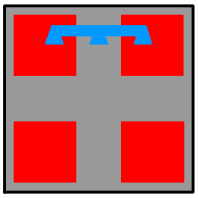
COMUNE DI S.M. MAGGIORE



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI SANTA MARIA MAGGIORE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

TESTO VIGENTE COORDINATO

Elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato coordinato con i contenuti delle Varianti art. 17 c. 5 - n.7, n.8, n.9, n.10, n. 11, n. 12, n. 13, L.R. 2/2009, n.14 e n. 15

Elaborato coordinato con i contenuti delle Varianti art. 17 c. 8 - (03/2009), (04/2009), (09/2009), (04/2010), (09/2010), (07/2011), (04/2013)

Elaborato coordinato con i contenuti della Variante art. 17 c. 12 - (2013), (2016), (2019), (2022)

Elaborato coordinato con i contenuti della Variante art. 17 c. 4 - n. 3 (Approvata con D.C.C. n. 25 del 01/08/2014)

Progettazione:
FALCIOLA ING. FRANCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel. 0324 249322

Visti:

Elaborato:

B

Data: DICEMBRE 2022

Il Sindaco:

Il responsabile del procedimento

INDICE

INDICE **1**

NOTE PER LA CONSULTAZIONE DELLE NORME **4**

TITOLO I **6**

NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI **6**

ART. 1- FINALITA' E OBIETTIVI. 6
ART. 2 – ESTENSIONE, EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE. 7
ART. 3 – ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C. 8
ART. 4 – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. 11
ART. 5 – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE 12
ART. 6 – PERMESSO DI COSTRUIRE – D.I.A. 13
ART. 6.1 (EX 6.3) – CARATTERISTICHE DELLE RICHIESTE 13
ART. 7 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.) 15
ART. 8 – CLASSIFICAZIONI DEI TIPI DI INTERVENTO 16
8.1 – MANUTENZIONE ORDINARIA *17*
8.2 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA *18*
8.3 – RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO *20*
8.3.1 – RISANAMENTO CONSERVATIVO *20*
8.3.2 – RESTAURO CONSERVATIVO *22*
8.4 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *24*
8.5 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA *26*
8.6 – AMPLIAMENTO *27*
8.7 – SOPRAELEVAZIONE *28*
8.8 – COMPLETAMENTO *29*
8.9 – NUOVO IMPIANTO *30*
8.10 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE *31*
8.11 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE *32*
8.12 – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO *33*
8.13 NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI ACCESSORI PER LA RESIDENZA (NCA)- *34*
ART. 9 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE – D.I.A.: CONTRIBUTI, ESECUZIONE DIRETTA 36
ART. 10 – DEFINIZIONI. 37
10.1 – PARAMETRI URBANISTICI. *37*
(le definizioni sono quelle contenute nel regolamento edilizio comunale redatto conformemente al regolamento edilizio tipo della regione piemonte) *37*
10.2 – PARAMETRI EDILIZI. *38*
(le definizioni sono quelle contenute nel regolamento edilizio comunale redatto conformemente al regolamento edilizio tipo della regione piemonte) *38*
10.3 – DEFINIZIONI EDILIZIE. *41*

TITOLO II **44**

PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI **44**

ART. 11- AREE DI P.R.G.C. 44
ART. 12- AREE PER DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO. 45
ART. 13- AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATO. 46
13.1 – AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. *46*
13.1.1 – NUCLEI STORICI: NS1→ NS4. ..... *47*
13.1.2 – EDIFICI VINCOLATI. ELEMENTI CARATTERISTICI DI FACCIATA. *50*
13.1.3 – EDIFICI ABBANDONATI. *50*
13.1.4 – AREE RESIDENZIALI SATURE: ***AS1→ ~~AS50~~ ~~AS59~~ ~~AS60~~ AS69.*** *51*
13.1.5 – AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA: ***~~PS1 → PS15~~ PS6, PS7, PS9, PS11, PS13, PS14*** *53*
~~13.1.6 – AREE RESIDENZIALI A S.U.E. GIA' CONVENZIONATI: PECe1 → PECe7.~~ *54*
13.1.7 – AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO: PSPEC1→ PSPEC2. ..... *55*

13.1.8 – AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA: ***CS1→ ~~CS18~~ ~~CS20~~ CS33*** 57
13.1.9 – AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON S.U.E.: PEC1v→ ***~~PEC5v~~ PEC6v***..... 59
13.1.10 – AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA ESISTENTI: TAe1→ TAe6. 61
13.1.11 – AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA DI NUOVO IMPIANTO: Tap. 63
13.1.12 – AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE DI NUOVO IMPIANTO: ACp1~~→ ACp2.~~ 65
13.1.13 – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI DI NUOVO IMPIANTO: IS. 66
13.1.14 – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI DI NUOVO IMPIANTO: IS-1/IS-2. 68
~~13.1.15 – AREE PER PARCHEGGI A SILOS CONVENZIONATI: PC2.~~ 69
13.1.16 – AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO: VP1→ VP16. 71
13.1.17 – VERDE PRIVATO. 72
13.1.18 – NORME PROGETTUALI. 73
~~13.1.19 – Integrazione articolato N.t.A. con i contenuti degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 della L.R. 28/99 così come approvati nella Deliberazione del Consilglio Regionale n. 59-10831del 24.03.2006 recante "modifiche ed integrazioni all'allegato A della Delibera del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.99 modificata dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003.~~ 78
13.2 – AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA. 79
13.2.1 – AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI: D1→ D9. 79
13.2.2 – AREE PER IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTE: IDC1. 81
13.2.3 – AREE A COLTIVAZIONE A CAVA: CV. 82
13.2.4 – AREE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO: DA1→ DA2. 83
13.3 – AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA: E. 84
13.3.1 – AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA EDILIZIA: ES. 89
13.3.2 – AREE AGRICOLE SPECIALI: ESp1→ Esp2. 90
13.3.3 – AREE PER ATTIVITA' AGROTURISTICHE: AG. 91
ART. 14- INTERVENTI IN AREE A VINCOLO O IN ZONE DI RISPETTO. 92
14.1.1. – VIABILITA' DI P.R.G.C. FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE. 92
14.1.2. – RETE CICLOPEDONALE 95
14.1.3. - STRADE AGROSILVOPASTORALI 96
14.2 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE. 97
14.3 – AREE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO. 98
14.4 – FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE. 99
14.5 – FASCE DI RISPETTO DELE LINEE ELETTRICHE. 100
14.6 – FASCE DI RISPETTO IMPIANTI GAS METANO. 101
14.7 – FASCE DI RISPETTO DELLE PISTE SCIISTICHE. 102
14.8 – FASCE DI RISPETTO DAI TORRENTI. 103
14.9 – FASCIA DI RISPETTO DELLA FERROVIA. 104
14.10 – FASCE DI RISPETTO POZZO. 105
Art. 14.11 NORME GEOLOGICHE (articolo normativo riscritto nella sua globalita) 106
Art. 14.11.1 Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica estesa all'intero territorio comunale ed alla scala di piano (Tavola 10 e Tavola11) 108
Cenni metodologici 108
Commento alla carte realizzate 108
Normativa sismica 109
Art. 14.12 Gli impianti e gli apparati di teleradiocomunicazioni 111
Articolo 14.13: INDIRIZZI E CRITERI DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 28/99 COSI' COME APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL 29.10.1999 N. 563-13414 E S.M.I. 112
ART. 15 - STANDARDS E LIVELLO DEI SERVIZI 113
15.1 – SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI A LIVELLO COMUNALE. 113
15.2 – IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI. IMPIANTI TECNOLOGICI 114
ART. 16- RIFERIMENTI LEGISLATIVI. 115

TITOLO III **116**

NORME TRANSITORIE FINALI **116**

ART. 17- DECADENZA DEI VINCOLI 116
ART. 18 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA. 117
ART. 19 - DEROGHE 118
ART. 20 - COSTRUZIONI TEMPORANEE 119
ART. 21- ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C. 120

TITOLO VI 121
ART. 22- TABELLE DI ZONA. 121

NOTE PER LA CONSULTAZIONE DELLE NORME

A seguito dell'approvazione da parte della Giunta Regionale della variante n. 2 al P.R.G.C., il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste …… per il testo inserito

~~secondo le procedure previste ……~~ per il testo stralciato

A seguito dell'adozione della **Variante parziale n. 7**, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato nei soli articoli oggetto della variante n. 7, con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste …… per il testo inserito con la variante n.7

~~secondo le procedure previste ……~~ per il testo stralciato con la variante n.7

A seguito dell'adozione della **Variante parziale n. 8**, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato nei soli articoli oggetto della variante n. 8, con le seguenti evidenziazioni:

~~secondo le procedure previste ……~~ per il testo stralciato con la variante n.8

A seguito dell'adozione della **Variante parziale n. 9**, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato nei soli articoli oggetto della variante n. 8, con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste …… per il testo inserito con la variante n.9

~~secondo le procedure previste ……~~ per il testo stralciato con la variante n.9

A seguito dell'adozione della **Variante art.17 comma 4 n.3-2011**, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato nei soli articoli oggetto di variante, con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste …… per il testo inserito con la variante n.3-2011

Si riporta ora lo stralcio delle norme riguardanti le aree oggetto di **variante art. 17 c. 5 n. 10/2014**. Per le modifiche apportate dalla presente variante, il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste …… per il testo inserito con la variante n. 10

~~**secondo le procedure previste ……**~~ per il testo stralciato con la variante n. 10

A seguito dell'adozione della **variante art. 17 c. 5 n. 12/2016** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato nei soli articoli oggetto di variante, con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste …… per il testo inserito con la variante n. 12

A seguito dell'adozione della **variante art. 17 c. 5 n. 11/2015** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste …… per il testo inserito con la variante n. 11

secondo le procedure previste …… per il testo inserito a seguito del parere della Provincia sul Progetto Preliminare della variante n. 11

A seguito dell'adozione della **variante art. 17 c. 5 n. 13/2019** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste …… per il testo inserito con la variante n. 13

~~**secondo le procedure previste ……**~~ per il testo stralciato con la variante n. 13

A seguito dell'adozione della **variante art. 17 c. 5 n. 14** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste …… per il testo inserito con la variante n. 14

~~**secondo le procedure previste ……**~~ per il testo stralciato con la variante n. 14

A seguito dell'adozione della **variante art. 17 c. 5 n. 15/2020** il testo delle presenti norme Tecniche di Attuazione è stato modificato con le seguenti evidenziazioni:

secondo le procedure previste …… per il testo inserito con la variante n. 15

~~**secondo le procedure previste ……**~~ per il testo stralciato con la variante n. 15

TITOLO I

NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI

ART. 1- FINALITA' E OBIETTIVI.

La finalità e gli obiettivi della Variante strutturale n.2 al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di **SANTA MARIA MAGGIORE** sono esposti, illustrati e specificati nel fascicolo "Relazione illustrativa" che fa parte degli elaborati del Piano medesimo.

ART. 2 – ESTENSIONE, EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE.

Le previsioni e le prescrizioni della Variante n.2 al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di **SANTA MARIA MAGGIORE**, si estendono all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso, la tutela e la gestione attraverso le presenti Norme, le tabelle di zona e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole del Piano.
I rapporti tra la Pubblica Amministrazione e gli operatori Pubblici e Privati nell'attuazione degli interventi sul territorio saranno altresì disciplinati dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi e dal Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 3 – ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

La Variante strutturale n.2 al Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti allegati tecnici:

- Elaborato A - Relazione illustrativa
- Elaborato A1 - Verifica di congruità delle nuove proposte urbanistiche rispetto al piano di classificazione acustica
- Elaborato A2 - Controdeduzioni alle osservazioni pervenute dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica dell'Assessorato all'Urbanistica, Pianificazione Territoriale della Regione Piemonte
- Elaborato B - Norme tecniche di attuazione
- Elaborato B (aggiornamento nov. 2006): "Aggiornamento a seguito delle osservazioni formulate dalla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica" - Norme tecniche di attuazione
- Elaborato C - Scheda quantitativa dati urbani
- Elaborato D - Allegati 1-2-3-4 Scheda "C"
- Elaborato D (aggiornamento nov. 2006): "Aggiornamento a seguito delle osservazioni formulate dalla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica"- Allegati 1-2-3-4 Scheda "C"
- Elaborato E - Osservazioni pervenute e relative risposte
- Tav.1(v2): Inquadramento territoriale 1:25000
- Tav.2(v2): Previsioni di uso del suolo 1:10000
- Tav.3(v2): Previsioni di uso del suolo 1:2000
- Tav.3(v2) (aggiornamento nov. 2006): "Aggiornamento a seguito delle osservazioni formulate dalla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica" : Previsioni di uso del suolo 1:2000
- Tav.4(v2): Sviluppo nuclei storici 1:1000
- Tav.4(v2) (aggiornamento nov. 2006): "Aggiornamento a seguito delle osservazioni formulate dalla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica": Sviluppo nuclei storici 1:1000
- ~~Tav.5(v2): Adeguamento alla legge regionale n.28/99 1:2000~~
- ~~Tav.5(v2) (aggiornamento nov. 2006): "Aggiornamento a seguito delle osservazioni formulate dalla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica": Adeguamento alla legge regionale n.28/99 1:2000~~
- Tav.6(v2): Localizzazione Osservazioni 1:2000

Elaborati Redatti dal Geologo

- Relazione geologico-tecnica – Rel 1 (giugno 2002 – agg. ottobre 2002 – 2° agg. febbraio 2003)
- Schede storiche – All 1(ottobre 2002)
- Schede delle opere di difesa idraulica – All 2 (giugno 2002)
- Schede di rilevamento dei conoidi - All 3 (giugno 2002)
- Schede di rilevamento dei processi lungo la rete idrografica e di censimento dei fenomeni franosi – All 4 (giugno 2002)
- Stralcio delle cartografie Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e DPCM – All 5 (giugno 2002 – agg. ottobre 2002)
- Stralcio verifiche idrauliche pregresse – All 6(giugno 2002)
- Carta geologica (scala 1:15.000) – Tav 1(giugno 2002)
- Carta geomorfologica e dei dissesti (scala 1:15.000) – Tav 2 (giugno 2002 – agg. ottobre 2002 – 2° agg. febbraio 2003)

- Carta geoidrologica (scala 1:15.000) – Tav 3 (giugno 2002 – agg. ottobre 2002)
- Carta del reticolo idrografico (scala 1:15.000) – Tav 4 (ottobre 2002)
- Carta litotecnica (scala 1:15.000) – Tav 5(giugno 2002)
- Carta degli effetti alluvionali (scala 1:5.000) – Tav 6 (giugno 2002 – agg. ottobre 2002)
- Carta delle opere idrauliche (scala 1:5.000) - Tav 7 (giugno 2002 – agg. febbraio 2003)
- Carta dell'acclività (scala 1: 15.000) - Tav 8 (giugno 2002)
- Carta della propensione al dissesto – Tav 9 (ottobre 2002 - agg. febbraio 2003)
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:15.000) – Tav 10 (ottobre 2002 - agg. febbraio 2003)
- Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica alla scala di piano (scala 1:2.000) – Tav 11(giugno 2002 – agg. ottobre 2002 - 2° agg. febbraio 2003)
- Cronoprogramma degli interventi di riassetto (scala 1:5.000) – Tav 12 (ottobre 2002- agg. febbraio 2003)

La Variante parziale al n. 8 al Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti allegati tecnici:

- Elaborato A: Relazione illustrativa (marzo 2011)
- Elaborato B: Estratto Norme tecniche di attuazione: Art. 15 - Art. 15.1 (marzo 2011)
- Elaborato C: Tabelle quantitative di raffronto con il piano vigente e con i limiti di legge per le varianti parziali. (marzo 2011)
- Elaborato D: Scheda predisposta dalla Provincia per l'attestazione analitica delle eventuali interferenze con i piani e progetti sovra comunali (marzo 2011)
- Elaborato E: Controdeduzioni alle osservazioni (marzo 2011)
- Tav.2(v8): Previsioni di uso del suolo (marzo 2011) 1:10000
- Tav.3(v8): Previsioni di uso del suolo (marzo 2011) 1:2000

La Variante strutturale n.3-2011 al Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti allegati tecnici:

Progetto preliminare

Elaborati di VAS
- *Verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS (aprile 2011)*
- *Allegato integrativo (gennaio 2012)*
- *Parere motivato dell'Organo Tecnico comunale sulla compatibilità ambientale della*
- *Variante di Piano (novembre 2012)*

Elaborati Urbanistici
- *Elab.A: Relazione illustrativa (Agosto 2012)*
- *Elab.B: Estratto N.T.A.-art.13.3 (Agosto 2012)*
- *Tav.3: Variante n.3 -Previsioni d'uso del suolo (agosto 2012) scala 1:2.000*

Elaborati geologici e sismici
- *Relazione geologico-tecnica aggiornata nel 2013*
- *Relazione sismica del maggio 2012, integrata nell'agosto 2012 e nel 2013*

Progetto definitivo

Elaborati Urbanistici

- *Elab.A: Relazione illustrativa (agg. luglio 2014)*
- *Elab.B: Estratto N.T.A.- (agg. luglio 2014)*
- *Tav.3: Variante n.3 -Previsioni d'uso del suolo (luglio 2014) scala 1:2.000*

Elaborati geologici e sismici

- *Relazione geologico-tecnica aggiornata nel 2013*
- *"Relazione geologica" limitata alle due aree di Variante e che contiene l'inserimento di finestre nelle quali sono riportate le modifiche in accoglimento delle prescrizioni formulate nel parere precedente, illustrative delle modifiche al PRGC che si vanno ad apportare.*

Le tavole che risultano modificate in stralcio e contenute nella Relazione geologica" sono state riapprovate e pubblicate con specifica deliberazione e risultano essere le seguenti:

- *Carta geomorfologica e dei dissesti scala 1:10.000 - scala 1:5.000*
- *Carta geoidrologica scala 1:10.000*
- *Carta del reticolo idrografico scala 1:10.000*
- *Carta litotecnica scala 1:10.000*
- *Carta delle opere di difesa scala 1:5.000*
- *Carta di Sintesi scala 1:10.000 - scala 1:5.000*

Relazione sismica del maggio 2012, integrata nell'agosto 2012 e nel 2013

- *Carta della suscettibilità alle amplificazioni sismiche scala 1:5.000*

La Variante parziale al n. 10 al Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti allegati tecnici:

- Elaborato A: Relazione illustrativa (novembre 2014)
- Elaborato B: Estratto Norme tecniche di attuazione (novembre 2014)
- Elaborato C: Tabelle quantitative di raffronto con il piano vigente e con i limiti di legge per le varianti parziali. (novembre 2014)
- Elaborato D: Scheda predisposta dalla Provincia per l'attestazione analitica delle eventuali interferenze con i piani e progetti sovra comunali (novembre 2014)
- Elaborato E: Verifica di compatibilità acustica (novembre 2014)
- Elaborato F: Controdeduzioni alle osservazioni sul Progetto Preliminare (novembre 2014)
- Tavola 3var10: Previsioni di Uso del suolo(novembre 2014) scala 1:2000
- Tavola 4var10: Sviluppo Centri Storici (novembre 2014) scala 1:1000
- Tavola PZAvar10: Piano di zonizzazione acustica (novembre 2014) scala 1:5000

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola al maggior dettaglio.

ART. 4 – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:

- con interventi edilizi diretti, assentiti mediante permesso di costruire e/o D.I.A. come prevede il D.P.R. 380 del 06.06.01 e s.m.e.i.;
- con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione costituisce presupposto per il rilascio dei singoli provvedimenti.

Sono strumenti urbanistici esecutivi:

- i Piani Particolareggiati di cui agli artt. 38,39 e 40 della L.R. 5/12/1977, n° 56 e successive modifiche ed integrazioni – (P.P.E.);
- i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 18.4.1962 n°167 e successive modificazioni ed all'Art. 41 della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i. – (P.E.E.P.);
- I Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata di cui agli articoli 43,44 e 45 40 della L.R. 5.12.1977, n° 56 e s.m.i. – (P.E.C.);
- I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'Art. 28 della Legge 457/78 e dell'Art. 41 bis della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i. – (P.d.R.);
- I Piani per gli Insediamenti Produttivi a norma dell'Art. 42 della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i. – (P.I.P.);
- I Piani Tecnici Esecutivi delle opere pubbliche ai sensi dell'Art. 47 - L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i. – (P.T.E.);

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G.C. che le delimita.

In sede di formazione del Programma di Attuazione – qualora il Comune di **SANTA MARIA MAGGIORE** ne venga in futuro obbligato alla formazione – o con specifiche deliberazioni consiliari, possono peraltro essere assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo, ulteriori parti del territorio o possono essere modificate le delimitazioni del Piano senza che ciò costituisca variante al P.R.G., secondo le procedure previste dall'8° comma dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con deliberazione consiliare alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati; la procedura di formazione di tali comparti è definita dalla Legge Regionale.

Per quanto non riportato nelle presenti N.T.A. e/o in contrasto, valgono le disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia, di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.e.i.

ART. 5 – PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il Programma di Attuazione è adottato ed approvato con le procedure di cui all'Art. 37 e gli elaborati di cui all'Art. 35 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed ha i contenuti di cui all'Art. 34 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche.

ART. 6 – PERMESSO DI COSTRUIRE – D.I.A.

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica di aree ed edifici sono soggetti al rilascio del permesso di costruire od alla presentazione di D.I.A. come prevede il D.P.R. 380 del 06.06.01 e s.m.e.i. al quale si rimanda per la classificazione degli interventi.

Chiunque intenda eseguire attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, mutamenti di destinazione d'uso degli immobili assoggettati ad assenso dalle vigenti leggi – eccezion fatta per l'utilizzazione di risorse naturali, le modificazioni delle colture agricole in atto, la manutenzione ordinaria di immobili - deve munirsi dei provvedimenti previsti dal D.P.R. 380 del 06.06.01 e s.m.e.i.; l'atto di assenso deve essere richiesto ed è rilasciato al proprietario dell'immobile, al suo possessore, nonché a chi sia titolare di un diritto reale od obbligatorio riguardante l'immobile oggetto della trasformazione, che legittimi le realizzazione della stessa.

ART. 6.1 (EX 6.3) – CARATTERISTICHE DELLE RICHIESTE

Il progetto edilizio per gli interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere corredato dagli elaborati necessari alla valutazione di conformità alla normativa e quindi da:

- documentazione fotografica dello stato di fatto dell'immobile estesa anche alle proprietà confinanti;
- elaborati grafici relativi alle parti dell'edificio interessate dall'intervento, qualora giudicati necessari dall'autorità comunale;
- descrizione analitica delle caratteristiche e della natura dei materiali esistenti e di quelli di cui si propone l'impiego.

Il progetto edilizio per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sopraelevazione, ampliamento e nuova costruzione, dovrà essere corredato dagli elaborati necessari per la valutazione delle proposte progettuali in esso contenute e della conformità alle prescrizioni normative e quindi dovrà contenere un'analitica documentazione dello stato di fatto e una precisa rappresentazione delle proposte di progetto.

Il progetto dovrà pertanto essere corredato da:

- documentazione fotografica dello stato di fatto, estesa anche alle fronti contigue e prospettanti, sufficiente ad individuare l'oggetto dell'intervento ed il suo intorno ed a consentire la verifica di congruità architettonica delle proposte progettuali con il contesto ambientale. Le fotografie dovranno essere a colori e di formato non inferiore a cm. 10x15.
- rilievo dello stato di fatto, che dovrà essere eseguito alla scala 1:100; la rappresentazione dovrà contenere le analisi e filologiche necessarie per la valutazione dell'intervento, nonché gli elementi necessari per l'identificazione delle relazioni con gli edifici o con gli spazi contigui;
- elaborati grafici, in scala minima 1:100, contenenti la rappresentazione in pianta, sezioni e prospetti, con le opportune quote planialtimetriche dello stato di fatto, delle eventuali trasformazioni (nei colori convenzionali per indicare demolizione nuova costruzione) e dello stato finale dell'edificio oggetto dell'intervento. La rappresentazione dovrà essere estesa alle aree confinanti; dovrà inoltre essere individuata la posizione e la conformazione del fabbricato prima e dopo la trasformazione edilizia sugli estratti delle tavole di P.R.G.C. I particolari costruttivi dovranno essere prodotti nelle scale opportuna;
- dimostrazione analitica delle consistenze edilizie oggetto dell'intervento, nello stato di fatto e nella trasformazione proposta, e della conformità delle presenti norme;

- descrizione analitica dei materiali e degli elementi costruttivi esistenti e in progetto, al fine di una verifica di congruenza con i caratteri intrinseci del contesto;
- documentazione dello stato di proprietà e degli eventuali vincoli vigenti ex le gibus 1089/1939 e 1497/1939 e di altri eventuali manufatti aventi valore storico/artistico, e/o ambientale documentario, concernenti sia gli immobili oggetto di intervento, sia di quelli contigui o visivamente percepibili dell'intorno;
- elaborati grafici di progetto delle aree esterne di pertinenza dell'edificio con indicazione dei materiali impiegati e delle caratteristiche di eventuali aree verdi.

L'Autorità Comunale potrà richiedere, ove occorra, ulteriori specifici documenti, e – sentita la C.I.E. – suggerire le modifiche delle caratteristiche costruttive e dei materiali più opportune al fine di ottenere la massima congruenza con il contesto ambientale nonché il coordinamento degli interventi.
Tutti i nuovi interventi, oltre a quelli che coincidono in modo rilevante sul terreno di fondazione, siano essi relativi ad opere pubbliche o private da realizzarsi nell'ambito del territorio comunale, dovranno essere corredate da relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.3.88 - G.U. n° 127 dell'1.6.88.

ART. 7 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

- La redazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovrà garantire la dotazione di tutte le aree per servizi individuate dal P.R.G.C. all'interno del comparto. Qualora tale dotazione non sia individuata, ovvero sia individuata soltanto parzialmente, il Piano Esecutivo deve comunque garantire il reperimento delle aree a standard di cui alle lettere c) e d) dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.e.i. mentre potrà ritenersi ammissibile la monetizzazione delle aree a standard di cui alle lettere a) e b) dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.
- In sede di redazione di tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, è ammessa la modifica della rete stradale interna indicata dal P.R.G.C. facendo salve le concessioni con la viabilità urbana esterna, sempre se documentatamente motivata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

ART. 8 – CLASSIFICAZIONI DEI TIPI DI INTERVENTO

Il Piano Regolatore Generale Comunale classifica e definisce i tipi di intervento ammessi all'interno delle aree in cui è suddiviso il territorio comunale.
Le categorie di intervento si riferiscono all'edificio nel suo complesso o alle parti planivolumetriche indicate in cartografia.
Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle Legge 1/06/1939 n° 1089 e successive modificazioni ed integrazioni e dall'Art. 13 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. per i fabbricati aventi carattere di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, i diversi tipi di intervento sono i seguenti:

8.1 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Consiste nelle 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 o all'organismo edilizio.

OPERE AMMESSE

A. FINITURE ESTERNE:
intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.
Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI
fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.
Limitati interventi di riparazione sulle parti strutturali; riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI
Riparazioni e limitati rifacimenti.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNI
Riparazione e limitati rifacimenti.

E. FINITURE INTERNE
tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Riparazione e sostituzione delle finiture. Nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) dovranno essere mantenuti i caratteri originari.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI
Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI
impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.
Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

8.2 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia dei caratteri costruttivi e dell'asseto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.
Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originali.
Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria.
Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.
Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.
Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione e l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
Per quanti riguardagli edifici a destinazione produttiva – industriale, artigianale – e/o commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.
Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

OPERE AMMESSE

A. FINITURE ESTERNE:
Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.
Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:
Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.
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 ed i caratteri originari.

C. 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 è ammessa l'alterazione o la realizzazione di aperture.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNI:
Realizzazione o eliminazione di aperture interne o di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione di servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto **G**.

E. FINITURE INTERNE:
Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:
impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.
Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti. Gli eventuali volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

8.3 – RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO

Riguarda gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero all'adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.
Questi interventi riguardano tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere la possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.
Si distinguono due tipi di intervento:

RISANAMENTO CONSERVATIVO
finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per gli edifici o parti di edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'Art. 24 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

RESTAURO CONSERVATIVO
finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artictico, architettonico o ambientale.
Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono esser eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.
Sono assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G.C. come beni cultuali e ambientali elusivamente da salvaguardare per il loro valore storico-artistico ,ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di tecniche e materiali originari.

8.3.1 – RISANAMENTO CONSERVATIVO

OPERE AMMESSE

A. FINITURE ESTERNE:
Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

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 è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:
Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.
Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle 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 alterazioni della tipologia. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici di cui al punto **G.**, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. 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.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNI:
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, e comunque che non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE:
Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento 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 è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:
Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari
Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti **B.** e **D.**

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:
impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.
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. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

8.3.2 – RESTAURO CONSERVATIVO

OPERE AMMESSE

A. FINITURE ESTERNE:
Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.
Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:
Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.
Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di tecniche e materiali originari. E' ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.
Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:
Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNI:
Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali:

volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e le demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'unità immobiliare e dell'edificio.

E. FINITURE INTERNE:
Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e di materiali originari (o ad esse affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:
Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari
Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti **B.** e **D.**

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:
impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

8.4 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Consiste negli interventi 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 purché non attraverso la demolizioni totale del fabbricato. Qualora ciò dovesse essere necessario, esclusivamente per dimostrabili cause di forza maggiore, l'intervento successivo dovrà essere tale da garantire la ricostruzione di un edificio avente le stesse caratteristiche planimetriche e volumetriche del precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.
Con la ristrutturazione edilizia è ammessa anche la variazione della superficie utile e il recupero di volumi da utilizzare ai fini abitativi e non, che attualmente risultano diversamente utilizzati (stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.).

OPERE AMMESSE

A. FINITURE ESTERNE:
Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:
Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.
Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono pure ammesse, salvo diverse specifiche prescrizioni, modificazioni delle quote, delle scale e degli orizzontamenti, al fine di conseguire l'altezza interna di mt. 2,70 e purché tale aumento non causi una sopraelevazione complessiva superiore a mt. 1,00 dell'altezza originaria del fabbricato, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, se ammesse.
Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservarne l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente all'interno di volumi rustici e quando ciò non sia possibile, all'esterno dei fabbricati.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:
Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. E' consentita la realizzazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNI:
Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE:
Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:
Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari
Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:
impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio e non costituiscano elementi di contrasto con l'ambiente.

8.5 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Riguarda quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi soltanto previa formazione di S.U.E.
Tali interventi sono comunque finalizzati alla valorizzazione ambientale, al miglioramento funzionale dei Nuclei Storici ed alla integrazione degli interventi con le caratteristiche del tessuto preesistente. A tal fine è ammessa la demolizione totale dei fabbricati privi di interesse storico, artistico ambientale, che possono essere ricostruiti anche in altra posizione purché all'interno delle aree oggetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

8.6 – AMPLIAMENTO

Costituisce intervento di ampliamento quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione planimetrica della superficie utile già edificata, ovvero la chiusura di spazi aperti non costituenti volume, esistenti all'interno della sagoma già configurata, oppure alla costruzione di volumi interrati collegati funzionalmente con l'edificio già esistente.
L'ampliamento è consentito con l'osservanza deLle llmitazioni e delle prescrizioni costruttive ed attinenti alla destinazione d'uso, fissate per ogni singola area del presente P.R.G.C.

8.7 – SOPRAELEVAZIONE

Costituisce intervento di sopraelevazione quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente attraverso l'estensione in senso verticale del fabbricato esistente.
La sopraelevazione è consentita con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive attinenti alla destinazione d'uso fissate per ogni singola area del presente P.R.G.C.

8.8 – COMPLETAMENTO

E' l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove costruzioni ed opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti ,alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiarie, ai rapporti di copertura ed attuabile con le modalità e secondo i criteri stabiliti dalla presente normativa.

8.9 – NUOVO IMPIANTO

E' l'intervento rivolto all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriale e fondiaria, al rapporto di copertura.

8.10 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

E' l'intervento finalizzato alla sostituzione di volumi edilizi in altro modo difficilmente ricuperabili ed al rinnovamento ed alla riqualificazione di porzioni di tessuto urbano secondo le indicazioni del presente Piano.
Si attua attraverso la parziale o totale demolizione dell'immobile per ricostruirlo secondo i criteri del Piano stesso.
La ricostruzione potrà avvenire mediante il complessivo recupero della volumetria demolita, anche con una diversa disposizione planimetrica, purché nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona.

8.11 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

E' l'intervento rivolto al riordino del tessuto urbano attraverso la liberazione di superficie fondiaria occupata, per determinare migliori condizioni di igienicità e salubrità ambientale e garantire un più corretto ed organico uso dello spazio urbano.

8.12 – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Si definisce mutamento di destinazione d'uso l'intervento che ha come scopo l'utilizzo di un immobile, di un'area, o di una porzione di essi, in modo diverso da quello suo originario. Non sono consentite nuove destinazioni che siano in contrasto con quelle stabilite dal presente P.R.G.C. e non ammissibili dalla legislazione vigente.
Nel caso in cui la modificazione d'uso si attui con l'esclusione di opere edilizie e conformemente con le destinazioni ed entro i limiti consentiti nelle singole aree di P.R.G.C, questa è ammissibile senza permesso di costruire fino al limite di 700 mc. previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.
Qualora invece il mutamento di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio a attuare.
Nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso interessi una volumetria superiore ai 700 mc., sopra citati, e non siano previste opere edilizie da eseguirsi per consentire la nuova destinazione, questa dovrà essere comunque assentita per mezzo di regolare concessione edilizia.

Il cambio di destinazione d'uso per attività diverse dalla residenza e dai suoi accessori, è ammesso in funzione della possibilità di reperire, all'interno delle aree di pertinenza, adeguati spazi di sosta e parcheggio da asservire alla nuova destinazione, al di fuori delle aree di proprietà pubblica, nella misura indicata dalla Legge 24.03.89, n° 122.

8.13 NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI ACCESSORI PER LA RESIDENZA (NCA)-

Sono costituiti, generalmente, da autorimesse, laboratori per lavori di casa o hobbies, depositi di attrezzi agricoli, ricoveri per l' allevamento familiare di animali da cortile, tettoie e tutti i fabbricati destinati a recepire i bisogni collaterali alle attività residenziali.

Le prescrizioni da osservare per l' esecuzione delle autorimesse sono le seguenti:

le dimensioni di ciascun posto macchina in autorimessa non interrata non possono eccedere i mq 1.00 di superficie utile ogni 10 mc di costruzione residenziale cui risultino annesse, e con altezza netta all' intradosso della soletta di copertura, nel caso di copertura piana, di mt 2.50; nel caso di copertura a due falde l'altezza massima del colmo non potrà superare i mt. 4.00 fuori terra; eventuali eccedenze vanno calcolate in volumetria. Nel caso in cui il fabbricato sia già dotato di autorimessa nel computo della superficie massima ammissibile va considerata anche la superficie preesistente.

E' consentita la realizzazione di autorimesse anche a confine con le altre proprietà ed in tal caso ~~non potranno superare l'altezza massima di ml 3.00 e con media 2.50.~~ dovrà essere prodotta convenzione con i confinanti.

In base a documentato fabbisogno pregresso è possibile l' edificazione di una autorimessa per ogni famiglia anche in deroga ai parametri di cui sopra avente superficie coperta massima di 25.00 mq;

- le autorimesse devono essere in muratura con l' esclusione di lamiere; le autorimesse esistenti, purchè debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme;

- nei casi di nuova costruzione le autorimesse sono ammesse sottostanti all' edificio principale o inserite organicamente nella sistemazione esterna delle aree di pertinenza; non dovranno essere localizzate preferibilmente verso il fronte strada. Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente uguale a quello del fabbricato principale.

- nei casi di intervento in edifici esistenti, sono ammesse se ricavate sotto l' edificio principale oppure se addossate ad esso con copertura derivante da un prolungamento di quella esistente nei casi di edifici a piano unico, con copertura piana formante pavimento per un locale soprastante o terrazzo praticabile nei casi di edifici pluripiano;

- nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali, subordinata alla preventiva formazione di Piano Esecutivo, le autorimesse potranno essere previste sia sottostanti agli edifici principali, sia staccate da essi, purchè concentrate in apposita costruzione interrata o seminterrata con copertura piana attrezzata a giardino con riporto di terra dello spessore minimo di cm 30 dolcemente raccordato al terreno circostante.

Prescrizioni da osservare per l' esecuzione di fabbricati accessori, quali laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli, ricoveri per l' allevamento di animali da cortile:

- la realizzazione dei fabbricati accessori è ammessa nelle aree di pertinenza delle costruzioni residenziali a cui risultino annessi

- la dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq 25.00 di superficie coperta, e con altezza netta all' intradosso della soletta di copertura, nel caso di copertura piana, di mt 2.50; nel caso di copertura a due falde l'altezza massima del colmo non potrà superare i mt. 4.00 fuori terra; eventuali eccedenze vanno calcolate in volumetria *(l'altezza interna, all'intradosso nel caso di solai piani, la media delle quote nel caso di solette inclinate, dovrà essere inferiore a quella richiesta per i vani residenziali e cioè 2,70 mt);* i fabbricati esistenti, purchè debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme;

- E' consentita la realizzazione anche a confine con le altre proprietà ed in tal caso ~~non potranno superare l'altezza massima di ml 3.00 e con media 2.50.~~ dovrà essere prodotta convenzione con i confinanti.

- il Comune, dopo l' approvazione del piano, potrà elaborare uno o più progetti standard da proporre come modelli di riferimento per l' esecuzione di detti fabbricati;

- la realizzazione dei fabbricati sopra indicati è subordinata al rispetto della distanza minima dai confini e nel rispetto delle norme del Codice Civile;

- non è ammessa la realizzazione dei fabbricati accessori in oggetto tra edifici principali e strada pubblica.

In deroga a quanto espresso sopra la realizzazione di manufatti definiti come "Bassi Fabbricati", con destinazione d'uso esclusivamente a ripostiglio e/o deposito attrezzi, è consentita su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle aree interne alla perimetrazione del "Centro Storico". Le caratteristiche costruttive e dimensionali a cui tali manufatti dovranno conformarsi sono le seguenti:

- Superficie utile massima ammissibile: 10 mq
- Pendenza del tetto non inferiore al 50%
- Manto di copertura realizzato in pietra, tegole di cemento piane colore scuro, ardesia o similari.
- Struttura realizzata per almeno il 50 % in muratura o in pietra tradizionale locale mentre la restante potrà essere in legno.

ART. 9 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE – D.I.A.: CONTRIBUTI, ESECUZIONE DIRETTA.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'Art. 9 della Legge n°10/77 il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza indotta delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché al costo di costruzione.
L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6. 10 della L. 28.1.1977 n°10.
In ogni caso, il contributo da versare per gli interventi nelle zone di sviluppo, in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria, non può essere inferiore al costo reale delle opere di cui all'Art. 10 della Legge 28.1.1977 n°10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente, secondo le modalità fissate dal Comune.
Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzo, riconoscimento e prelazione di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.
La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.
Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- impianto municipale di distribuzione idrica;
- impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i cariche indotti dall'insediamento:
- impianto di illuminazione per il sistema viario;
- impianti per la distribuzione dell'energia elettrica.

Nelle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione, gli immobili oggetto di concessione per nuovo impianto, dovranno avere in ogni caso accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere **b)** e **c)** esistenti o in progetto.

ART. 10 – DEFINIZIONI.

I contenuti del presente articolo sono riportati nelle N.T.A. esclusivamente a titolo documentario e per facilità di consultazione, in quanto le definizioni prescrittive a cui fare espresso riferimento sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale redatto conformemente al regolamento edilizio tipo della Regione Piemonte.

10.1 – PARAMETRI URBANISTICI.

(LE DEFINIZIONI SONO QUELLE CONTENUTE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE REDATTO CONFORMEMENTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DELLA REGIONE PIEMONTE)

I parametri urbanistici attraverso ai quali opera la disciplina degli interventi nelle varie aree di P.R.G.C. sono i seguenti.

1. Superficie territoriale (St)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m^2], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

2. Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m^2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

3. Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (Rc = Sc/Sf): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

4. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (Uf = Sul/Sf): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m^2]/[m^2].

5. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale (Ut = Sul/St): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m^2]/[m^2].

6. Indice di densità edilizia fondiaria (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (If = V/Sf): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

7. Indice di densità edilizia territoriale (It)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (It = V/St): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

10.2 – PARAMETRI EDILIZI.

(LE DEFINIZIONI SONO QUELLE CONTENUTE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE REDATTO CONFORMEMENTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO DELLA REGIONE PIEMONTE)

I parametri edilizi, che disciplinano gli interventi edilizi nelle aree di P.R.G.C., sono:

Superficie coperta (S.C.).

1. E' la misura dell'area della proiezione sul piano del terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni fuori terra. Dal computo sono escluse le parti aggettanti aperte non superiori a mt. 1,50.

Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il

volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Note:
- *Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori.*

Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente articolo.

Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:
a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m^2], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori**,** i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;
b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
g) ai cavedi.

Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m^3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto per il calcolo al punto 6 dell'Hf.

10.3 – DEFINIZIONI EDILIZIE.

a – Edificio residenziale o di civile abitazione.

E' il fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella di abitazione. Si intende tale anche l'edificio che, in parte, sia destinato ad un uso compatibile con l'abitazione, quale il commercio al minuto, l'attività professionale, l'attività artigianale di servizio non nocive né molesta.

b – Superficie utile.

E' la superficie utilizzabile, che concorre al pagamento del contributo di cui all'Art. 3 della Legge 28.1.1977 n° 10 e successive modifiche ed integrazioni e di cui agli eventuali successivi provvedimenti regionali.

c – Vano utile e vano accessorio.

Per vano o stanza utile si intende lo spazio coperto, compreso e delimitato da ogni lato da pareti, di qualsiasi materiale, che riceve aria e luce dall'esterno e presenta le dimensioni stabilite dal D.M. 5.7.1975 e precisamente:

- altezza minima utile interna (se nuovo intervento): mt. 2,70
  (inferiore in caso di ristrutturazione di vani già adibiti a residenza)
- superficie utile abitabile:
  per ciascuno dei primi 4 abitanti mt. 14,00
  per ciascuno dei successivi mt. 10,00
- vano/stanza soggiorno: (superf. Minima) mt. 14,00
- vano/stanza letto:
  (se per due persone) mt. 14,00
  (se per una persona) mt. 9,00

Il vano/stanza deve essere provvisto di finestra apribile proporzionata in misura minima pari a 1/8 della superficie del pavimento.

Per vano accessorio si intende quello che, pur non essendo funzionalmente destinato ad abitazione (cantina, soffitta, ripostiglio, disimpegno, bagno, ecc.), fa parte integrante dell'unmità abitativa residenziale.
Tali vani possono godere, in alternativa all'aerazione diretta, di ventilazione o aerazione indiretta o forzata, e la loro altezza utile non potrà essere inferiore a mt. 2,40.

d – Piano seminterrato.

E' la frazione di fabbricato interrato che emerge dal suolo o del piano di quota del marciapiede per la quota massima di mt. 1,00 all'intradosso del solaio di copertura.

e – Piano interrato.

E la frazione di fabbricato totalmente interrata.
Essa è computata nel calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento nella parte adibita a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, palestre, esercizi pubblici o comunque agibili con permanenza anche discontinua di persone; è invece esclusa

quella adibita a cantine al servizio delle singole unità immobiliari, ai servizi tecnici dei fabbricati ed al ricovero per autovetture con relativi spazi di manovra ed accesso nelle quantità minime previste dalle presenti Norme e dalle Leggi vigenti in materia.

f – Tetto.

Piano sottotetto o piano mansardato.

Il sottotetto costituisce la copertura dell'edificio; può essere realizzato a padiglione o a due falde la cui pendenza viene stabilita in un minimo del 70% ed in un massimo del 90%.

Il sottotetto o piano mansardato è la parte di edificio compresa tra il solaio del tetto e quello di copertura del piano sottostante.

E' consentito destinare a residenza anche il piano sottotetto alle seguenti condizioni:

- che il relativo volume sia incluso nel computo della cubatura al fine del rispetto dell'indice di fabbricabilità;
- che l'altezza media interna dei locali e le superfici abitabili siano conformi a quanto previsto in merito dal D.M. del 5/7/75 e/o dalla L.R. 21/98;
- che il sottotetto sia collegato funzionalmente con la sottostante parte residenziale dell'edificio.

Nel caso di nuova edificazione i sottotetti definiti non abitabili e/o agibili, e pertanto esclusi dal calcolo del volume secondo le presenti norme, non potranno avere altezza media superiore a mt. 1.50.

g – Superficie da destinare a parcheggio di veicoli.

E' lo spazio riservato alla sosta temporanea dei veicoli.

Tale area può essere di tipo pubblico, e quindi individuata, nella tavole allegate del P.R.G.C., oppure di tipo privato, a norma delle vigenti disposizioni.

h – Superficie da destinare ad autorimessa dei veicoli.

E' lo spazio destinato ad accogliere veicoli per un tempo prolungato.

E' di competenza esclusivamente privata o dell'edificio al quale è strettamente collegato o ad esso asservito. Può essere di due tipi:

- a cielo libero
- interrato o in edificio a se stante

E' obbligatorio per le nuove edificazioni residenziali, commerciali, direzionali e per le ristrutturazioni che coinvolgano l'intero edificio (fatti salvi i casi di reale impossibilità), nella misura fissata dalle norme di legge.

i – Edificio ad uso industriale e/o artigianale.

E' un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è costituita da attività classificabili come produttive secondarie; esso è comprensivo delle porzioni da destinare ad uffici, silos, magazzini e depositi, locali di esposizione e rappresentanza.

l – Edificio ad uso agricolo.

E' un fabbricato esistente o previsto per il quale le destinazione d'uso in atto o prevista è quella propria delle attività agricole in genere; esso è comprensivo delle porzioni da destinare all'allevamento del bestiame, a fienili, tettoia, magazzino, alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli purché facenti parte del medesimo complesso agricolo, al deposito delle attrezzature e dei macchinari necessari al normale svolgimento dell'attività agricola.

"Complesso agricolo" è l'insieme dei fabbricati che formano l'azienda agricola; esso comprende la residenza del conduttore dell'attività agricola e della sua famiglia.

m – Volume tecnico.

E' la parte o porzione di fabbricato non destinata alla funzione specifica di esso o agli usi ad so collegabili, e preordinata invece ad accogliere impianti tecnologici, o loro parti, o parti strutturali dell'edificio, il cui uso è parte funzionale integrativa e/o migliorativa degli impianti o struttura già esistenti o previste nel fabbricato stesso (es. ascensore, montacarichi, canne di ventilazione, ecc.).

n – Pertinenze.

Si considera pertinenza di un edificio già esistente l'area di proprietà fondiaria alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C..

Un'area di pertinenza di definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo volume edificabile consentito dagli indici attribuiti alle singole aree.

Ai fini dell'applicazione dell'Art. 8 della legge 29.3.1982, n° 94, ed ai fini del regolare sviluppo urbano del Comune, si definiscono pertinenze – nell'applicazione del presente P.R.G.C. – i manufatti che, conformemente alle norme urbanistiche stabilite per ciascuna area (superficie coperta, volumetria, altezza, distanze e confrontanze) con riferimento all'unità immobiliare principale, costituiscono elemento di completamento della funzione primaria dell'edificio.

Possono essere parte integrante dell'edificio stesso (es. cantine, sottotetto) o costituirne elemento staccato, conforme alle norme del Piano Regolatore (es.: deposito attrezzi, box, autorimessa, pozzi, per l'approvvigionamento idrico, ecc.) comunque giacenti sull'area asservita dall'edificio principale e sempre riferite ad unità immobiliari ben definite.

o – Abitabilità e agibilità.

Tutti gli edifici residenziali e tutti gli edifici o parti di essi destinati ad attività che comportino la permanenza continuativa di presone, devono avere le caratteristiche di abitabilità stabilite dal D.M. 5.7.1975 (G.U. n° 190 del 18/7/1975).

I vani accessori alle attività principali ed in genere i vani che non comportino la permanenza continuativa di persone, sono soggetti al rilascio dell'agibilità.

p – Barriere architettoniche.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, alla sistemazione delle aree viarie e pedonali, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici esistenti, devono essere redatti in osservanza alle disposizioni delle leggi vigenti in materia.

TITOLO II

PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI

ART. 11- AREE DI P.R.G.C.

Le aree in cui il P.R.G. articola il territorio comunale sono le seguenti:

- Aree le cui destinazioni d'uso, presenti e previste dal P.R.G.C., sono pubbliche, destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse locale o di interesse generale:
- Aree nelle quali il Piano conferma, e/o prevede insediamenti a carattere prevalentemente residenziale;
- Aree in cui conferma e/o prevede insediamenti a carattere commerciale, terziario, artigianale e produttivo in genere;
- Aree agricole;
- Aree turistico-ricettive e turistico sportive esistenti e previste;
- Aree che in osservanza di disposizioni di legge vigenti, risultano sottoposte a regime di inedificabilità ovvero a particolari vincoli.

ART. 12- AREE PER DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO.

Sono le aree vincolate, ai sensi della legislazione vigente (Art. 41 quinquies L. 1150/42 – Art. 17 L. 765/67 – D.M. 2/4/68 n° 1464 – artt. 21 e 22 L.R. n° 56/77 e s.m.i.). a destinazioni d'uso preordinate ad assicurare la dotazione di servizi sociali, e di attrezzature pubbliche e di uso pubblico richiesta dalle vigenti norme e dalle esigenze del Comune di **SANTA MARIA MAGGIORE**.

Le destinazioni d'uso sono:

- aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 Art. 51 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.;
- aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria a carattere locale e generale di cui al punto 2 Art. 51 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.;
- aree destinate alle opere di urbanizzazione indotta di cui al punto 3 Art. 51 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.;

Su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, possono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'Art. 51 – lettere c), d),e), g), s), t), v) – della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

ART. 13- AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATO.

13.1 – AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Sono le parti di territorio individuate cartograficamente nel P.R.G.C., nelle quali è confermata o prevista la destinazione prevalente alla residenza.
La compatibilità con le altre destinazioni d'uso è comunque disciplinata dalle norme specificatamente dettate per ogni zona.
Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le attività nocive, rumorose, fastidiose o comunque ritenute dal Sindaco incompatibili con la residenza, sentita la C.I.E. e, per gli aspetti igienico-sanitari, dell'ASL competente.
Il P.R.G.C. suddivide e classifica le aree a destinazione residenziale in conformità agli articoli seguenti.

13.1.1 – NUCLEI STORICI: NS1→ NS4.

Il P.R.G.C. individua quattro aree "**NS**", quali aree di recupero ai sensi degli articoli 24 della legge 56/77 e s.m.i. e articolo 27 della legge 457/78, all'interno delle quali vi sono alcuni edifici e complessi aventi valore storico-artistico ed ambientale.
Gli altri edifici, anche se di minor valore storico-artistico o ambientale, contribuiscono a formare il tessuto storico del Comune.
Questi immobili possono essere oggetto, con rilascio di permesso di costruire e secondo le indicazioni grafiche di Piano, esclusivamente ad interventi di:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria solo se finalizzata alla realizzazione o integrazione di servizi igienici e sanitari o di impianti tecnici, ed al mantenimento delle condizioni di usabilità;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza alterazione dell'impronta e dell'altezza dei fabbricati ovvero senza contestuale generalizzata demolizione.
- Sopraelevazione fino al raggiungimento delle altezze minime regolamentari dei vani esclusivamente per i fabbricati cartograficamente individuati.

Previa predisposizione di Strumenti Urbanistici Esecutivi secondo le indicazioni grafiche di Piano (P.d.R.), di iniziativa privata o pubblica estesi ad una o più unità edilizie, i tipi e le modalità di intervento saranno definiti dai Piani stessi.
In questi casi, gli interventi consentiti sono quelli di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e demolizione di edifici o loro parti degradate o funzionalmente inutilizzabili con ricostruzione anche con una diversa impronta e posizionamento dei fabbricati stessi, e con un aumento del 20% della volumetria originale, nel rispetto peraltro degli allineamenti stradali esistenti; le altezze consentite, in tal caso, sono quelle degli edifici preesistenti, con modificazioni – se necessario – per l'adeguamento alle altezze minime regolamentari dei vani.

I perimetri degli Strumenti Esecutivi predetti, anche se non indicati dal P.R.G.C., dovranno comunque essere riferiti ad ambiti significativi del tessuto edificato.

Per ragioni di decoro urbano, il Sindaco può stabilire che gli interventi richiesti siano estesi alle parti visivamente, strutturalmente e funzionalmente legate all'intervento stesso (fronti, cornicioni, androni, scale, ecc.).

Per quanto non riportato nel presente articolo delle N.T.A. e/o in contrasto, valgono le disposizioni dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.e.i..

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di tipo "NS"

La destinazione d'uso propria delle aree **NS1, NS2, NS3, NS4**, è quella residenziale.
E' consentito il recupero alla residenza dei volumi esistenti non residenziali, purché dotati o dotabili delle caratteristiche igienico-sanitarie di abitabilità e purché pertinenziali ai fabbricati residenziali già esistenti.

L'uso di parti di edifici a fini non residenziali è disciplinato dai successivi commi del presente articolo.
Le attività ricettive, i ristoranti, nonché per il tempo libero, associazioni e clubs ,potranno occupare il 100% della superficie utile catastale interessata dall'edificio.
Le attività di commercio al minuto (purché aventi superficie utile inferiore a 300 mq. Comprensiva della superficie di vendita e degli accessori), terziarie, direzionali, uffici, credito, potranno occupare, oltre ai piani terreni anche i primi piani, mentre le attività artigianali di servizio – purché compatibili con la residenza – potranno occupare esclusivamente i piani terreni.
Sono altresì ammesse, se già esistenti, altre destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza o ad essa di supporto.
Negli interrati dei fabbricati esistenti od oggetto di ricostruzione e nel sottosuolo di aree di loro pertinenza, sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra dell'edificio, come cantine, depositi e autorimesse.
Le dotazioni di parcheggi di cui all'Art. 21 della L.R. n° 56 e s.m.i., si intendono soddisfatte dalle aree destinate a parcheggio pubblico, tranne che per gli interventi di nuovo insediamento o di ampliamento di attività commerciali o terziarie, nonché per gli interventi realizzati mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, nel qual caso dovranno essere reperiti spazi per parcheggio ad uso privato e pubblico nella misura minima richiesta dalla Legge 24.03.89, n° 122, utilizzando anche volumi rustici esistenti, e dall'art.21 1° comma punto 3) e seguenti commi Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

Particolari prescrizioni per gli interventi nelle aree "NS"

Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientale proprie degli spazi pubblici, nonché delle partiture architettoniche delle cortine e dei volumi esistenti, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano;
tali criteri debbono essere osservati anche per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili.
In particolare, tutti gli interventi che comportino il rinnovo degli elementi di finitura, dovranno attenersi ai seguenti criteri oltre alle norme del Regolamento Edilizio Comunale:

- finiture delle facciate: in pietra o con intonaco per esterni civile a grana fine colorato in colori tradizionalmente in uso, con zoccolatura limitata al piano terreno degli edifici per l'altezza variabile da mt. 0,80 a mt. 1,00 in lastre di pietra naturale a spacco o bocciardata, a lastre regolari con dimensioni lineari non inferiori a mt. 0,40; soglie e davanzali in pietra come allo zoccolo, con esclusione di marmi lucidati, oppure in muratura intonacata;

- cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegole in legno a vista; sono inoltre consentiti cornicioni in muratura sagomata in pietra o intonacati, secondo i profili tradizionali;

- balconi: orizzontamenti in pietra naturale o in legno con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale e ringhiere a giorno in profilati di ferro pieno con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure a disegno semplice a bacchette verticali; ringhiere e parapetti in legno se preesistenti;

- coperture: manto di copertura in lastre di pietra del tipo "pioda" (beola a piano spacco del tipo classico vigezzino), o in alternativa lastra di forma rettangolare in

ardesia con fughe ortogonali alla linea di massima pendenza; è consentito qualsiasi sistema di sostegno del manto di copertura a condizione che non sia visibile dall'esterno, ad esclusione di quello in legno, con pendenza preesistente o comunque congruente.

- serramenti esterni: per i locali di abitazione, in legno biaccato; per il locali commerciali ai piani terreni sono consentiti serramenti metallici colorati con esclusione di quelli in alluminio; elementi oscuranti con persiane in legno biaccato o con antoni pieni. Sono comunque escluse le avvolgibili, se non preesistenti.
  Le aperture carraie, preferibilmente risolte ad arco, e gli ingressi pedonali, saranno chiusi da portoni e portoncini dello stesso materiale preesistente, eseguiti secondo i modelli tradizionalmente presenti;

- gronde e pluviali: in rame naturale (con esclusione di rame verniciato con vernici conservanti trasparenti) o in lamiera zincata colorata (marrone).
  Sono consentiti i gambaletti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali. Sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione. E' prescritto l'uso di idonei paraneve.

- camini, teste di camino: è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale ripristino di elementi anomali; nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi non originari, sono prescritte canne in muratura intonacate o rivestite in pietra; coperture in lastre di pietra naturale. Sono invece esclusi i prefabbricati in cemento;

- eventuali recinzioni: dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a tagli regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm. 80, altezza totale mt. 2,20; potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenza o in allineamento ad altre preesistenti, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato o pietra a vista con copertina in pietra naturale con altezza massima di mt. 2,20.
  Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte saranno ammesse in ragione di necessità di allineamenti ad elementi contigui.

- pavimentazione di aree esterne private: potranno essere a ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari, in blocchetti di porfido o sienite, quadretti di cemento con finitura superficiale di ghiaietto lavato;

- tetti piani: consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni dei quali non si preveda la demolizione; dovranno essere trattati con manti impermeabilizzanti e con finitura pavimentata con lastroni di cemento granigliato, o ricoperti da manto vegetale.
  Tutti i materiali dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva e giustificata dalle scelte effettuate; la loro scelta è comunque sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche motivate a meglio orientare gli interventi rivolti al recupero ambientale.

Gli interventi sui fabbricati censiti al foglio Foglio 40 mappali 93 e 101 sono subordinati alla redazione di piano di recupero con ampliamento massimo ammesso pari a 160 mc; tale ampliamento dovrà essere funzionale al recupero del fabbricato "torretta" indicato al foglio 40 mappali 93 ed al suo collegamento all'appendice ovest del mappale 101.

Per l'edificio di cui al foglio 39 mappale 42 è previsto l'intervento mediante Piano di Recupero che preveda un ampliamento massimo di 80 mc. ed in sede di stipula della convenzione la realizzazione dell'illuminazione pubblica della via Trieste mediante il posizionamento di n. 1 lampione della tipologia "illuminazione artistica".

13.1.2 – EDIFICI VINCOLATI. ELEMENTI CARATTERISTICI DI FACCIATA.

Il presente Piano Regolatore individua, con apposita simbologia, edifici o parti di essi – esistenti sia all'interno che all'esterno delle aree "**NS**" – qualificabili beni culturali-ambientali di valore storico-artistico.
Questi immobili possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume (REA) e con la salvaguardia della caratteristiche tipologico-formali della suddivisione interna delle unità immobiliari.

"MANTENIMENTO DEI CARATTERI DI FACCIATA"

Per le porzioni di edifici, opportunamente individuate sulla cartografia do P.R.G.C. alla scala 1:1000, è imposto l'obbligo di mantenimento integrale degli elementi caratterizzanti i prospetti, sia attualmente a vista che eventualmente nascosti, appartenenti all'antico tessuto edificato.

13.1.3 – EDIFICI ABBANDONATI.

Negli edifici esistenti, rurali o civili, espressamente individuati con apposita simbologia sulla cartografia di P.R.G.C., sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (At. 8.2), risanamento conservativo (Art. 8.3.1), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) e mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12), nuova costruzione fabbricati accessori (Art. 8.13); sono altresì consentiti ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti pari al 20% della volumetria esistente qualora questi fabbricati non siano dotati di volumi rustici da recuperare e comunque con un massimo di mc. 150. I quest'ultimo caso è in ogni modo consentito un ampliamento di 35 mq. di S.U. anche al di fuori della volumetria esistente.

Le località Liutto e Sciutto a valle della S.S. 337 ascritte alla classe III A potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti sportivi (piste da sci) che non comportino la realizzazione di strutture residenziali e/o produttive.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

13.1.4 – AREE RESIDENZIALI SATURE: **AS1→ ~~AS50~~ AS59 ~~AS60~~ AS69.**

Sono parti di territorio edificato ed urbanizzato che non consentono una ulteriore previsione di insediabilità; in esse, la destinazione prevalente è quella residenziale.
Gli interventi ammessi hanno, pertanto, quasi esclusivamente, lo scopo di garantire un buon stato di conservazione agli edifici esistenti.
I tipi di interventi ammessi sono:
la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) con possibilità di ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc., per interventi di miglioramento igienico-funzionale, demolizione con ricostruzione della volumetria demolita, (Art. 8.10) ammesso esclusivamente previa specifica documentazione sullo stato di consistenza delle opere mediante perizia asseverata, mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12), nuova costruzione fabbricati accessori (Art. 8.13).
E' inoltre consentito recuperare a residenza ed alle destinazioni con essa compatibili i volumi attualmente non residenziali di pertinenza al fabbricato principale e comunque con il limite di 150 mc.
Solo per i fabbricati contigui a quello principale, sono inoltre consentiti anche modesti interventi di sopraelevazione fino al raggiungimento delle altezze interne minime indispensabili al fine dell'abitabilità dei locali residenziali ottenuti a seguito dell'intervento.
Qualora non siano possibili questi interventi, sono concessi ampliamenti ad usi residenziali, pari a mq. 35 di s.u. all'interno della corte del fabbricato oggetto di intervento, a distanza mai inferiore a quanto prescritto dal Codice Civile.
Per gli edifici non residenziali ed ospitanti attività artigianali non nocive o moleste ed attività commerciali, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
E' inoltre ammesso l'ampliamento – preferibilmente attraverso il recupero di volumi e/o superfici esistenti . "una tantum" fino ad un massimo di 60 mq. di s.u. e nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 50% dell'area pertinenziale;
- altezza massima: pari all'esistente;
- distanza dai confini: a norma di Codice Civile.

Le attività ricettive, i ristoranti, nonché per il tempo libero, associazioni e clubs, potranno occupare il 100% della superficie utile catastale interessata.
Le attività di commercio al minuto, terziarie, direzionali, uffici, credito, potranno occupare, oltre i piani terreni, anche i primi piani.
Le attività artigianali al servizio della residenza ed alla persona, purché compatibili con la destinazione residenziale prevalente, potranno occupare soltanto i piani terreni.
Per gli edifici ospitanti invece attività in contrasto con la destinazione residenziale, sono previsti e consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie.
Le attività terziarie e commerciali dovranno garantire la dazione delle aree a parcheggio pubblico secondo lo standard di cui all'Art. 21 L.R. n°56/77 e s.m.i., pari al 100% dell'S.U. oggetto di intervento.
E' ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della Legge 24.3.1989, n° 122 e di bassi fabbricati così come definiti nelle N.T.A.
Per quanto riguarda l'area AS10 le previsioni in essa acconsentite sono condizionate al rispetto di una fascia dal torrente Riana non inferiore a 50 metri a partire dalla linea di sponda dell'alveo attivo.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

Norme particolari:

Per l'edificio di cui al foglio 38 mappale 1 e 635, in deroga a quanto disposto dalla presente normativa, è previsto un incremento volumetrico in sopraelevazione di 200 mc e l'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla cessione gratuita dell'area a parcheggio pubblico P1.

Per l'edificio di cui al foglio ~~34~~ 35 mappale 182, in deroga a quanto disposto dalla presente normativa, è previsto un incremento volumetrico di 600 mc e l'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato all'allargamento della porzione di strada antistante per una lunghezza di almeno 120 ml.

Per l'edificio di cui al foglio 33 mappale 620, in deroga a quanto disposto dalla presente normativa, è previsto un incremento volumetrico di 300 mc e l'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato volto alla trasformazione di parte dell'illuminazione pubblica della Via Torino, da definirsi in sede di convenzione, da tipologia tradizionale a tipologia LED finalizzata al risparmio energetico.

13.1.5 – AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA: ~~PS1 → PS15~~ **PS6, PS7, PS9, PS11, PS13, PS14**

Sono le parti di territorio a prevalente destinazione residenziale, quasi totalmente edificate, che – per il grado di compressione esistente – permettono unicamente, con l'edificazione di alcuni lotti liberi (secondo la situazione catastale in atto alla dato dell'adozione della Delibera Programmatica del presente P.R.G.C.), la definizione ed il completamento della zona residenziale.

I tipi di intervento ammessi sono:
la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), l'ampliamento (Art. 8.6), la sopraelevazione (Art. 8.7), il completamento (Art. 8.8), la nuova costruzione (Art. 8.9), la demolizione con ricostruzione delle volumetrie esistenti (Art. 8.10) – ammessa esclusivamente previo convenzionamento del permesso di costruire (Art. 48 della L.U.R.) – ed il mutamento della destinazione d'uso (Art. 8.12), nuova costruzione fabbricati accessori (Art. 8.13).
Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, completamento, e nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruzione con i parametri riportati – per ogni area – nelle relative tabelle allegate alle presenti Norme con la limitazione del fronte del fabbricato pari ad un massimo di 20,00 mt. E di 1.200 mc. per ogni blocco edilizio; la distanza dai cigli stradali avverrà alla luce della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada.
E' comunque consentito l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 20% con un massimo di mc. 150, ai fini di risanamento igienico e di riordino funzionale, anche quando tale superficie ecceda le limitazioni di copertura e di volumetria previste.
Oltre alla residenza , sono ammesse – nel limite massimo del 30% della superficie utile – le attività terziarie pubbliche e private ed attività varie quali:

- uffici pubblici;
- uffici privati per l'espletamento di arti o professioni;
- banche ed istituiti di credito, attività finanziarie e di assicurazione;
- esercizi alberghieri ed extralberghieri, ristoranti, bar ed esercizi pubblici, locali per associazioni, spettacoli e telecomunicazioni;
- attrezzature di assistenza collettiva privata e pubblica, collegi, convitti, cliniche e case di cura;
- attrezzature commerciali al minuto, attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona purché non nocive o moleste, e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell'area;
- servizi ed attrezzature private di pubblico interesse.

Le attività terziarie e commerciali di nuovo impianto dovranno garantire la dotazione delle aree a parcheggio pubblico secondo lo standard di cui all'Art. 21 L.R. n°56/77 e s.m.i., pari al 100% della S.U. oggetto di intervento.
E' ammessa inoltre la realizzazione di autorimesse ad uso privato nella misura di cui alla Legge 24.3.1989, n° 122.
La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

~~13.1.6 – AREE RESIDENZIALI A S.U.E. GIA' CONVENZIONATI: PECc1 → PECc7.~~

~~Sono aree sulle quali sono in corso di attuazione le indicazioni e le previsioni del precedente Strumento Urbanistico e che il presente P.R.G.C. recepisce e conferma in toto alla luce dei parametri attuatori del precedente S.U.G. (Strumento Urbanistico Generale) e sancite dalle specifiche convenzioni già stipulate.~~
~~In queste aree si applicano quindi le disposizioni delle rispettive convenzioni con i parametri riportati nelle tabelle di zone allegate:~~

~~Nel caso in cui, allo scadere della convenzione, l'attuazione dello S.U.E. non fosse ancora esaurita eventuali completamenti edificatori potranno essere concessi in conformità al P.R.G.C..~~
~~La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.~~

13.1.7 – AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO: PSPEC1→ PSPEC2.

Sono parti del territorio e prevalente destinazione residenziale all'interno delle quali, mediante la formazione di S.U.E., è possibile il completamento dei lotti inedificati.
Per la loro attuazione è, quindi, indispensabile la formazione di P.E.C. estesi alle intere aree, al fine di garantire l'ottimizzazione degli accessi veicolari ed il totale utilizzo delle aree stesse.
Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi potranno eventualmente essere attuati per parti, purché queste, opportunamente correlate fra di loro garantiscano l'ottimale e la totale attuazione delle aree individuate.

I tipi di intervento ammessi con permesso di costruire sono:
la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), l'ampliamento (Art. 8.6), la sopraelevazione (Art. 8.7), ed il mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12), nuova costruzione fabbricati accessori (Art. 8.13).
Gli interventi di cui agli Artt. 8.6, 8.7, 8.8 e 8.9 precedenti, avverranno con i parametri riportati nelle tabelle allegate alle presenti norme.
E' comunque consentito l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 20%, e con un massimo di 150 mc. ai fini di risanamento igienico e di riordino funzionale, anche quando tale superficie ecceda le limitazioni di copertura e di volumetria previste.

Gli edifici esistenti e le loro aree di pertinenza non concorreranno alla formazione del S.U.E. e verranno di conseguenza "stralciati". In questo caso gli interventi ammessi su di essi saranno quelli relativi agli Artt. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.6, 8.7, 8.12 e 8.13 delle presenti N.T.A.

I tipi di intervento ammessi con S.U.E. sono:
il completamento (Art. 8.8), la nuova costruzione (Art. 8.9) con i parametri attuatori indicati nelle allegate tabelle e la demolizione con ricostruzione delle volumetrie esistenti (Art.8.10), ad una distanza dai cigli stradali alla luce della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

Oltre alla residenza, sono ammesse le attività terziarie pubbliche e private ed attività varie quali:
- uffici pubblici;
- uffici privati per l'espletamento di arti o professioni;
- banche ed istituiti di credito, attività finanziarie e di assicurazione;
- esercizi alberghieri ed extralberghieri, ristoranti, bar ed esercizi pubblici, locali per associazioni, spettacoli e telecomunicazioni;
- attrezzature di assistenza collettiva privata e pubblica, collegi, convitti, cliniche e case di cura;
- attrezzature commerciali al minuto, attività artigianali di servizio alla persona e alla residenza purché non nocive o moleste, e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell'area;
- servizi ed attrezzature private di pubblico interesse.

Le attività terziarie e commerciali di nuovo impianto dovranno garantire la dotazione delle aree a parcheggio pubblico secondo lo standard di cui all'Art. 21 L.R. n°56/77 e s.m.i., pari al 100% della S.U. oggetto di intervento.

E' ammessa inoltre la realizzazione di autorimesse ad uso privato nella misura di cui alla Legge 24.3.1989, n° 122.
La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

Norme particolari per l'area "PSPEC1:
Con l'attuazione delle S.U.E. relativo alle porzioni libere ricadenti all'interno di questa area, si dovrà porre particolare attenzione alle connessioni con le infrastrutture viarie proposte dall'area "PECc1" presente all'interno di questa area.

---

n.b. la quantificazione dei nuovi vani, prevista dal P.R.G.C. relativa a queste aree, è riportata nelle allegate tabelle ed è stata desunta dalla valutazione dei lotti liberi presenti all'interno delle aree stesse sui quali si applicano i parametri di utilizzo indicati.

13.1.8 – AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON CONCESSIONE SINGOLA:

CS1→ ~~CS18~~ ~~CS20~~ CS33.

Sono costituite da lotti di terreno interstiziali o marginali ad aree già edificate ed urbanizzate, che concorrono a definire e saturare l'edificazione di detti ambiti.
Vi sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 8.9 delle presenti norme, nel rispetto dei parametri riportati nelle allegate tabelle, a distanza dei cigli stradali alla luce della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione e fatte salve eventuali deroghe per allineamenti o parziali ampliamenti.
Oltre a quelle residenziale, le altre destinazioni ammesse sono:

- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività del tempo libero, la attività associative.

La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare i disposti della Legge 24.03.89, n° 122.

Per l'attuazione di queste aree potrà essere eventualmente richiesta la convenzione ai sensi del 5° comma dell'Art. 49 – L.R. n° 56/77 e s.m.i., esclusivamente quando non sia completamente garantito il totale utilizzo, da parte dei richiedenti concessione, dei lotti individuati o quando si possano presentare difficoltà relative agli accessi stradali.
La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

Prescrizioni particolari per aree "CS6" "CS7" "CS8" "CS10" "CS12" "CS17" "CS5" "CS19" "CS20":

- *per l'area "CS6":l'attuazione dell'intervento è subordinata all'avvenuta rideterminazione della fascia di rispetto del pozzo di captazione, ubicato nel confinante Comune di Toceno, secondo le procedure di legge ed alla successiva verifica di non inclusione all'interno della zona di rispetto ristretta; l'edificazione dovrà inoltre essere localizzata all'esterno della fascia di rispetto idropotabile dell'altro pozzo di captazione ubicato nel Comune di Toceno che interessa parzialmente l'area;*

L'attuazione di queste aree avverrà esclusivamente previa convenzione ai sensi dell'Art. 49 5° comma della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i., al fine di garantire in progetto:

- *per la "CS8": l' attuazione dell'intervento edificatorio attraverso un convenzionamento che preveda all'atto del rilascio del permesso di costruire la monetizzazione a favore del comune del valore di acquisto, da parte dello stesso, dell'area indicata in P.R.G.C. come "P7".*
- *per la "CS10": l' attuazione dell'intervento edificatorio attraverso un convenzionamento che preveda la realizzazione del tratto di strada prevista in P.R.G.C. tra P21 e P29;*
- *per la "CS12": l' attuazione dell'intervento edificatorio attraverso un convenzionamento che preveda la realizzazione del tratto di strada prevista in P.R.G.C. fino al reggiugimento del lotto nella sua globalità;*
- *per la "CS17" l'attuazione dell'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato che preveda l'approvazione da parte dell'Amministrazione*

Comunale di un progetto di sistemazione del tratto di strada comunale che dalla S.S. 337 raggiunge il lotto nella sua globalità;

- per la "CS5" l'attuazione dell'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato che preveda, in attuazione alle previsioni urbanistiche (ampliamento con sopraelevazione del fabbricato esistente per la realizzazione di una volumetria complessiva di 2500 mc) a totale carico del richiedente le seguenti opere: la realizzazione dell'allargamento della strada comunale, da prevedersi lungo tutto il confine est, con cessione di una porzione di area per una larghezza di 1.75 m; preveda inoltre l'asfaltatura della strada, la realizzazione della recinzione, il mantenimento dell'attuale cancello a filo della nuova recinzione con motorizzazione, la realizzazione del nuovo cancello arretrato a 5 metri, ed infine lo spostamento del palo della luce.
- **Per la "CS19" l'attuazione dell'intervento è subordinata a permesso di costruire convenzionato volto alla realizzazione delle opere di completamento del tratto di strada di collegamento tra la Via Giacomo Matteotti e la SS.337 che prevedono la cessione al comune della porzione urbanisticamente individuata come viabilità e la conseguente esecuzione delle opere.**
- **Per la "CS20" l'attuazione dell'intervento è subordinata a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione del parcheggio P35, all'allargamento stradale del tratto individuato ed alla realizzazione del marciapiede pedonale.**
- **Per la "CS7" l'attuazione dell'intervento è subordinata a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione dell'allargamento del marciapiede lungo la via Cavour prospiciente i mappali 185 e 187 del Foglio 33**
- **Per la "CS28" l'attuazione dell'intervento è subordinata a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione della viabilità di accesso.**
- **Per la "CS25" l'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di un progetto del verde che salvaguardi le porzioni poste verso le aree agricole a sud e le connessioni dei potenziali corridoi ecologici. La localizzazione dei nuovi edifici dovrà essere individuata nella porzione di lotto prossima all'abitato esistente.**

13.1.9 – AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON S.U.E.: PEC1v→~~PEC5v~~ **PEC6v.**

Sono parti di territorio parzialmente urbanizzate o comunque di facile urbanizzazione, nelle quali è prevista la nuova insediabilità residenziale per lo sviluppo socio-economico del Comune.
Esse sono destinate all'edificazione residenziale ivi compresi gli accessori alle residenza.

Altre destinazioni ammesse sono:

- attività commerciali al minuto, limitatamente ai pian terreni e comunque non in edifici autonomi;
- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività per il tempo libero e le attività associative.

L'attuazione di questa aree è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi convenzionati (P.E.C.) ai sensi dell'Art. 43 della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche e integrazioni, estesi all'intera superficie territoriale individuata cartograficamente.
Questi piani esecutivi potranno essere attuati anche per parti, purché queste rispettino l'assetto generale di utilizzo dell'intero comparto di intervento e non siano dimensionalmente inferiori al 50% della superficie territoriale dell'intero P.E.C., con tolleranza in più o in meno del 10%; i fabbricati esistenti, con le rispettive aree di pertinenza; potranno essere stralciati da essi.
Modeste variazioni al perimetro di queste aree relativamente ai lotti di pertinenza dei fabbricati in adiacenza alle stesse, non costituiranno variante al P.R.G.C..
Gli interventi dovranno rispettare i parametri edificatori di cui alle tabelle allegate, con limitazione del fronte del fabbricato pari ad un massimo di 20 mt. E di 1.200 mc. per ogni blocco edilizio: la distanza dai cigli stradali avverrà alla luce della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.
All'interno di tali S.U.E., laddove graficamente individuate, dovranno essere reperite aree a servizi pubblici nella misura indicata dal presente P.R.G.C. e comunque non inferiori a quanto indicato dall'Art.21 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.; le rimanenti quote per standard a servizi di cui all'Art. 21 della L.U.R., potranno invece monetizzare sulla base di computi metrici analitici, nel rispetto dell'art.7 p.to1.
I parcheggi ad uso privato saranno dimensionati a norma della Legge 24.03.89, n° 122.
La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

Prescrizioni particolari:

- *Solo per l' area "PEC4v" è vincolante l' attuazione dell'intervento edificatorio attraverso un convenzionamento che preveda all'atto del rilascio del permesso di costruire la monetizzazione a favore del comune del valore di acquisto, da parte dello stesso, dell'area indicata in P.R.G.C. come "P21";*

- *Solo per l' area "PEC3v" è vincolante la realizzazione del parcheggio "P1" e la realizzazione della strada di servizio all'area normativa;* la localizzazione planimetrica della strada, prevista in attuazione del PEC 3v, ha titolo documentario: in sede di attuazione del Pec, senza che ciò costituisca variante al piano regolatore, potrà

subire modifiche nello sviluppo planimetrico purchè la stessa sia mantenuta all'interno della perimetrazione dell'area PEC 3v" .

- *Solo per l' area "PEC5v" è vincolante la realizzazione del parcheggio ~~"P2"~~ "P12" lungo la via Demagistris e la realizzazione del tratto di strada di collegamento tra la Piazza Mercato e la Via Vittorio Veneto. In considerazione della localizzazione dell'area viene prevista la possibilità di monetizzare l'eventuale mancata cessione e realizzazione della quota residua degli standard ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 56/77.*

- ~~**Per l'area "PEC1v" l'individuazione planimetrica degli edifici è obbligatoriamente circoscritta alla porzione interclusa tra l'area edificata (area normativa PS15) e l'edificio residenziale esistente.**~~

- Nelle aree a PEC le tipologie costruttive previste negli elaborati progettuali del piano sono da ritenersi prescrittive;

- **Solo per l'area "PEC6v" è vincolante la realizzazione del parcheggio "P36" lungo la via Domodossola e la realizzazione dell'allargamento stradale della Via Francesco Pastonchi.**

13.1.10 – AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA ESISTENTI: TAE1→ TAE6.

Sono aree cartograficamente individuate e destinate ad attività ~~turistiche ricettive~~ alberghiere .
In tali aree vengono confermati gli insediamenti e le attività in atto alla data di adozione del progetto preliminare della Variante n.2 al P.R.G.C..
Nelle costruzioni esistenti sono ammessi, mediante rilascio di permesso di costruire, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

Norme particolari

Per le unità alberghiere presenti all'interno dell'area "Tae1", sono consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione per un massimo di mc. 950.

Per le unità ricettive presenti all'interno dell'area "Tae2", sono consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione fino ad un massimo del 20% del volume esistente.

Per l'unità alberghiera presente all'interno dell'area "Tae3", è consentito l'intervento di sopraelevazione di un piano mediante il rilascio di permesso di costruire con stipula di convenzione ai sensi dell'Art. 49 della L.U.R. n° 56/57 e s.m.i., al fine della realizzazione di parcheggi pubblici individuati nelle aree "P17".

Per le unità alberghiere presenti all'interno dell' area "Tae4", sono consentiti i seguenti interventi
- ampliare il piano terreno per una superficie pari a 550 mq necessari a realizzare sale per meeting, ampliamento cucina, sala da pranzo e bussola ingresso;
- ampliare da terra a tetto, il fabbricato sul lato ovest, per realizzare 40 nuove camere ai piani 1-2-3-4 e locali di soggiorno al piano terreno;
- innalzare la linea di gronda della porzione di tetto relativa all'edificio esistente al fine di evitare camere mansardate al piano quarto;
- realizzare autorimesse interrate da realizzarsi sul lato est occupando la zona di corte esistente tra l'edificio e la recinzione prospiciente via De Magistris, mantenendo comunque la distanza dalla strada prevista della norme di P.R.G.C. a salvaguardia di un eventuale futuro ampliamento della strada;
- realizzare la recinzione del mappale 7 del foglio 42;
- realizzare al piano interrato o nel giardino retrostante l'immobile (lato Sud) di una piccola piscina con zona esecuzione massaggi e tecniche di rilassamento;

Nell'area individuata da apposito segno grafico sono ammessi esclusivamente interventi legati alla realizzazione di aree verdi attrezzate pertinenziali e parcheggi.

Gli interventi dovranno essere attuati mediante il convenzionamento del permesso di costruire onde garantire la realizzazione di aree a parcheggi coperti o scoperti pari agli ampliamenti edilizi consentiti ed il mantenimento della destinazione d'uso per almeno 15 anni "; inoltre a condizione che venga previsto l'arretramento di almeno 1,5 metri della

recinzione dei mappali 7-9 del foglio 42, al fine di consentire la realizzazione di un marciapiede sino alla Piazza Mercato, l'arretramento della recinzione in prossimità dell'incrocio tra Via De Magistris e Via Matteotti per migliore le caratteristiche dell'innesto a "T" esistente".

Per le unità alberghiere presenti all'interno dell'area "Tae5" (limitatamente alla porzione di edificio a totale destinazione alberghiera) è consentito l'intervento di sopraelevazione di due piani mediante il rilascio di permesso di costruire con stipula di convenzione ai sensi dell'Art. 49 dell'L.U.R. n° 56/57 e s.m.i. al fine della realizzazione di parcheggi pubblici individuati nelle aree "P20".

Per il fabbricato ad oggi in parte a destinazione albergo ed in parte a destinazione residenziale è consentito l'intervento di cambio di destinazione d'uso dei piani primo e secondo da albergo a residenziale, mediante il rilascio di permesso di costruire con stipula di convenzione ai sensi dell'Art. 49 dell'L.U.R. n° 56/57 e s.m.i. al fine della realizzazione di parcheggi pubblici individuati nelle aree "P20".

Per le unità alberghiere presenti all'interno dell'area "Tae6" sono consentiti interventi di ampliamento al piano terreno fino ad un massimo di 500 mq di S.U., fermo restando il raggiungimento del 40% della superficie fondiaria, al fine di ottenere maggiori superfici da destinare a sale ristorazione, sale meeting, cucine e altri servizi generali e la possibilità di sopralzare l'attuale autorimessa fino al raggiungimento della quota di gronda e di colmo del fabbricato principale, unendosi ad esso, per poter aumentare il numero delle camere esistenti; gli interventi avverranno mediante il convenzionamento del permesso di costruire onde garantire la realizzazione di aree a parcheggi coperti o scoperti pari agli ampliamenti edilizi consentiti ed il mantenimento della destinazione d'uso per almeno 15 anni ".

Questi interventi dovranno attenersi, per quanto attiene le distanze dai cigli stradali, a quanto imposto dal Nuovo Codice della Strada alla luce della perimetrazione dei centri abitati, per quanto attiene le distanze dai confini mt. 5,00 e dai fabbricati mt. 10,00.

13.1.11 – AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA DI NUOVO IMPIANTO: TAP.

E' un'area opportunamente individuata cartograficamente ad Ovest dell'abitato di **SANTA MARIA MAGGIORE**, all'ingresso del Comune stesso, e destinata all'insediamento di nuove attività alberghiere.
L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di S.U.E. (P.E.C.) estesi all'intera area individuata o a porzioni non inferiori a 5000 mq purché queste, opportunamente correlate tra di loro, garantiscano comunque gli accessi, la viabilità di progetto ed una adeguata superficie da destinare a parcheggi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. e nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri.

- altezza massima: 3 p.f.t. compreso sottotetto;
- camere per unità alberghiera: minimo 40; massimo 100;
- fronti di fabbrica: massimo mt. 30,00;
- rapporto di copertura: 40% della superficie territoriale;
- distanze dalle strade: secondo indicazioni cartografiche;
- distanze dai confini: mt. 10,00.

E' inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della L. n° 122/89.

L'edificazione dovrà interessare unicamente l'ambito ricompresso fra la strada statale e l'area Tae1. Inoltre dovranno essere rispettate le prescrizioni a seguire:

per il **Rio Valle d'Ovigo**:

- dovrà essere periodicamente effettuata la pulizia dell'alveo al fine di mantenerlo sempre sgombro da ostacoli di varia natura che possano ostacolare il regolare deflusso delle acque;
- si ritiene opportuno che i sottopassi per l'attraversamento della viabilità ferroviaria e stradale debbano avere una sezione tale da non ridurre la larghezza dell'alveo misurata a monte delle opere stesse;
- dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto dal corso d'acqua non inferiore a 50 metri a partire da ciascuna delle linee di sponda dell'alveo attivo, anche a seguito degli interventi di sistemazione di cui ai punti precedenti;
- si consiglia, per le nuove costruzioni, l'innalzamento del piano campagna di almeno 0,5 metri, vietando ovviamente la realizzazione di piani interrati;

per il **Rio Riocello**:

- dovrà essere realizzata la sistemazione del Rio a partire dalla zona a monte della ferrovia Vigezzina sino alla confluenza nel torrente La Riana, prevedendo un percorso che mantenga a cielo aperto l'alveo del corso d'acqua;
- si ritiene opportuno che i sottopassi per l'attraversamento della viabilità ferroviaria e stradale debbano avere una sezione tale da non ridurre la larghezza dell'alveo misurata a monte delle opere stesse;
- dovrà essere periodicamente effettuata la pulizia dell'alveo al fine di mantenerlo sempre sgombro da ostacoli di varia natura che possano ostacolare il regolare deflusso delle acque;
- dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto dal corso d'acqua non inferiore a 20 metri a partire da ciascuna delle linee di sponda dell'alveo attivo, anche a seguito degli interventi di sistemazione di cui ai punti precedenti;

per il **Rio Cui**:

- dovrà essere idraulicamente verificata anche l'adeguatezza della sezione in corrispondenza dfel ponte sulla S.S. 337 dato che si ritiene tale sezione maggiormente problematica a causa della presenza di pile i alveo che, sorreggendo la S.S. 337, ostacolano il deflusso delle acque in occasione di piene con elevato trasporto solido;
- si ritiene opportuno che i sottopassi per l'attraversamento della viabilità ferroviaria e stradale debbano avere una sezione tale da non ridurre la larghezza dell'alveo misurata a monte delle opere stesse;
- dovrà essere periodicamente effettuata la pulizia dell'alveo al fine di mantenerlo sempre sgombro da ostacoli di varia natura che possano ostacolare il regolare deflusso delle acque;
- dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto dal corso d'acqua non inferiore a 50 metri a partire da ciascuna delle linee di sponda dell'alveo attivo, anche a seguito degli interventi di sistemazione di cui ai punti precedenti;

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

I tipi di interventi ammessi sui fabbricati esistenti sono:
- la manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- la manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- il restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3)

13.1.12 – AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE DI NUOVO IMPIANTO: ACP1 → ~~ACP2.~~

Sono aree individuate espressamente sulla cartografia di Piano all'interno delle quali sono previste attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 per ogni unità insediabile.
La prima, "Acp1", è un'area libera di modeste dimensioni, all'interno dell'edificato.
Su di essa, mediante il rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'Art. 48 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. al fine di garantire la conservazione delle essenze arboree presenti all'interno dell'area e la realizzazione di aree a parcheggio pubblico in misura pari alla superficie lorda di pavimento adibita ad attività commerciale, gli interventi avverranno secondo i parametri attuatori indicati nelle allegate tabelle e ala distanza dai cigli stradali prevista dal Nuovo Codice della Strada alla luce della perimetrazione dei centri abitati; vi è inoltre ammessa – non in edificio autonomo – la realizzazione di un alloggio e/o uffici per il titolare, con un massimo di mq. 150 di S.U.

La seconda, "Acp2", adiacente all'area a destinazione alberghiera di progetto, verrà attuata mediante la formazione di S.U.E. (P.E.C.) esteso ad almeno il 50% dell'area individuata, affinché venga garantita la realizzazione della viabilità in progetto di Piano e la realizzazione delle aree a servizi (articolo 21, 1° comma, punto 3, L.R. 56/77 e s.m.i.).
L'attuazione avverrà mediante i parametri indicati nelle allegate tabelle e nel rispetto delle distanze dai cigli stradali indicati in cartografia.
Per quanto riguarda l'area ACp2 sono da intendersi qui integralmente richiamate le prescrizioni per i Rii Valle d'Ovigo, Riocello e Cui fissate al precedente articolo 13.1.11.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

I tipi di interventi ammessi sui fabbricati esistenti sono:
- la manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- la manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- il restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3).

E' inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della L. n° 122/89 quale pertinenza dei fabbricati esistenti

13.1.13 – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI DI NUOVO IMPIANTO: IS.

E' un'area situata all'ingresso Sud del Comune di **SANTA MARIA MAGGIORE**, sul lato destro della strada statale n° 337 della Valle Vigezzo. La destinazione prevista dal presente P.R.G.C. per
quest'area è ad attività sportive svolgibili ~~sia~~ all'aperto ~~che in strutture coperte, in questo caso, mediante locali e manufatti accessori.~~
In particolare, ~~come evidenziato, sulla cartografia del P.R.G.C., nell'area della "Pineta Gennari" verranno localizzati gli interventi relativi alle strutture sportive coperte, mentre sul resto dell'area~~
potranno essere realizzati solo impianti sportivi a cielo aperto e le relative strutture a servizio delle attività stesse.
L'attuazione dell'area "IS" avverrà mediante la formazione di un unico Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.) formato ai sensi dell'Art.43 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..
L'attuazione degli interventi deve essere di iniziativa pubblica e/o in regime di concessione mediante convezionamento pubblico/privato.

Le prescrizioni ed i parametri attuatori dell'area verranno definiti nell'ambito della formazione del S.U.E. e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- rapporto massimo di copertura per le strutture coperte: 5-10% della superficie territoriale a seconda del tipo di impianto;
- rapporto massimo di copertura per le strutture a servizio delle attività sportive all'aperto; 5-10% della superficie dell'impianto sportivo a seconda del tipo di impianto;
- altezza massima degli edifici ed altri manufatti: mt. 7,50 (altezze superiori consentite solo in caso di motivate documentazioni);
- edificio/i per custode/i: in quantità stabilite dal S.U.E.;
- distanza dalle strade: secondo indicazioni cartografiche o comunque stabilite dal S.U.E.;
- distanze dai fabbricati esistenti: mt. 20,00;
- distanze dai confini: mt. 20,00;
- aree a parcheggio pubblico: 200% della superficie lorda di pavimento in progetto, con un minimo di 300 mq. per ogni intervento.
- è fatto obbligo della conservazione delle alberature esistenti.

In sede di formazione di S.U.E. verranno individuati e stralciati gli edifici esistenti e le loro aree di pertinenza. Per questi fabbricati sono comunque consentiti interventi di cui agli artt. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 e 8.6 (con un massimo di mc.150) delle presenti N.T.A.
In assenza di S.U.E., sull'area "IS" è consentita esclusivamente la conduzione agricola dei fondi, con esclusione di ogni tipo di edificazione , anche quella rurale.

I tipi di interventi ammessi sui fabbricati esistenti sono:

- la manutenzione ordinaria (Art. 8.1),
- la manutenzione straordinaria (Art. 8.2),
- il restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3),
- la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) con cambio di destinazione d'uso ed ampliamento nei limiti del 20% del volume esistente e con la possibilità di modifica della sagoma del fabbricato.

In considerazione delle caratteristiche costruttive attuali dei fabbricati esistenti e facenti parte del patrimonio edilizio tipico della tradizione locale, gli interventi dovranno attenersi

scrupolosamente alle "particolari prescrizioni per gli interventi nelle aree "NS"" di cui alle presenti norme.

Sono da intendersi qui integralmente richiamate le prescrizioni per i Rii Valle d'Ovigo, Riocello e Cui fissate al precedente articolo 13.1.11.
La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

13.1.14 – AREE PER IMPIANTI SPORTIVI DI NUOVO IMPIANTO: IS-1/IS-2.

E' un area sita nelle vicinanze della Scuola Media di Santa Maria Maggiore, adiacente all'area cimiteriale e pertanto all'interno della fascia stessa.
La destinazione prevista per quest'area è ad attività sportive svolgibili esclusivamente all'aperto.
Prevalentemente viene prevista la realizzazione di un campo da calcio da utilizzarsi in abbinamento alle attrezzature sportive presenti presso la scuola limitrofa.
L'attuazione dell'area IS-1 avverrà mediante intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.
L'area IS-2 è sita nella Frazione di Buttogno in Via Aldo Moro, lungo la Strada Comunale per Druogno.
La destinazione prevista è ad attività sportive da svolgersi esclusivamente all'aperto.
Prevalentemente viene prevista la realizzazione di un campo da calcio con la realizzazione delle strutture connesse.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

~~13.1.15 – AREE PER PARCHEGGI A SILOS CONVENZIONATI: PC2.~~

~~Il Piano Regolatore individua l'area "PC2" da destinare ad uso parcheggi interrati multipiano.~~

~~Dalla realizzazione delle opere strutturali, il Comune di SANTA MARIA MAGGIORE – mediante convenzione – otterrà in cessione ad uso parcheggio pubblico, le parti in superficie e/o in interrato.~~

~~Gli interventi avverranno quindi mediante il rilascio di concessione singola convenzionata ai sensi dell'Art. 49 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.;~~

~~in sede di stipula di convenzione verranno quindi stabiliti il numero dei piani interrati e le quote da cedere alla Pubblica Amministrazione.~~

~~L'attuazione dell'intervento è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni da intendersi attuative di una "scheda d'area":~~

- ~~Venga prevista la possibilità di realizzare un fabbricato, in aderenza al futuro ampliamento della Scuola di Belle Arti, con piano interrato, 2 piani fuori terra + sottotetto abitativo, con destinazione d'uso del piano terra a negozi.~~
- ~~Venga individuata l'area da cedere a titolo gratuito quale pertinenza alla Scuola di Belle Arti Rossetti e Valentini necessaria alla realizzazione del previsto ampliamento della scuola (la superficie dell'area da cedere risulta di circa 84.00 mq);~~
- ~~Venga prevista l'area da cedere in soprasuolo per la realizzazione del parcheggio P 32 con superficie di circa 91,00 mq;~~
- ~~Venga prevista l'area da cedere in soprasuolo per la realizzazione del parcheggio P 33 con superficie di circa 73,00 mq;~~
- ~~Venga individuata la possibilità di accesso, mediante una rampa, al primo piano interrato dell'immobile da realizzare sul mappale n. 70, da destinare prevalentemente a posti auto e/o autorimesse interrate ed accessori alla residenza;~~
- ~~Venga individuata la possibilità di mantenere un passaggio pedonale per accedere dalla Via Vittorio Veneto alle aree di proprietà poste sul mappale n. 606 e 61;~~
- ~~Venga mantenuta la possibilità di accesso carraio a servizio dei mappali 606 e 61 dalla Via Matteotti, in fregio al previsto parcheggio P 33, (attraverso il mappale 382).~~

~~Gli interventi edificatori fuori terra relativi alle strutture tecniche a supporto delle opere in oggetto, dovranno attenersi, per quanto riguarda le distanze dai cigli stradali, alla perimetrazione dei centri abitati e di conseguenza al Nuovo Codice della Strada e al suo regolamento di attuazione.~~

~~Nel soprasuolo dell'area potranno essere attuati interventi edificatori di cui all'Art. 8.9 delle presenti norme, nel rispetto dei parametri riportati nelle allegate tabelle, a distanza dei cigli stradali alla luce della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione e fatte salve eventuali deroghe per allineamenti o parziali ampliamenti.~~

~~Oltre a quelle residenziale, le altre destinazioni ammesse sono:~~

- ~~uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché le attività del tempo libero e le attività associative.~~

~~La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare i disposti della Legge 24.03.89, n° 122.~~

~~*La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.*~~

13.1.16 – AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO: VP1→ VP16.

Sono aree espressamente individuate cartograficamente, con destinazione a parchi privati, all'interno delle quali sorgono edifici singoli (ville) di buon livello costruttivo.
Per gli edifici esistenti, sono consentiti – mediante permesso di costruire – gli interventi di cui agli Artt. 8.1, 8.2, 8.3 (eccezion fatta per le ville individuate cartograficamente con apposita simbologia per le quali è richiesto il parere della Commissione Regionale Beni Culturali ed Ambientali) e 8.4 delle presenti N.T.A., oltre ad autorimesse ad uso privato ai sensi della Lgge n° 122/89 e manufatti per il ricovero attrezzi da giardino, serre e legnaie, con le dimensioni massime e le caratteristiche indicate all' articolo 8.13.
In dette aree è ammessa la realizzazione di pergolati, verande, chioschi da realizzarsi secondo le caratteristiche costruttive previste nel Regolamento Edilizio e comunque aventi superficie coperta non superiore a 25.00 mq
Sono inoltre ammesse recinzioni realizzate in muratura piena con pietre lavorate a vista.
Per le essenze arboree di pregio presenti all'interno di queste aree, il presente P.R.G.C. si sente in dovere di imporre il mantenimento e di sottoporre invece ad autorizzazione gli interventi di sfoltimento delle essenze meno pregiate.
La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

Norma particolare:
All'interno dell'area "VP8", è consentito l'intervento di ampliamento della farmacia in misura non superiore al 20% della superficie utile esistente alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C.
All'interno dell'area "VP11", è consentito l'intervento di ampliamento che consenta la realizzazione di un vano scale esterno, della superficie di circa 15,00 mq, al fine di disimpegnare i due livelli dell'edificio.

13.1.17 – VERDE PRIVATO.

Gli spazi liberi risultanti nelle singole aree residenziali, ad attuazione avvenuta delle aree stesse, sono da mantenersi o destinarsi ad orto ed a giardino e devono restare libere da qualsiasi costruzione o manufatto.
Nel caso di complessi edilizi, è consentito il raggruppamento delle aree a verde privato relative a più fabbricati, purché l'organizzazione e la localizzazione delle stesse venga definita mediante apposito progetto.
La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

13.1.18 – NORME PROGETTUALI.

NUCLEI STORICI: **NS**.

Tutti gli interventi edilizi dovranno attenersi alle "**particolari prescrizioni**" elencate all'Art.13.1.1 delle presenti norme oltre a quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

AREE RESIDENZIALI: **AS**.

Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali impiegati, dovranno essere assoggettati a queste ulteriori prescrizioni oltre a quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale:

- Balconi, realizzati con soletta piena in legno, pietra c.l.s. (spessore massimo cm. 15).
- Ringhiere e parapetti, con disegno di tipo tradizionale presente in zona, in legno o ferro pieno (con esclusione degli scatolati).
- Le coperture ed i volumi da esse sporgenti, devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. Queste dovranno essere munite di adeguati canali di gronda e di pluviali, con divieto al ricorso di elementi in plastica se posti in vista all'esterno delle facciate. ~~*Come materiale di copertura, è d'obbligo il mantenimento della pietra se preesistente.*~~ Nei nuovi interventi, o in quelli di rifacimento, è consentito, oltre la pietra, l'uso delle ~~**leghe di cemento nei colori scuri**~~, *tegole di colore grigio scuro e di* lastre di ardesia squadrate a elementi sovrapposti ~~*e tegole canadesi, purché di colore grigio, posate su orditura con passafuori in legno.*~~ *E' vietato l'uso di coperture in metallo.*
- Sugli edifici prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico, è consentito il rivestimento con zoccolo di pietra naturale avente altezza media dal piano stradale non superiore a mt. 1,00, con divieto di impiego di mattonelle di pietra squadrata o ad opus incertum.
- Serramenti: ~~*sono unicamente consentiti serramenti in legno biaccato o al naturale; li oscuramenti sono consentiti unicamente mediante gelosie, persiane e/o antoni in legno.*~~ *Non sono consentiti i serramenti in alluminio e gli oscuranti di tipo avvolgibile.*
- Per le tinteggiature degli esterni, dovranno usarsi i colori già presenti in zona con esclusione, salvo preventiva autorizzazione da parte del Sindaco, di pitture, decorazioni figurative ed ornamentazioni in genere.
- In tutte le aree libere, con esclusione di quelle ad uso agricolo, è consentita la pavimentazione con materiali duri resistenti delle parti adibite al transito e parcheggio di veicoli; i materiali consentiti sono il ciottolato, il porfido rosso o elementi del tipo autobloccante (solo con disegno del tipo porfido o ciottolo).
- Le recinzioni delle aree fronteggianti suoli pubblici o di uso pubblico, devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente a giudizio della Civica Amministrazione alle quale è riservata la facoltà di uniformare il tipo delle recinzioni e di prescriverne particolari altezze e materiali. Sono previste recinzioni a siepe viva, a cancellata di altezza totale massima non superiore a mt. 1,80 comprensiva di cm.60 di zoccolo, a parete piena solo se in allineamento ad altre così esistenti.
- E' consentito il collocamento di insegne o cartelli di qualsiasi tipo, materiale e tecnica esecutiva previa autorizzazione del Sindaco e sentita la C.I.E.

AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: **PS**.

Gli interventi edilizi in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali impiegati, dovranno essere assoggettati alle medesime prescrizioni di cui sopra attinenti le "**AREE SATURE - AS**" oltre a quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale ad esclusione:

- Per le ringhiere si potrà far uso di elementi in ferro scatolato.
- I solai dei tetti potranno essere realizzati in c.a., per cui non è d'obbligo le realizzazione di passafuori in legno.
- non è consentita la realizzazione di recinzioni a parete piena.

AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
CON CONSESSIONE SINGOLA: **CS**.

AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
CON S.U.E.: **PEC**.

AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA
DI NUOVO IMPIANTO: **Tap**.
CON CONSESSIONE SINGOLA: **CS**.

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE
DI NUOVO IMPIANTO: **ACp**.

Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali, dovranno essere assoggettati alle medesime prescrizioni di cui alle "**AREE PARZIALMENTE SATURE -PS**" oltre a quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale ad esclusione:

- Spessore delle solette dei balconi: senza limite.
- Ringhiere e parapetti: di qualsiasi forma, disegno e materiale, anche di muratura piena, intonacata o rivestita.
- Materiali di copertura: è consentito anche l'uso di tegole di colore grigio scuro ~~tegole di cemento nei colori in uso~~, e, se con pieghi, ad interassi superiori a 30 cm., della lamiera di rame o acciaio e di fibra di cemento. Non è comunque consentito l'usi di guaine a caldo.
- Sono consentite zoccolature anche di altro materiale e dimensione.
- E' consentito anche l'uso di serramenti metallici in ferro o in alluminio colorati, purché non metallizzati. E' inoltre consentito l'impiego di serramenti in p.v.c., soprattutto per quanto attiene gli elementi per oscuramento che non debbono essere del tipo avvolgibile.
- Per le pavimentazioni è consentito l'uso di asfalto oltreché di elementi autobloccanti nel disegno, forme e dimensioni tradizionali offerti dalla produzione.
- Per le recinzioni è fatto divieto di impiego di recinzioni a parete piena o in c.l.s. prefabbricato lavorato a disegni vari, mentre è consentito il tipo a rete metallica;

AREE AGRICOLE: **E**.

La realizzazione dei fabbricati ad uso agricolo, laddove consentita, dovrà attenersi, per quanto inerente le opere esterne agli stessi (intonaci, gronde, aperture, opere in ferro, ecc.), ai tipi ed ai materiali tradizionali. In particolare relativamente al manto di copertura è consentito, in alternativa alla "beola" tradizionale l'uso di lastre di ardesia posate a corsi ortogonali oppure di tegole in cemento di tipo piano colore ardesia.

E' fatto divieto in tutte la aree di P.R.G. l'impiego, per quanto attiene le facciate o altre parti in vista, di prefabbricati tanto per gli elementi strutturali che per quelli di finitura.

NORME SUGLI SBANCAMENTI E MURI DI SOSTEGNO - RECINZIONI

1. I muri di sostegno e/o di contenimento del terreno devono avere uno sviluppo in altezza, fuori terra, non superiore a 3.00 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito. Nel caso in cui i muri di sostegno debbano realizzarsi con altezza superiore a 3.00 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate e gli stessi dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a 1.50 m; in questo caso, gli spazi che risulteranno tra i muri dovranno essere destinati a verde e mantenuti a cura del proprietario. Si prescrive che sulle pareti dei muri vengano previsti idonei vani per l'inserimento di piante rampicanti da porre in opera nell'ottica di realizzare una idonea mitigazione ambientale; si prescrive inoltre la realizzazione di idonei sistemi di drenaggio.
Eventuali deroghe potranno pertanto essere concesse, per ragioni di corretto inserimento ambientale, solo su parere della C.I.E. nel caso vengano utilizzati sistemi di contenimento tipici dell'ingegneria naturalistica.

2. Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

3. I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in pietra o in calcestruzzo armato rivestito in pietra; nelle aree esterne alla perimetrazione del Centro Storico, fermo restando quanto enunciato per i muri esposti alla pubblica vista, sono ammessi muri in calcestruzzo a vista o realizzati con elementi prefabbricati rivestiti con elementi in pietra.

4. Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

5. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

6. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni.

7. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può

dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

8. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:

- le recinzioni devono avere un' altezza massima non superiore a mt 2.50 dal piano stradale e/o dal piano campagna;
- nelle aree interne alla perimetrazione del Centro Storico e nelle aree ove tale tipologia esiste alla data di adozione del regolamento, in aggiunta alle tipologie previste al comma seguente, è ammessa la realizzazione della recinzione mediante muratura in pietra e/o intonacata, avente altezza massima di metri 2.50, con sovrastante copertina in pietra
- nelle aree residenziali di conservazione e/o di nuovo impianto le recinzioni potranno essere costituite da cordolo continuo in pietra o calcestruzzo per una emergenza massima di mt 0.80. La barriera superiore potrà essere costituita mediante una cancellata di ferro o secondo i materiali di seguito evidenziati, da realizzarsi secondo le tipologie contenute a titolo documentario nelle schede tecniche allegate.
- nelle aree a destinazione produttiva (artigianale) le recinzioni dovranno essere di tipo aperto lungo le strade e/o chiuso lungo gli altri confini; le recinzioni di tipo chiuso saranno in muratura intonacata e/o in pannelli in cls prefabbricati lisci di altezza massima di mt 2.50.
- Le recinzioni nelle aree artigianali dovranno essere arretrate di mt 3.00 dal ciglio delle strade principali, su conforme parere del Consiglio Comunale è possibile imporre l' arretramento della recinzione di aree artigianali dai cigli stradali per una profondità di mt 5.00 onde consentire la formazione di parcheggi pubblici.
- nelle zone agricole non sono ammesse recinzioni di alcun tipo ad esclusione delle staccionate in legno e purchè siano funzionali alle attività agricole e zootecniche;
- é facoltà della Commissione Edilizia valutare la possibilità di concedere la realizzazione di recinzioni di terreni agricoli per motivate esigenze funzionali; esclusivamente per colture agricole e floricole sono ammesse recinzioni in rete plastificate di colore verde per una altezza massima di mt 2.00. Per gli edifici a destinazione residenziale agricola è consentita (con le caratteristiche della zona residenziale) la realizzazione della recinzione dell' area di esclusiva pertinenza del fabbricato con un limite massimo di superficie di 2000 mq.

9. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

10. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono pietra o calcestruzzo rivestito con blocchetti di spessore non inferiore a cm 8. Sono ammessi i muri di contenimento con blocchi aventi pezzatura non superiore a 0,5 mq con la previsione di tasche per l'inserimento di piantumazione.

11. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono:
- Centro Storico: ferro
- Fuori dal perimetro del Centro Storico: ferro, pietra, legno, acciaio inox, alluminio preverniciato, rete plastificata

12. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi previsti al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi.

13. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade

14. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

15. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

~~13.1.19 – INTEGRAZIONE ARTICOLATO N.T.A. CON I CONTENUTI DEGLI INDIRIZZI E DEI CRITERI DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DELLA L.R. 28/99 COSÌ COME APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSILGLIO REGIONALE N. 59-10831 DEL 24.03.2006 RECANTE "MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALL'ALLEGATO A DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 563-13414 DEL 29.10.99 MODIFICATA DALLA DCR N. 347-42514 DEL 23.12.2003.~~

~~*Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici.*~~

~~Ai sensi e per effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e *della D.C.R. n. 59-10831*, si riconoscono i seguenti addensamenti come perimetrati nella tavola di piano, in scala 1: 2000, allegata:~~

~~- Addensamento A1 – Centro storico.~~

~~- Addensamento A3.~~

~~***Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo.***~~

~~Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della *D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006* si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art.17, così come modificato dall'art. 12 dell'allegato A alla predetta delibera.~~

~~***Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali.***~~

~~Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della *D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006*, si conferma che le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale sono individuate e normate ai sensi dell'art.25 così come modificato dall'art. 18 dell'allegato A alla predetta delibera.~~

~~**Destinazioni d'uso.**~~

~~Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della *D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006*, a parziale integrazione di quanto previsto dal P.R.G., si prevede che l'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con quanto contenuto negli articoli della deliberazione del Consiglio Regionale già citata.~~

~~Per quanto non espressamente normato dal presente articolo, si faccia riferimento alla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 recante "modifiche ed integrazioni all'allegato A della Delibera del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.99 modificata dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003.~~

13.2 – AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

Sono le parti del territorio destinate ad accogliere le attività produttive ed i relativi servizi.
I queste aree, oltre ai manufatti destinati ad accogliere gli impianti produttivi, sono consentite le attrezzature destinate alle attività di servizio per la gestione aziendale ed i servizi sociali per i dipendenti, le attrezzature pubbliche o di pubblico interesse per attività collettive.
Sono comunque confermante le situazioni di fatto esistenti.

13.2.1 – AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI: D1→ D9.

La permanenza di attività produttive esistenti è ammessa, sia nel contesto urbano che in quelli al di fuori di questo, alla precisa condizione che l'impianto non rechi molestia e che si trovi in prossimità delle urbanizzazioni primarie.
In queste aree non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso dell'esistente a favore di nuovi insediamenti operanti nel settore dei trattamenti di rifiuti industriali o comunque considerate insalubri.
Lo smaltimento dei rifiuti solidi e delle acque di risulta delle lavorazioni dovrà essere conforme alle disposizioni di Legge vigenti. Il Sindaco può imporre, in applicazione delle Leggi vigenti e assegnando congruo termine, la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei funi di scarico, idonee a garantire, a giudizio dell' ASL competente, l'eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive e lo scarico delle acque reflue in modo tale da evitare inquinamenti.
Le acque ad uso produttivo non possono essere captate da pozzi pubblici e privati senza specifica autorizzazione da parte del Comune che deve, prima di consentire il prelevamento, esaminare lo stato delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni di acqua per l'intero territorio comunale.
Nelle aree di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi volti al mantenimento, al potenziamento ed al riordino delle attività produttive esistenti.
A tal fine, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), ampliamento (Art. 8.6), fino a raggiungere - compreso l'esistente – il 50% della superficie fondiaria al netto delle superfici da destinare a servizi e mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12) esclusivamente nell'ambito delle destinazioni produttive, terziarie o commerciali.
E' comunque sempre consentita la realizzazione – una tantum – di mq. 100 di superficie utile per miglioramenti tecnologici e produttivi, anche in eccedenza al rapporto di copertura previsto dal precedente P.R.G.C..
Gli interventi di ampliamento sono soggetti a concessione singola, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza massima: pari al fabbricato esistente. Per i fabbricati accessori quali autorimesse o ricoveri mezzi funzionali all'attività l'altezza massima viene stabilita in mt. 5,00
- Distanza dai confini: mt. 5,00;
- Distanza dalle strade: secondo quanto imposto dal Nuovo Codice della Strada alla luce della perimetrazione dei centri abitati e comunque non inferiore a 5 mt;
- Distanza dai fabbricati: mt. 10,00;

- Aree a servizi:	ai sensi Art. 21 L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.; - 20% della S.T. per attività artigianali - 100% della superficie lorda di pavimento per attività commerciali, di cui il 50% a parcheggi pubblici;
- Parcheggi privati:	ai sensi Legge 24.3.1989, n° 122.
- Abit. Custode e/o proprietà:	una abitazione per un totale massimo di mq. 95 di S.U. per ogni insediamento.

Nel computo della superficie coperta saranno compresi i bassi fabbricati e le tettoie aperte, mentre non saranno computate le pensiline a sbalzo e le strutture per impianti tecnologici.
Per gli impianti esistenti negli ambiti residenziali, considerate le modeste dimensioni degli stessi, quando venga a cessare l'attività produttiva, il P.R.G.C. ne consente – mediante formazione di S.U.E. (P.d.R.) – il riuso ai fini residenziali con i parametri urbanistici ed edilizi relativi alle zone in cui essi sono compresi.
La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

Prescrizioni particolari per l'area "D7":
Poiché quest'area ricade in buona parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, per gli edifici ivi esistenti, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui agli Artt. 8.1, 8.2, 8.3 e 8.4 (senza aumento di volume) delle presenti N.T.A.; inoltre, alla condizione del mantenimento dell'attività presente, per gli ambiti fronteggianti la viabilità pubblica ed il cimitero stesso, viene richiesto il massimo decoro relativamente a manufatti ed aree.

13.2.2 – AREE PER IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTE: IDC1.

E' un'area a Sud del Capoluogo, fronteggiante al strada statale n° 337 della Valle Vigezzo, sulla quale è in atto l'attività di distribuzione carburanti ad assistenza per motoveicoli.
Nel confermare questa attività, il presente P.R.G.C., per manufatti ed impianti esistenti, consente – mediante il rilascio di permesso di costruire – gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) ed ampliamento parial 20% della superficie coperta attuale e con un massimo di volume pari a 100 mc., nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie coperta:	20% dell'esistente (escluse le pensiline);
- Altezza:	pari all'esistente;
- Distanze dai confini:	5,00 mt., o inferiori previo legale assenso;
- Distanze dalle strade:	secondo quanto imposto dal Nuovo Codice della Strada alla luce della perimetrazione dei centri abitati.

13.2.3 – AREE A COLTIVAZIONE A CAVA: CV.

E' un'area localizzata nel settore Nord dell'abitato del capoluogo, tra questo e la frazione Buttogno.
Per l'attività in atto di lavorazione della pietra beola alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C., ne è consentita la continuità sino al permanere delle condizioni previste dalle vigenti leggi statali e regionali che regolano il settore.
Per gli edifici, impianti e manufatti esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1) e manutenzione straordinaria (Art. 8.2), oltre agli interventi relativi all'adeguamento delle norme di sicurezza degli impianti stessi.
La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

13.2.4 – AREE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO: DA1→ DA2.

Sono aree destinate a nuovi insediamenti produttivi artigianali, la cui attuazione è subordinata alla formazione di S.U.E. (P.E.C.).
Per l'attuazione, è consentita la predisposizione di più P.E.C., purchè, opportunamente correlati fra di loro, garantiscono la realizzazione dei tracciati vari in progetto di Piano e l'ottimale utilizzo dell'intera area individuata.
L'attuazione avverrà con i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura (IT):	50%;
- Altezza max alla gronda:	mt. 7,50; (o sup. per accertate esigenze di produzione)
- Distanze dai confini:	mt. 5,00;
- Distanza dalle strade:	mt. 10,00; o secondo le indicazioni grafiche di Piano
- Dist. dalla linea ferroviaria:	secondo indicazioni cartograficamente o inferiore, previa autorizzazione dell'Ente concessionario;
- Distanza tra fabbricati:	mt. 10,00;
- Aree a servizi:	ai sensi Art. 21 L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.; - 20% della S.T.
- Parcheggi privati:	ai sensi Legge 24.3.1989, n° 122.
- Abitaz. Custode e/o prop.:	- una abitazione per un totale massimo di mq. 95 di S.U. per ogni insediamento.

In fregio alle strade pedonali e veicolari interne, in sede di formazione S.U.E., dovrà essere prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto sia interna che esterna alla recinzione e con interasse non superiore a mt. 6,00.

Analoga piantumazione di essenze locali di alto fusto dovrà essere prevista con funzione di schermatura visiva dalla ferrovia Vigezzina e dall'abitato dei fabbricati realizzandi.

La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

13.3 – AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA: E.

Sono le parti di territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola e di trasformazione di prodotti agricoli.
In tali aree sono ammesse:

- attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati);
- impianti di modeste dimensioni , correlati all'entità della produzione dell'azienda agricola atti a permettere la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione del prodotto sempre che gli stessi non risultino molesto e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;
- la residenza rurale, e pertanto l'abitazione della famiglia dell'imprenditore agricolo, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode, a seconda del tipo di condizione praticata nell'azienda agricola;
- tutte le attività che non contrastano con gli interessi della agricoltura, quali le coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, i vivai di fiori e di essenze ornamentali e simili ecc.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava e trasformazione incompatibili con la destinazione agricola. Nell'area produttiva agricola sono ammessi i seguenti interventi:

A) Nelle costruzioni esistenti già destinate alla residenza agricola sono ammesse la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il risanamento ed il restauro conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) nonché l'ampliamento sia attraverso l'uso dei corpi di fabbrica esistenti, sia realizzando volumetrie aggiunte al di fuori della sagoma esistente; è ammessa altresì la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti (Art. 8.0), anche accorpando le cubature di più edifici demoliti, originariamente costituenti un complesso unitario.
Il volume complessivo destinato alla residenza agricola non potrà tuttavia superare 500 mc. per l'azienda.
- Negli edifici esistenti destinati alle funzioni agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari vengono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), completamento (Art. 8.8) con possibilità di raggiungere complessivamente nell'area di intervento la superficie massima di copertura di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita, ed inoltre demolizione (art. 8.11) e demolizione con ricostruzione (Art. 8.10) in misura pari a quella esistente con possibilità di accorpamento e di traslazione delle nuove costruzioni nel rispetto delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

B) E' ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni in conformità alle destinazioni d'uso di zona nel rispetto delle norme che seguono.

Il permesso di costruire per l'edificazione ci nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta dagli 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.
Il rilascio è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'Art. 25 della L.R. 5/12/1977 n° 56e s.m.i. comma7° e seguenti ed inoltre alla dimostrazione, con apposita relazione, sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo, della consistenza dei

fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze abitative del nucleo familiare conduttore.
Gli indici di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

a) terreni e colture protette in serre fisse: mc. 0,06/mq.;
b) terreni a colture orticole o floricole specializzate; mc 0,05/mq.;
c) terreni a colture legnose specializzate; mc. 0,03/mq.;
d) terreni a seminativo ed a prato; mc. 0,02/mq.;
e) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole a 5 Ha per azienda: mc. 0,01/mq.;
f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda: mc. 0,001/mq.

In ogni caso, la residenza non deve superare 500 mc. per ogni nucleo familiare e 1.500 mc. totali per azienda.
Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti. L'attestazione comprovante il tipo di coltura in atto, dovrà essere fornita dal proprietario o dal richiedente avente titolo.
La costruzione dei nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari al regolare svolgimento dell'attività agricola quali stalle, silos, depositi, ecc., è subordinata al rispetto del:

- Rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'intervento pari a 1/3.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda, anche non contigui.
Nelle aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi su area ricadente nel territorio comunale, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1.500 mc. e con l limitazioni di cui ai commi precedenti.
La possibilità di usufruire a fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione dell'atto di vincolo di tali aree, all'edificazione in questione, atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.
Tutte le aree, la cui capacità edificatoria è stata utilizzata sono individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione dal Comune.
Il Sindaco in sede di rilascio del permesso di costruire, verifica gli indici di edificabilità relativi ai veri appezzamenti che concorrono ala formazione della volumetria, riferiti alle colture in atto.
Nelle strutture esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. è ammesso – "una tantum" – un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente, nel rispetto dei parametri dell'area agricola, e del Codice Civile per quanto attiene alle distanze.

Negli edifici esistenti nelle aree agricole, non destinati all'agricoltura né alla residenza rurale, e negli edifici rurali abbandonati e cartograficamente individuati sulle tavole di Piano nell'ambito di zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento conservativo (Art. 8.3) e ristrutturazione edilizia (Art. 8.4); sono altresì consentiti ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti. Qualora gli edifici non siano dotati di rustici, è consentito l'ampliamento del 20% della S.U. residenziale – una tantum – anche

all'esterno della volumetria esistente e comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'esistente.
Per gli edifici aventi superficie utile inferiore a 28.00 mq, localizzati all'interno delle aree individuate nella variante n.13, e per i quali tale superficie non è raggiungibile con i parametri sopra indicati è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della superficie utile minima di 28.00 mq, a condizione che sia previsto il manto di copertura in lastre in pietra di tipo tradizionale e permanga la destinazione d'uso a deposito/ripostiglio.
Il recupero di tale patrimonio edilizio a fini residenziali e/o turistici è ammesso a condizione che non richieda l'apertura di nuove strade di accesso, che la struttura preesistente sia chiaramente percettibile ed abbia una superficie minima ad avvenuto ampliamento tale da rispondere ai requisiti di cui all'art.3 del D.M. 05.07.1975.
Per questi edifici è inoltre consentita la realizzazione di fabbricati accessori di cui all'art. 8.13.
Negli edifici a destinazione agricola è consentito il mutamento ella destinazione da agricola a residenziale, ad attività per il tempo libero e attività turistico-ricettive, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore a norma del 10° comma dell'Art. 25 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i., nonché nel caso di cui al comma precedente.
Nelle aree agricole è fatto divieto – in assenza di autorizzazione- a procedere a spianamenti o altri movimenti di terra al fine di conseguire maggiori superfici coltivabili e realizzare recinzioni se non relativamente alle aree di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti o in progetto e sui lotti destinati a colture specializzate ove potranno essere eseguite esclusivamente con rete metallica supportata da sostegni in legno o ferro direttamente infissi nel terreno.
E' inoltre concessa, per il ricovero dei mezzi agricoli e solo sui fondi coltivati, la realizzazione di più piccoli manufatti in muratura con copertura a falde nella misura massima di mt. 2,50 x 3,00 con un'altezza massima alla gronda più alta pari a mt. 2,50 e secondo gli schemi progettuali forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale, alla distanza di mt. 5,00 ai confini e mt. 10,00 dai fabbricati o a distanze inferiori previo legale consenso dei confinanti.
Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto, valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Sono fatti salvi anche i disposti di cui alla Legge Regionale n. 9 del 29.04.2003.
Gli interventi ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco Nazionale della Val Grande devono essere conformi alle norme specifiche del Piano del Parco.

Per quanto riguarda il S.U.E. individuato cartograficamente, oltre che ai parametri sopra indicati, il progetto dovrà attenersi alla scheda planivolumetrica allegata.

In funzione di quanto dettagliato con la Relazione Geologico-Tecnica, nonché delle indicazioni del Cronoprogramma, gli interventi di riassetto idrogeologico, finalizzati alla riduzione del grado di pericolosità geomorfologica e di messa in sicurezza dell'area, dovranno essere così strutturati, in funzione degli elementi di pericolosità rilevati in sito e precedentemente descritti:

Dissesti idrogeologici

Interventi di riassetto:

- **per quanto riguarda l'impluvio senza nome, che lambisce, sul lato settentrionale, l'area idonea all'insediamento di aziende agricolo-zootecniche, separandola dall'area per strutture accessorie, si dovrà provvedere all'esecuzione di una serie di interventi di manutenzione, così strutturati, da monte a valle:**

- ✓ *pulizia ed asportazione del materiale detritico, dalla vaschetta di sedimentazione presso l'imbocco della tubazione di attraversamento stradale (da effettuarsi ad intervalli regolari);*
- ✓ *rivestimento con croste lapidee della testata della sottostante linea d'impluvio, per evitare l'insorgere di fenomeni di erosione;*
- ✓ *pulizia della vegetazione infestante e rimozione detrito vegetale lungo l'incisione, a lato dell'area agricola (da effettuarsi ad intervalli regolari);*

- le eventuali operazioni di sistemazione della strada dovranno prevedere il miglioramento della regimazione delle acque meteoriche, che non dovranno in alcun modo essere scaricate lungo il pendio a valle, nella zona destinata ad attività agricole, ma dovranno essere accompagnate all'alveo del Rio Gaggetto.

Norme tecniche:

- *rispetto alla sommità dell'incisione dell'impluvio attivo, che delimita a Nord l'area idonea all'insediamento di aziende agricolo-zootecniche, si dovrà tenere una distanza di sicurezza come rappresentata nella carta geomorfologica ed in quella di sintesi, in entrambe le sponde, pari a circa 5,0 m nel settore di monte, da incrementare fino a 10,0 m, laddove la vallecola curva verso Est e si approfondisce, in prossimità dell'orlo di scarpata orientale;*
- *nell'ambito dell'intera area in esame, con particolare riferimento alle zone interessate da vallecole o da linee di ruscellamento, sarà necessario provvedere ad una corretta regimazione delle acque superficiali, che dovranno essere intercettate ed allontanate dall'area interessata dalle previsioni urbanistiche, evitando di scaricarle in maniera concentrata, presso la sommità delle scarpate. Nello specifico dovranno essere raccolte e regimate le acque meteoriche intercettate dalle superfici impermeabilizzate di pertinenza dei vari lotti agricoli-zootecnici e, tramite idonee canalette a cielo aperto e/o tubazioni di congruo diametro, essere convogliate verso Sud immettendole alla sommità della scarpata rocciosa in sx idrografica del Rio Gaggetto.*

Dissesti gravitativi

Interventi di riassetto:

- per quanto riguarda la scarpata afferente l'incisione del Rio Gaggetto, laddove vi è il vecchio muro di contenimento in conci di pietrame squadrati e cementati, si dovrà provvedere alla manutenzione con parziale ricostruzione delle struttura, in maniera da migliorare la stabilità del pendio.

Norme tecniche:

- *per quanto riguarda l'orlo di scarpata morfologica, che contorna a Sud e ad Est l'area interessata dalla Variante Parziale, visto che non è stata riconosciuta una situazione di pericolosità a livello generale, che richieda l'attuazione di interventi di riassetto globali, sarà sufficiente mantenere congrue distanze di sicurezza dall'orlo, così distinte:*
  - ✓ *10,0 m per le opere pertinenziali delle attività agricolo-zootecniche;*
  - ✓ *20,0 m per la costruzione di fabbricati agricoli-zootecnici e dei fabbricati accessori;*
- *si dovrà evitare di realizzare interventi edificatori, nella fascia di terreni immediatamente sottostante la Strada agro-silvo-pastorale, caratterizzata da un*

maggiore grado di acclività, per una distanza planimetricamente non inferiore a 10,0 m dal bordo del sedime.

La progettazione delle nuove opere, con particolare riferimento alla costruzione dei fabbricati connessi alle attività agricolo-zootecniche, dovrà essere assoggettata a puntuali indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche, in ottemperanza al D.M. 14-01-2008 ed alle N.T.A. del P.R.G.C.; in particolare, la progettazione degli interventi edificatori dovrà verificare e dettagliare gli aspetti relativi alla risposta sismica del sito.

Per quanto riguarda i depositi di copertura in esame, questi sono in genere costituiti da materiali medio-grossolani e sono dotati di discreta permeabilità e buone caratteristiche geotecniche; i parametri geotecnici, l'assortimento granulometrico, la composizione e lo spessore di tali materiali dovranno però essere accertati e verificati mediante apposite indagini geognostiche, in maniera da affinare il modello geologico e geotecnico del sottosuolo; l'analisi geologica e geotecnica dovrà inoltre approfondire in dettaglio gli aspetti idrogeologici dell'area.

Prescrizioni particolari per l'area in località "Valles":

"Lungo il perimetro dell'area dovranno essere realizzati filari o transetti o comunque barriere vegetali mediante messa a dimora di essenze arboree di taglia adeguata o arbusti sempre di taglia adeguata, appartenenti a specie autoctone e possibilmente tipiche del Piano Montano e Collinare. In particolare le specie di cui è ammesso l'utilizzo sono quelle contenute nell'Allegato C del Regolamento Forestale di Attuazione dell'art. 13 della L.r. 4/09 "Gestione e promozione economica delle Foreste" e individuati nelle Tabelle 1 e 2. La progettazione dovrà contenere il progetto di sistemazione del perimetro, con indicazione delle specie, delle modalità d'impianto e di ogni altra modalità tecnico-agronomica necessaria per la corretta esecuzione delle opere a verde."
"Ogni intervento previsto dovrà essere supportato da una attenta progettazione al fine di salvaguardare gli aspetti scenico-percettivi delle aree di intervento e nel rispettodei caratteri tzologici e compositivi delle costruzioni rurali locali, in ottemperanza alla Linee Guida regionali della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia consultabili sul sito regionale."

13.3.1 – AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA EDILIZIA: ES.

Le aree agricole ES si presentano come aree, anche se di notevoli dimensioni, con caratteristiche di interstizio e marginali al tessuto edificato del Capoluogo.
~~Possiedono quindi caratteristiche di futuro interesse, vista la presenza di urbanizzazioni o la facilità di realizzazione delle stesse.~~
~~Alla luce di queste considerazioni,~~ per queste aree, il Piano Regolatore si sente in dovere di proporre una azione di salvaguardia edificatoria anche ad usi agricoli.
Vi sono ammesse esclusivamente le residenze rurali e quant'altro risulti, mediante specifica dichiarazione da parte dei richiedenti, assolutamente indispensabile all'attività agricola in atto, secondo i parametri di cui al precedente articolo delle presenti N.T.A.
Per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 8 delle presenti norme, oltre all'ampliamento del 20% della volumetria esistente con un massimo di 150 mc. e alla realizzazione di box ed autorimesse private nella misura consentita dalla Legge n° 122/89.

13.3.2 – AREE AGRICOLE SPECIALI: ESP1→ ESP2.

Sono aree espressamente individuate dal Piano Regolatore all'interno delle quali sono ammessi interventi di nuovo impianto relativi alla realizzazione di stalle.
Gli interventi avverranno, con rilascio di permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti parametri:

- manufatti per non più di n° 30 capi bovini;
- manufatti per non più di n° 100 capi ovini o caprini;
- manufatti per non più di n° 20 capi equini;
- altezza massima dei fabbricati peri a mt. 7,00 alla gronda;
- manica degli edifici pari ad un massimo di mt. 12,00;
- distanza dai confini pari ad un minimo di mt. 10,00.

Per quanto concerne la prevista area Esp1 ubicata in prossimità della confluenza tra il Rio Cui ed il Rio Valle D'Ovigo, che può essere interessata da fenomeni di ruscellamento concentrato proveniente dal versante sovrastante, si ritiene di evitare sulla stessa nuovi insediamenti consentendo per contro la manutenzione del patrimonio edilizio esistente.

Prescrizioni particolari per l'area "Esp2":
Il presente P.R.G.C. conferma la destinazione dei fabbricati e manufatti presenti all'interno di questa area ed adibiti a scuderia; ne consente inoltre la realizzazione dell'abitazione per il custode con un massimo di 95 mq, di S.U.

13.3.3 – AREE PER ATTIVITA' AGROTURISTICHE: AG.

E'un'area individuata dal Piano Regolatore ad Ovest del Comune di **SANTA MARIA MAGGIORE**, in adiacenza all'ara per impianti sportivi.
Attualmente sull'area esistono fabbricati a destinazione mista residenziale/agricola i quali, a seguito della previsioni del P.R.G.C. potranno essere destinati ad ospitare attività agroturistiche, nel rispetto dei disposti della Legge L.R. 15/4/1985 n° 31 – Titolo IV –

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale per il solo conduttore;
- agricola;
- ricettiva etra-alberghiera e di ristorazione, bar;
- sportiva.

I tipi di intervento ammessi mediante rilascio di permesso di costruire sono:

- la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) con possibilità di ampliamento "una tantum" del 30% del volume esistente per interventi non solo di miglioramento igienico-funzionale ma di adeguamento alle necessità della struttura agroturistica,
- demolizione con ricostruzione della volumetria demolita (Art. 8.10),
- mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12),
- nuova costruzione di fabbricati accessori (Art.8.13) .

Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire nel rispetto delle tipologie costruttive indicate al precedente articolo 13.1.18 e con gli allineamenti – relativamente alle altezze – ai fabbricati esistenti.
E' inoltre consentita la realizzazione di autorimesse ad uso privato ai sensi della Legge n° 122/89.
La classificazione del territorio comunale ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica risulta evidenziata nelle tavole geologiche e tale classificazione è da intendersi prescrittiva nei confronti degli interventi urbanisticamente ammissibili.

ART. 14- INTERVENTI IN AREE A VINCOLO O IN ZONE DI RISPETTO.

Oltre alle aree destinate a soddisfare gli standards di cui agli Artt. 21 e 51 della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56 e s.m.i., sono individuati dal presente P.R.G.C. i seguenti ulteriori vincoli, con prescrizioni per ognuno di essi in appresso riportate.

14.1.1. – VIABILITA' DI P.R.G.C. FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE.

Il P.R.G.C. individua, sulle cartografie allegate e con specifica simbologia, i tracciati stradali di nuovo impianto; per questi, e soprattutto per quelli che interessano aree che possono presentare alcuni elementi di carattere paesaggistico o che interessano ambiti assoggettati o assoggettabili ad altri vincoli, nella fase progettuale di detti tracciati, sarà necessaria la preventiva richiesta del parere ai competenti organi preposti.

A protezione della viabilità esistente e prevista e degli incroci stradali, al di fuori dei centri e dei nuclei abitati, sono stabilite fasce di arretramento, l'ampiezza delle quali risulta direttamente correlata al tipo di sezione stradale corrispondente ed è evidenziata sulle cartografie di Piano; dette distanze sono riportate nella tabella che segue:

CODICE DELLA STRADA D.P.R. N° 147/93 e s.m.e.i.
(distanze dai cigli stradali mt.)

	Fuori dai Centri abitati		All'interno di zone edificabili o trasformabili con S.U.E.	
	FABBRICATI	RECINZIONI	FABBRICATI	RECINZIONI
A : Autostrade	60	5	30	3
B : Extraurbane principali (Statali, Regionali)	40	5	20	-
C : Extraurbane secondarie (Provinciali)	30	3	10	2
D : Extraurbane di scorrimento	-	-	-	2
E : Extraurbane di quartiere	-	-	-	-
F : Extraurbane locali	20	3	-	-
- : Strade vicinali o poderali tipo F	10	-	-	-

In mancanza di specifica indicazione cartografica del P.R.G.C., l'ampiezza delle fasce di rispetto sarà stabilita alla luce della perimetrazione dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione. In esse è fatto divieto di procedere a nuova edificazione sia essa di tipo residenziale che produttivo, industriale, commerciale o agricolo.
Sono ammessi all'interno delle fasce di rispetto stradale, impianti per la distribuzione del carburante, compresi eventuali locali per l'assistenza meccanica e di ristoro per gli utenti della strada, a condizione che non comportino intralcio alla circolazione e che distino mt. 100 da ogni tipo di incrocio o immissione veicolare.
Nel caso in cui la fascia di rispetto sia già interessata da edifici esistenti, nel confermare la loro destinazione d'uso il P.R.G.C. consente i seguenti interventi: nel caso della realizzazione di ampliamenti ammessi dalle norme e nel caso di realizzazione di tratti di recinzione è data facoltà all'Amministrazione comunale, attraverso il parere della Commissione Edilizia, di consentire, in relazione alla morfologia del sito e delle preesistenze, la possibilità di realizzare l'ampliamento in allineamento alle strutture esistenti.

a) Negli edifici residenziali non in contrasto con la destinazione di zona: la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), nonché l'ampliamento nella misura massima del 20% della volumetria esistente con un massimo di 90 mc., sul lato opposto a quello prospettante il nastro stradale.
Negli edifici residenziali in zona agricola destinati a residenza non rurale sono ammessi gli interventi di cui ai punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.6, 8.7 dell'Art. 8 delle presenti Norme nel rispetto, in caso di sopraelevazione od ampliamento, delle prescrizioni sopra enunciate.
b) Per gli edifici o complessi agricoli non più funzionanti e/o abbandonati è ammesso il recupero a residenza della parte già residenziale agricola nonché dei corpi di fabbricati ad essa collegati funzionalmente attraverso interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), e ristrutturazione edilizia (Art. 8.4).
Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere eliminate le tettoie e le parti di superfetazione che prospettano verso il nastro stradale.
c) Negli edifici o complessi agricoli funzionanti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), ed ampliamento della residenza in relazione alle esigenze di funzionalità igienica e di affollamento; tale ampliamento dovrà essere attuato con le modalità e i limiti di cui al punto **a)** del presente articolo.
Non è consentito l'ampliamento di strutture ed attrezzature destinate all'attività agricola.
d) Negli edifici a destinazione artigianale esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), con possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso nel rispetto degli standards previsti dall'Art. 21 punti 2) e 3) della L.R. 56/1977 e s.m.i. Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.

E inoltre possibile, nelle fasce di rispetto stradale, costruire nuove recinzioni a giorno, ad una distanza non inferiore a mt. 3,00 dal ciglio stradale qualora non sia già stato precostituito un allineamento sul fronte strada; in tale caso, è ammesso raccordare tale allineamento anche a distanza inferiore.
Le suddette recinzioni dovranno avere una base di contenimento di altezza non superiore a mt. 0,90 e la parte aperta sovrastante non dovrà essere superiore a mt. 1,60.
Qualora debbano prevedersi accessi carrai, l'apertura di questi dovrà essere arretrata ad almeno mt. 5,00 dal ciglio stradale e l'accesso dovrà essere opportunamente raccordato; sono ammessi arretramenti inferiori in caso di comprovata impossibilità di realizzazione.
La fascia di terreno compresa tra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere mantenuta in buon ordine e facilmente accessibile; resta in ogni caso vietato piantumare con alberi ad alto fusto ad una distanza inferiore a mt. 6,00 dal ciglio stradale.
In prossimità di incroci, il Comune ha facoltà di richiedere uno smusso o un arrotondamento in misura adeguata dei due lati formanti l'angolo.
Le recinzioni già esistenti, alla data di adozione del presente P.R.G.C., poste a distanza inferiore a mt. 3,00 dal ciglio stradale e non costituenti allineamento, possono essere oggetto di solo intervento di manutenzione ordinaria.
Le nuove recinzioni, devono essere arretrate dal ciglio stradale secondo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada alla luce della perimetrazione dei centri abitati.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentito ricavare aree da destinare a parcheggio e sosta degli autoveicoli purché queste siano raccordate in modo organico e sicuro alla viabilità su cui gravitano secondo le prescrizioni dettate dal Comune.
I marciapiedi dovranno attenersi alle dimensioni di cui alle "Nome caratteristiche geometriche" . CNR – Bollettino Ufficiale N.T., Anno XIV, n° 78/1980.
Per quanto non espressamente richiamato e/o in contrasto valgono i disposti del Nuovo Codice della Strada di cui al D.lgs 285/92 e s.m.e i. e del D.M. delle infrastrutture e dei trasporti del 05.11.2001.

14.1.2. – RETE CICLOPEDONALE

Le aree classificate come tali sono destinate all'ampliamento, alla conferma, alla rettifica di percorsi ciclopedonali od alla realizzazione di nuovi.

Su tali aree insiste il vincolo di inedificabilità assoluta, non sono quindi ammessi interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, risanamento, manutenzione straordinaria di edifici esistenti.

La realizzazione dei percorsi ciclopedonali dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme specifiche di settore ed in particolare nel rispetto della L.R. 33/1990 e s.m.e.i.

Il tracciato indicato nelle cartografie della Variante al Piano Regolatore risulta dalla riproduzione del progetto Definitivo redatto dalla Comunità Montana Valle Vigezzo. Si prescrive che eventuali lievi modifiche del tracciato da effettuarsi in sede di redazione del progetto Esecutivo, che risultino funzionali ad un migliore sviluppo planoaltimetrico dello stesso, non costituiscono variante al Piano Regolatore.

14.1.3. - STRADE AGROSILVOPASTORALI

E' possibile la realizzazione, previo rilascio del permesso di costruire, di nuove strade agrosilvopastorali di larghezza massima non superiore a mt. 4.00 ad eccezione delle piazzuole di manovra o l'ampliamento di quelle non previste nel P.R.G.C. purchè l'uso abbia esclusivamente carattere agrosilvopastorale, nel rispetto dell'equilibrio idrogeologico ed ambientale dei luoghi e fatte salve le disposizioni di cui al 3° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.e.i.; tali tracciati non potranno essere aperti al transito di autovetture o automezzi non necessari all'attività agrosilvopastorale se non a seguito di specifica variante al P.R.G.C.; ciò non esime comunque dal richiedere agli Enti competenti eventualmente autorizzazioni e/o nulla osta necessari.

14.2 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.

Nelle aree di rispetto cimiteriale è fatto divieto di procedere a nuova edificazione di qualsiasi tipo; sono consentiti gli interventi necessari alla realizzazione di parcheggi, aree di sosta, aree a verde pubblico attrezzato, ed aree a parco nonché la conduzione delle colture dei fondi agricoli.
Negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) con ampliamento massimo del 10% nonché di mutamento di destinazione d'uso (art. 8.12). ~~E' consentita inoltre la realizzazione di autorimesse private dimensionate ai sensi della Legge n° 122/89.~~
Per quanto non espressamente richiamato e/o in contrasto valgono i disposti dell'art. 28 della Legge 166/2002 e s.m.e i..

14.3 – AREE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO.

In tali parti del territorio, secondo le prescrizioni dello specifico allegato di P.R.G.C., sono ammessi interventi di nuova edificazione alla esplicita condizione che non alterino l'equilibrio idrogeologico della zona.
Anche per gli edifici esistenti in tale area, si conferma la destinazione d'uso in atto e/o prevista al P.R.G.C. al momento dell'adozione dello stesso ed ogni intervento è condizionato al rilascio dell'autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale a norma dell'Art. 30 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i.
Sono consentiti infine gli interventi di cui all'Art. 31 della L.R.5/12/1977 n° 56 e s.m.i.
A completamento ed integrazione del presente articolo si richiamano i contenuti esposti nell'articolo delle presenti norme relativo alla normativa geologico tecnica, i quali hanno valore prevalente e prescrittivo

14.4 – FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE.

In tale area cartograficamnte individuata dal Piano è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni al di fuori di quelle eventualmente destinate agli impianti medesimi.
A protezione di tali opere è fissata la fascia di rispetto di mt. 150.
Per gli edifici eventualmente ricadenti all'interno di detta fascia, sono consentiti gli interenti di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3) nonché di ristrutturazione edilizia (Art. 8.4). ~~E' consentita inoltre la realizzazione di autorimesse private dimensionate ai sensi della Legge n° 122/89.~~
Detti interventi dovranno avvenire nel rispetto dell'art. 2 lettere b),d),e) della legge 319 del 10 maggio 1976 e s.m.i..

14.5 – FASCE DI RISPETTO DELE LINEE ELETTRICHE.

A protezione degli esistenti elettrodotti, individuati cartograficamente, e negli ambiti di quelli determinati da linee minori non cartograficamente individuati, vigono fasce di rispetto proporzionate alla portata degli stessi e comunque stabilite dagli Enti erogatori dei servizi servizi e normate ai sensi del D.P.R. n. 1062 del 21 giugno 1968, del D.M. del 21 marzo 1988, del D.M.L.P. del 16 gennaio 1991 e del D.P.C.M. 23 aprile 1992.

14.6 – FASCE DI RISPETTO IMPIANTI GAS METANO.

A protezione della rete di distribuzione del gas metano, completamente interrata sotto i sedimi stradali, vigono ambiti di rispetto determinati sulla base della portata delle singole tratte e forniti dall'Ente fornitore del servizio.

14.7 – FASCE DI RISPETTO DELLE PISTE SCIISTICHE.

Nelle fasce di rispetto delle piste sciistiche di fondo,non individuabili cartograficamente, per una profondità pari a mt. 50,00 dal confine delle aree asservite ai sensi dall'Art. 27 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto se non esclusivamente necessario per l'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza vigenti per lo specifico settore.

14.8 – FASCE DI RISPETTO DAI TORRENTI.

L'articolo si intende integrato con quanto indicato al capitolo 10 "Quadro normativo di riferimento – punto n. 8 dell'elaborato "Relazione" (Rel 1), così come modificato ex officio.
Ai sensi dell'Art. 29 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., lungo le sponde dei torrenti e rii, è vietata ogni nuova edificazione oltrechè le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità – essendo il Comune di **SANTA MARIA MAGGIORE** compreso nella Comunità Montana n° 15- di mt. 15,00 dal limite del demanio o se alvei privati, dal limite della fascia direttamente asservita.
Le suddette norme non si applicano negli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.
A completamento ed integrazione del presente articolo si richiamano i contenuti esposti nell'articolo delle presenti norme relativo alla normativa geologico tecnica, i quali hanno valore prevalente e prescrittivo.
Le fasce di rispetto indicate negli elaborati geologico tecnici sono da considerarsi prevalenti rispetto a quelle indicate sulle tavole di piano dell' uso del suolo nel caso in cui vi fosse discordanza.
Le aree ubicate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate ai sensi dell'art 29 della legge 56/77 sono ascritte alla classe IIIA e nelle stesse non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili.

14.9 – FASCIA DI RISPETTO DELLA FERROVIA.

A protezione della ferrovia Domodossola-Locarno, il Piano Regolatore individua una adeguata fascia di rispetto ai sensi dell'Art. 27 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.
Detta fascia di rispetto può, esclusivamente in alcuni ambiti e con appurate motivazioni, essere ridotta previo assenso dell'Ente Ferrovia stesso.

14.10 – FASCE DI RISPETTO POZZO.

A protezione delle opere di presa dell'acquedotto, è prevista una fascia di rispetto della profondità di mt. 200 all'interno delle quale trovano applicazione le norme di settore vigenti.
Per gli edifici esistenti all'interno di tale ambito, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3) e di ristrutturazione edilizia (Art. 8.4).
Nella fascia di rispetto, espressamente individuata con apposita simbologia sulla cartografia di P.R.G.C., sono vietate tutte le attività di cui al 2° comma dell'Art. 6 del D.P.R. n° 236/88.
A completamento ed integrazione del presente articolo si richiamano i contenuti esposti nell'articolo delle presenti norme relativo alla normativa geologico tecnica, i quali hanno valore prevalente e prescrittivo.

ART. 14.11 NORME GEOLOGICHE (ARTICOLO NORMATIVO RISCRITTO NELLA SUA GLOBALITA)

Si richiamano i contenuti dell'elaborato "Relazione" (Rel 1) così come modificati ed integrati ex officio all'atto dell'approvazione della "Variante strutturale n.2 al P.R.G.C."

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.
Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

CLASSE IIIA

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti… Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato **all'ex** art. 31 della L.R. 56/77**, (abrogato)** (con D.G.R. n. 28-27094 del 19.04.1999 è stato individuato nel responsabile della Direzione Opere Pubbliche della Regione Piemonte il Dirigente competente ad adottare i provvedimenti autorizzativi ai sensi dell'art. 31 della Legge 56/77).

CLASSE IIIB

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'**ex** art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

CLASSE IIIC

Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 9.7.1908 n° 445. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato ***all'ex*** 31 della L.R. 56/77.

Si tiene a precisare che, in considerazione dell'elevata complessità geomorfologica del territorio in esame, in fase di elaborazione e stesura della suddetta carta è stata effettuata una suddivisione della Classe IIIB, che meglio risponde ai diversi tipi e livelli di rischio presenti, come previsto nella N.T.E. alla Circolare 7/LAP. Viene dunque proposta una normativa differenziata in funzione del grado di pericolo, conservando comunque, in modo rigoroso, i principi individuati dalla Circolare 7/LAP per questa classe (presenza di pericolo in territori edificati e necessità di effettuare opere di riassetto non risolvibili a livello di singolo lotto, in carenza delle quali non sono consentiti aumenti del carico antropico). Secondo quanto elaborato, si propone la seguente

schematizzazione, composta da un enunciato generale, comune a tutte le sottoclassi, e da prescrizioni specifiche per ciascuna di esse:

CLASSE IIIB (Enunciato generale, comune a tutte le sottoclassi distinte) - Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all' **ex** art. 31 della L.R. 56/77.

- ***SOTTOCLASSE IIIB$_2$*** – a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti;
- ***SOTTOCLASSE IIIB$_3$*** – anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (ristrutturazioni); da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
- ***SOTTOCLASSE IIIB$_4$*** – anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Da quanto sopra descritto, si evince chiaramente che l'ultima sottoclasse appare più restrittiva rispetto all'enunciato della classe IIIB della Circolare 7/LAP, corrispondente invece in modo completo alla sottoclasse IIIB$_2$.

Tutte le sottoclassi proposte non esimono l'Amministrazione comunale dal predisporre un adeguato programma di monitoraggio e manutenzione delle opere esistenti, con cadenza annuale, e la realizzazione delle nuove opere di riassetto, ove previste, per la sicurezza delle aree insediate.

Norme particolari per l'area a SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI di cui all'art. 15.2 individuata come V/10a:

Per quanto riguarda il fabbricato rurale e l'area di pertinenza, censita al NCT, al Foglio n. 46, mappali n. 2, 4 e 25, in sponda destra del Rio Riana, presso il campo sportivo e ricadente all'interno di aree ascritte alla Classe IIIb3, saranno possibili interventi di ristrutturazione, con ampliamento volumetrico pari al 20% della superficie coperta esistente, con cambio di destinazione ad uso "Commerciale" previa realizzazione di interventi di riassetto per la messa in sicurezza del territorio, e/o per l'attenuazione delle condizioni di pericolosità, progettati sulla scorta delle indicazioni delle seguenti NTA e del Cronoprogramma del P.R.G.C..

Per quanto riguarda la ristrutturazione del fabbricato esistente, non è ammessa la formazione di piani interrati;

In fase di realizzazione delle opere attinenti al Parco Avventura, nella fascia montana, con particolare riferimento alla formazione di percorsi per ciclo cross e MTB ed alla costruzione di una terrazza panoramica nel bosco, si dovrà porre particolare cura a non mobilizzare i blocchi lapidei presenti in sito, che potrebbero rotolare verso valle, ricorrendo, ove necessario, alla loro puntuale rilocalizzazione a lato, od all'eventuale sottomurazione dei blocchi di maggiori dimensioni.

La realizzazione dell'Intervento di Riassetto Idrogeologico, dovrà in ogni caso essere subordinato alla sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine a eventuali futuri danni a cose od a persone, derivanti dal dissesto segnalato (art. 18, comma 7 N.T.A. del P.A.I.).

ART. 14.11.1 CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA ESTESA ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE ED ALLA SCALA DI PIANO (TAVOLA 10 E TAVOLA11)

CENNI METODOLOGICI

La tavola 10 è stata realizzata alla scala 1:15.000 per l'intero territorio comunale mentre la tavola 11 è stata realizzata in scala 1:2.000 e rappresenta la zona di fondovalle ed i pianori glaciali sul versante settentrionale, che praticamente costituiscono la totalità del territorio urbanizzato, se si eccettuano gli alpeggi di alta quota.

Nella legenda delle tavole sono riportati per ciascuna classe di idoneità urbanistica:

- la normativa della Circolare 7/LAP
- il livello di pericolosità geomorfologica, definito indicando l'agente morfogenetico prevalente e il grado (da irrilevante ad elevato)
- la vulnerabilità, di cui viene indicata la causa, e il valore esposto
- il rischio totale (da nullo ad elevato)
- gli interventi proposti per la riduzione o la minimizzazione del rischio: viene fatta una distinzione tra gli interventi di riassetto generali, locali, il controllo e la manutenzione delle opere esistenti, per i quali si dichiara se sono necessari o meno, e le norme tecniche eventualmente da rispettare
- l'idoneità urbanistica, definita mediante un elenco di condizioni a cui deve sottostare un'area appartenente ad una determinata classe

COMMENTO ALLA CARTE REALIZZATE

CLASSE I – Comprende la zona del capoluogo e di Crana oltre ai due terrazzi antichi nella zona di Buttogno, che non presentano problematiche per lo sviluppo urbanistico, essendo prive di agenti morfogenetici attivi. L'edificabilità non è dunque condizionata da alcun vincolo, ad eccezione di quanto previsto dalla normativa vigente e, in particolare, dal D.M. 11.03.88.

CLASSE II - In questa classe sono stati raggruppati settori di territorio caratterizzati da una o più tipologie di pericolosità, comunque di intensità moderata e superabile con l'adozione di modesti interventi a livello del singolo lotto edificatorio. Di seguito vengono suddivise per fattore di pericolosità le diverse zone del territorio comunale.

1. *Fasce di territorio ubicate al piede di versanti:* sono fasce ristrette, dislocate tra versanti e fondovalle tra Crana e Buttogno, dove è necessario provvedere ad adeguate opere di regimazione o drenaggio delle acque meteoriche.
2. *Terreni di copertura con mediocri caratteristiche geotecniche e/o moderata acclività:* date le caratteristiche di media acclività e la presenza di coltri di sedimenti glaciali o detritico-colluviali in molte aree del territorio, si prescrive che l'edificazione in queste zone sia subordinata all'esecuzione di indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio, atte a verificare la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità dei versanti. Come si evince dall'analisi della cartografia di sintesi, molte di queste aree sono comunque interessate da altri processi di dissesto che le rendono inidonee all'utilizzo urbanistico.
3. *Aree esondabili con acque a bassa energia:* sono ubicate nella zona tra Crana e Buttogno e lungo una fascia che delimita il rio La Riana; in questa aree è preferibile non

realizzare locali interrati.

Anche per gli interventi in questa classe, valgono le norme contenute nella legislazione vigente, con particolare riferimento al D.M. 11.03.88.

CLASSE IIIA - A questa classe è ascritto gran parte del territorio, caratterizzato in genere da elevata acclività e da processi di degradazione lungo versante. Le zone comprese in classe IIIA racchiudono inoltre i settori di versante soggetti a potenziali fenomeni franosi, sia di crollo che di scorrimento. Data l'ubicazione marginale degli estesi versanti montani rispetto al contesto antropico, non sono stati analizzati in dettaglio, ad esempio, i numerosi alpeggi di alta quota, ubicati prevalentemente su ripiani di origine glaciale e che dovranno essere assoggettati alle norme della classe IIIB4, stante la generale elevata pericolosità dei versanti. Resta ad ogni modo indispensabile che alcune di queste zone siano oggetto di interventi di riassetto, finalizzati a garantire la sicurezza dei settori di fondovalle antropizzati, con particolare riguardo alle zone di testata dei corsi d'acqua, sede di innesco di movimenti gravitativi che si ripercuotono nei settori di conoide.

CLASSE IIIB - Come già precisato nei paragrafi precedenti e come si evince dalla legenda riportata nelle tavole, la classe IIIB è stata suddivisa in tre sottoclassi che meglio rappresentano e delimitano le zone, a differente grado di rischio, individuate nel territorio comunale.

Zone comprese nella classe $IIIB_2$

Si tratta di aree ubicate nei settori di conoide a pericolosità media o al piede di versanti soggetti a potenziali dissesti gravitativi. La classificazione è determinata dalla presenza di un grado di rischio da medio ad elevato e dall'assenza di opere di riassetto o dalla presenza di opere ritenute non sufficienti a garantire la minimizzazione del rischio o ancora dalla presenza di opere adeguate, da assoggettare tuttavia ad un periodico controllo. Per queste aree dunque l'edificabilità è condizionata alla eventuale realizzazione o completamento delle opere di riassetto, anche comprendenti le parti alte dei bacini montani, ed alla stesura di un cronoprogramma delle stesse che ne preveda anche il costante controllo e manutenzione.

Zone comprese nelle classi $IIIB_3$ e $IIIB_4$

Sono zone ubicate in genere lungo le fasce spondali di corsi d'acqua o in zone di conoide attivo ad alta pericolosità. Corrispondono alle aree con rischio molto elevato, nelle quali non è consigliabile prevedere ulteriori espansioni urbanistiche, in considerazione degli intensi processi geomorfologici che le caratterizzano.

Anche per queste aree devono essere previsti interventi di riassetto per la minimizzazione del rischio, da porre in opera anche nelle parti alte dei bacini montani, in funzione della pericolosità e magnitudo dei processi che le interessano.

Zone comprese nella classe IIIC

Si tiene a precisare che non sono state perimetrate aree nella classe IIIC.

NORMATIVA SISMICA

1. Le indicazioni desunte dalle analisi del territorio dovranno essere considerate quale base conoscitiva per gli approfondimenti necessari ai fini della pianificazione a scala di piano esecutivo. La profondità del substrato, la caratterizzazione delle coltri di copertura, gli elementi geologico-strutturali, gli aspetti idrogeologici legati alla soggiacenza della falda, gli aspetti topografici di sito dovranno essere acquisiti in fase progettuale per tutti gli interventi edilizi rientranti nella normativa sismica, con le modalità e fino alle profondità richieste dalla normativa vigente.

2. In particolare, tutti i progetti di intervento o gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno verificare e dettagliare alla scala d'interesse le informazioni contenute negli elaborati geologici e significative per la risposta sismica del sito, con particolare riferimento alla "Carta della suscettibilità alle amplificazioni sismiche" allegata alla Relazione Sismica, adeguando di conseguenza il modello geologico e il modello geotecnico del sottosuolo.
3. In presenza di coltri di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti, a seguito dei necessari studi di dettaglio per la definizione del profilo di velocità delle onde S (Vs 30) e dei possibili fenomeni di amplificazione sismica locale, si dovranno mettere in atto - se del casointerventi di mitigazione della pericolosità e miglioramento delle caratteristiche geotecniche.
4. Per interventi edilizi realizzati sopra o in adiacenza a pendii con inclinazione >15° e altezza superiore a 30 m, dovrà essere adottato un coefficiente di amplificazione topografica da definire con studi specifici, o - in assenza di questi - in via cautelativa sulla base delle indicazioni della normativa di riferimento. relativamente alle costruzioni su pendii, le indagini da effettuarsi in fase esecutiva dovranno necessariamente e adeguatamente essere estese al di fuori dell'area edificatoria, allo scopo di acquisire tutti gli elementi che concorrono a definire la stabilità dell'insieme opera-pendio in presenza di azione sismica.
5. Verificare l'effettiva presenza/distanza in loco delle singole linee tettoniche indicate in cartografia o eventualmente rilevate: in prossimità di linee di faglia/giunto è necessario progettare gli interventi mantenendo una distanza adeguata al fine di evitare ripercussioni in caso di riattivazione dell'elemento strutturale. In ogni caso evitare nuove edificazioni in coincidenza delle linee di giunti e/o faglie in cui sono evidenti deformazioni o spostamenti differenziali del terreno ai 2 lati della stessa e progettare gli edifici con le cautele costruttive in ambiente sismico.

ART. 14.12 GLI IMPIANTI E GLI APPARATI DI TELERADIOCOMUNICAZIONI

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto, valgono le disposizioni di cui alla D.G.R. 05 settembre 2005 e dei relativi disposti legislativi e regolamentari.

ARTICOLO 14.13: INDIRIZZI E CRITERI DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. 28/99 COSI' COME APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL 29.10.1999 N. 563-13414 E S.M.I..

Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici.

Ai sensi e per effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, della DCR 59-10831 del 24.03.06 e della DCR 191-43016 del 20.11.2012, si riconoscono i seguenti addensamenti e localizzazioni come perimetrati nella tavola di piano, in scala 1: 2000, allegata:

- Addensamento A1 – Santa Maria Maggiore

Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, della DCR 59-10831 del 24.03.06 e della DCR 19-43016 del 20.11.2012 si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'art.17 del DCR n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i.

Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, della DCR 59-10831 del 24.03.06 e della DCR 19-43016 del 20.11.2012, si conferma che le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale sono individuate e normate ai sensi dell'art.25 del D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i e relativa tabella finalizzata al calcolo del fabbisogno totale di posti a parcheggio.

Destinazioni d'uso.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n.563-13414 articolo 24 del 29.10.1999 e s.m.i., a parziale integrazione di quanto previsto dal P.R.G., si prevede che l'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14 e 16 della deliberazione del Consiglio Regionale già citata.

Coerentemente con i disposti della tabella di cui all'art. 8 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., sul territorio di Re, conseguentemente all'individuazione dell'addensamento A1, sarà possibile attivare:

- Esercizi di vicinato fino a 150 mq di superficie di vendita
- Medie strutture di vendita alimentari e miste fino a 900 mq
- Medi centri commerciali fino a 1500 mq

Per quanto non espressamente normato dalle presenti, si faccia riferimento al D.C.R. n.563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i..

ART. 15 - STANDARDS E LIVELLO DEI SERVIZI.

Il Piano Regolatore Generale Comunale definisce la quantità delle aree destinate ai pubblici servizi di interesse locale secondo i disposti dell'Art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.
Le dotazioni di aree a standard verranno verificate in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi e, qualora il Comune ne venisse obbligato alla formazione, dei P.P.A.
E' comunque sempre possibile al Comune concedere la monetizzazione di quote di aree per servizi laddove individuate cartograficamente e quando la loro dismissione non risulti funzionale alle effettive necessità o alla organica distribuzione delle attrezzature sul territorio comunale.

15.1 – SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI A LIVELLO COMUNALE.

Le aree che con il presente Strumento Urbanistico Generale vengono destinate o confermate a servizi sociali e ad attrezzature a livello comunale vengono adibite agli usi atti a garantire il pieno soddisfacimento dei bisogni della popolazione relativamente alle necessità della vita nella collettività.
Il Piano Regolatore Generale Comunale nel richiamare a questi i disposti dell'Art. 21 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni dimensiona progettualmente le aree a tale scopo destinate distinguendole in:

- aree espressamente vincolate e puntualmente localizzate;
- aree non espressamente vincolate né puntualmente localizzate dal P.R.G.C., da dismettere in occasione dell'attuazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi nelle quantità stabilite dall'Art. 21 della Legge Regionale; la loro delimitazione planimetrica ed il loro definitivo assetto sono definiti dallo S.U.E.

L'edificazione nelle aree per servizi ed attrezzature sociali è soggetta al rispetto delle disposizioni di settore proprie di ogni tipo di attrezzatura, nel rispetto comunque degli arretramenti e degli allineanti stabiliti dal Piano.

Norma particolare:
All'interno dell'area "V10", è consentita la realizzazione di un Campo da Golf e delle attrezzature ad esso connesse, da ~~attuarsi previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di specifico P.T.E.O.P. redatto ai sensi dell'art. 47 della Legge Regionale 56/77 e s.m.e.i.~~

Nell'area perimetrata ed individuata come V10a, al foglio 46 mapp. 1-2-4-19 e 25, è prevista le realizzazione di un'area per attività ludico – sportive. E' concesso l'adeguamento funzionale dell'edificio censito al mappale 25, mediante ristrutturazione con ampliamento volumetrico pari al ~~50%~~ 20% della superficie coperta esistente, e trasformazione d'uso con destinazione commerciale e di servizio all'area ludico sportiva con possibilità di realizzazione di pergolato (dehor). La sistemazione dell'area esterna potrà essere completata con realizzazione di vialetti pedonali e di un'area a verde.
E' ammessa la posa di manufatti (Box o Garitte) a supporto delle attività sportive per ogni singolo settore, con Superficie massima 15 mq., ciascuno con l'apertura (porta) rivolta verso Nord (lato di valle).
Per quanto riguarda, invece, la rimanente parte dell'area V10, questa sarà attrezzata per lo svolgimento diverse attività ludico-sportive, che possono essere riassunte nel seguente elenco, da intendersi come esemplificativo e non esaustivo:
- costruzione di una zona per giochi di squadra (pallavolo, basket, bocce);
- apertura di un parco giochi bimbi (altalena, scivolo, ecc.);
- realizzazione di un Parco Avventura, con installazione di "tirolesi lunghe" (teleferiche a scopo ludico), strutture per treeclimbing ed una parete in roccia artificiale per arrampicate;
- formazione di percorsi per ciclo cross e MTB;

- costruzione di una terrazza panoramica nel bosco, al margine superiore (Sud) dell'area, raggiungibile tramite sentieri pedonali.
La progettazione delle nuove opere, con particolare riferimento alla ristrutturazione del fabbricato rurale esistente, con trasformazione d'uso e realizzazione di un posto di ristoro, dovrà essere assoggettata ad una puntuale indagine geologica, idrogeologica e geotecnica, in ottemperanza al D.M. 14-01-2008 ed alle N.T.A. del P.R.G.C.

All'interno dell'area "IC3" (Scuola di Belle Arti Rossetti e Valentini" è consentito l'ampliamento della struttura esistente fino al raggiungimento del 100% del Volume esistente; tale intervento dovrà attuarsi nel rispetto dei caratteri tipologico-formali e dell'altezza della struttura esistente ed inoltre dovrà essere prevista una convenzione che preveda l'intervento congiunto nell'area normativa "PC2".

Per l'area di interesse comune IC" denominata "Lanterna" è concesso il recupero del sottotetto e l'ampliamento del 30% del volume esistente, da attuare mediante apposita convenzione.

15.2 – IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI. IMPIANTI TECNOLOGICI

Nell'ambito del territorio comunale è sempre ammessa l'edificazione di cabine e manufatti ad esse assimilabili per l'erogazione di pubblici servizi (TELECOM, ENEL, ACQUEDOTTO, GAS, ecc.) anche in deroga a quanto previsto dal presente P.R.G.C.
Per gli edifici esistenti destinati al settore dei servizi di urbanizzazione primaria o di altri assimilabili, gli interventi ammessi sono volti al mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio in atto, attraverso agli interventi di cui ai punti 8.1,8.2, 8.3, 8.4, 8.10, 8.11, dell'Art. 8 delle presenti Norme.
Gli interventi di cui ai punti 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, dell'Art. 8 delle presenti Norme, potranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dai confini e con i vincoli di altezza relativi alle zone in cui tali impianti insistono.
Nel caso di nuovi interventi relativi alla realizzazione di nuove linee elettriche è prescritto che venga previsto l'interramento dei cavi elettrici interessanti le aree oggetto di intervento.

ART. 16- RIFERIMENTI LEGISLATIVI.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano, poiché compatibili, le disposizioni della legge Urbanistica Nazionale di cui alla Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché le disposizioni di cui alla Legge Regionale 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO III

NORME TRANSITORIE FINALI

ART. 17- DECADENZA DEI VINCOLI.

I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti ed altri impianti per la somministrazione di servizi, ancorché non risultanti dalle tavole di P.R.G.C., decadono con la rimozione delle cause che avevano determinato i vincoli stessi.

ART. 18 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA.

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigenti che risulti in contrasto sia con le presenti Norme Tecniche di Attuazione che con quanto cartograficamente previsto sulle Tavole di P.R.G.C. è da questi sostituita.
Nel periodo di salvaguardia ai sensi dell'Art. 58 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i., disposizioni e norme in contrasto con il presente P.R.G.C. adottato sono sospese salvo quanto previsto dal 5° comma dell'Art. 85 della L.U.R.

ART. 19 - DEROGHE.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni delle presenti norme unicamente per impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse pubblico, limitatamente alla distanza prescritta dai confini e ~~dai cigli stradali, alle fasce di rispetto~~, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie ed alla edificabilità fondiaria.
Nelle aree agricole è ammessa deroga alla destinazione d'uso unicamente per impianti pubblici.
I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con le procedure stabilite dalle vigenti leggi.

ART. 20 - COSTRUZIONI TEMPORANEE.

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.
Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone artigianali, fatta eccezione per depositi connessi all'attività agricola.

ART. 21- ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C.

La Variante n.2 a Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore. con la pubblicazione per estratto della Deliberazione di approvazione della Giunta Regionale.
Le presenti Norma Tecniche di Attuazione generano effetti ai sensi dell'Art 58 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. con le seguenti eccezioni:

- per tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già oggetto di convenzionamento, si applicano le disposizioni delle relative convenzioni, fino alla loro scadenza, purchè non in contrasto con le disposizioni del presente strumento urbanistico; nel caso in cui, allo scadere delle suddette, i S.U.E. non risultino totalmente attuati, eventuali nuove previsioni edificatorie potranno essere formulate mediante varianti al P.R.G.C.;
- sono fatte salve le concessioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C. per le quali sia già stato comunicato, nei modi e forme di legge, l'inizio lavori così come definito all'11 comma dell'art. 49 della legge regionale 56/77 e s.m.e.i. ;
- i fabbricati presenti nelle aree residenziali per i quali, all'entrata in vigore del presente P.R.G.C. sia scaduta la concessione edilizia, potranno essere ultimati con richiesta di nuovo assenso edilizio e comunque solo in attuazione del progetto originari per quanto attiene il posizionamento, gli ingombri e la sagoma del fabbricato.

TITOLO VI

ART. 22- TABELLE DI ZONA.

Le tabelle recanti i parametri edificatori e le prescrizioni di ogni singola zona, allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme medesime.

NUCLEI STORICI (articolo 13.1.1 delle N.T.A.)

NS

ESISTENTE								PROGETTO													
															DISTANZE		ALTEZZA			
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confront.	Attuazione
NS1	52.653		SANTA MARIA MAGGIORE								N.T.A.				N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
NS2	4.053		SANTA MARIA MAGGIORE								"				"	"	"	"	"	"
NS3	22.760		CRANA								"				"	"	"	"	"	"
NS4	22.994		BUTTOGNO								"				"	"	"	"	"	"

AREE SATURE (Variante 15)

(articolo 13.1.4 delle N.T.A.)

AS

ESISTENTE														PROGETTO											
																				DISTANZE		ALTEZZA			
Area		S.T.	Variante 15	S.F.	Volume		V.r.		V.n.r.	S.C.r.		S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
AS1		6.311			4.125		4.017		108	599		36	0,65					N.T.A.				N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
AS2		6.036			6.640		6.424		216	764		72	1,10					"				"	"	"	"	"	"
AS3		21.440			22.050		20.620		1.430	2.340		470	1,02					"				"	"	"	"	"	"
AS4	**Stalcio PEC3v**	17.300	**+ 307**		15.776		15.132		644	1.630		184	0,91					"				"	"	"	"	"	"
AS5		5.242			9.501		5.240		5.261	545		775	1,67					"				"	"	"	"	"	"
AS6		2.351			3.915		1.740		2.175	192		210	1,77					"				"	"	"	"	"	"
AS7	**attuazione PC2**	913			1.392		1.392			185			1,52					"				"	"	"	"	"	"
AS8		1.012			1.827		348		1.479	46		164	1,80					"				"	"	"	"	"	"
AS9		2.011			3.458		1.658		1.800	220		600	1,72					"				"	"	"	"	"	"
AS10		19.875			24.373		23.623		750	1.974		250	1,23					"				"	"	"	"	"	"
AS11		17,706			24.551		24.551			2.075			1,40					"				"	"	"	"	"	"
AS12		8.319			7.121		7.121			756			0,85					"				"	"	"	"	"	"
AS13		3.167			4.024		4.024			472			1,27					"				"	"	"	"	"	"
AS14	**attuazione CS4**	12.519	**+1000**		13.963	500	11,386	500	2.577	1.907	107	736	0,95					"				"	"	"	"	"	"
AS15		8.289			6.649		6.649			848			0,80					"				"	"	"	"	"	"
AS16		10.569			7.453		7.057		500	780		74	0,75					"				"	"	"	"	"	"
AS17		4.469			5.144		5.024		120	614		40	1,17					"				"	"	"	"	"	"
AS18		8.923			3.896		3.200		696	540		116	0,43					"				"	"	"	"	"	"
AS19		24.017			19.715		19.421		294	2.189		98	0,82					"				"	"	"	"	"	"
AS20		13.280			10.501		10.288		213	1.062		71	0,87					"				"	"	"	"	"	"
AS21		570			510		510			68			0,89					"				"	"	"	"	"	"
AS22		14.063			8.916		8.490		426	1.155		142	0,63					"				"	"	"	"	"	"
AS23		2.525			1.623		1.623			216			0,84					"				"	"	"	"	"	"
AS24		3.515			5.344		5.104		240	398		80	1,52					"				"	"	"	"	"	"
AS25		3.630			4.190		4.190			490			1,15					"				"	"	"	"	"	"
AS26		1.275			580		580			166			0,51					"				"	"	"	"	"	"
AS27		36.251			27.442		26.553		889	3.003		198	0,75					"				"	"	"	"	"	"
AS28		630			560		560			177			0,88					"				"	"	"	"	"	"
AS29		6.812			5.530		4.900		630	280		170	0,81					"				"	"	"	"	"	"
AS30		1.994			1.171		1.090		81	145		27	0,58					"				"	"	"	"	"	"
AS31		1.328			1.438		1.438			192			1,03					"				"	"	"	"	"	"
AS32		2.482			2.136		2.040		96	206		32	0,86					"				"	"	"	"	"	"
AS33		4.755			4.075		4.075			530			0,86					"				"	"	"	"	"	"
AS34		6.030			2.434		2.398		36	355		12	0,40					"				"	"	"	"	"	"
AS35		1.193			1.218		1.218			162			1,02					"				"	"	"	"	"	"
AS36	**Inserimento CS25**	2.672	**- 601**		2.018		1.670		348	288		58	0,75					"				"	"	"	"	"	"
AS37	**Inserimento CS24**	2.871	**- 685**		1.623		1.623			167			0,56					"				"	"	"	"	"	"
AS38		5.974			5.647		5.587		60	467		20	0,94					"				"	"	"	"	"	"
AS39		4.374			7.498		7.132		366	735		122	1,74					"				"	"	"	"	"	"
AS40		13.223			5.658		943			943			0,65					"				"	"	"	"	"	"
AS41		1.170			1.482		247			247			1,37					"				"	"	"	"	"	"
AS42		1.047			1.506		251			251			1,43					"				"	"	"	"	"	"
AS43		16.965			16.949		16.452		497	2.027		997	1,00					"				"	"	"	"	"	"
AS44		7.052			3.948		3.875		73	597		133	0,55					"				"	"	"	"	"	"
AS45		5.597			2.758		2.227		531	416		126	0,49					"				"	"	"	"	"	"
AS46		3.578			2.934		489			489			0,82					"				"	"	"	"	"	"
AS47		22.408			20,337		18.182		1.528	2,596		937	0,91					"				"	"	"	"	"	"
AS48		17.810			13.343		13.295		48	1.823		168	0,78					"				"	"	"	"	"	"
AS49		8.344			7.050		7.763			90			0,84					"				"	"	"	"	"	"
AS50		765			600		450		150	100			0,60					"				"	"	"	"	"	"

AREE SATURE (Variante 15)

(articolo 13.1.4 delle N.T.A.)

AS

ESISTENTE														PROGETTO											
																				DISTANZE		ALTEZZA			
Area		S.T.	Variante 15	S.F.	Volume		V.r.		V.n.r.	S.C.r.		S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
AS51	**inserimento cs21 e 22**	3.575	**- 755**		2.363		2.286		72	207		24	0,60					"				"	"	"	"	"	"
AS52	**inserimento cs26 e 27**	17.171	**- 1800**		8.586		7.037			724		274	0,80					"				"	"	"	"	"	"
AS53		10.009			6.384		6.384			724			0,63					"				"	"	"	"	"	"
AS54		8.290			383		3.830			313			1,37					"				"	"	"	"	"	"
AS55		28.433			16.950		15.289		1661	3758		768	0,59					"				"	"	"	"	"	"
AS56		14.346			8.146		8.146		1436	2792		479	0,57					"				"	"	"	"	"	"
AS57	**inserimento CS30**	31.186	**- 886**		25.337		23.774		1563	2210		244	0,80					"				"	"	"	"	"	"
AS58		11.091			3.114		3.114			596			0,28					"				"	"	"	"	"	"
AS59		7.458			3.515		3.515			433			0,47					"				"	"	"	"	"	"
AS60		760			700		700			110			0,92					"				"	"	"	"	"	"
AS61	**ex PECc7**	**9.325**			**3.697**		**3.697**			**787**			**0,40**					"				"	"	"	"	"	"
AS62	**ex PS11 (PARTE)**	**3.384**			**1.590**		**1.590**			**113**			**0,47**					"				"	"	"	"	"	"
AS63	**ex PS9 alta**	**3.855**			**1.696**		**1.696**			**333**			**0,44**					"				"	"	"	"	"	"
AS64	**ex PS9 bassa**	**2.942**			**1.294**		**1.294**			**461**			**0,44**					"				"	"	"	"	"	"
AS65	**ex PECc6**	**7.458**			**2.869**		**2.869**			**649**			**0,38**					"				"	"	"	"	"	"
AS66	**ex PECc4**	**9.599**			**8.243**		**8.243**			**1230**			**0,86**					"				"	"	"	"	"	"
AS67	**ex PECc2**	**4.853**			**2.558**		**2.558**			**829**			**0,53**					"				"	"	"	"	"	"
AS68	**ex PECc1**	**3.180**			**2.545**		**2.545**			**469**			**0,80**					"				"	"	"	"	"	"
AS69	**attuazione CS11**	**590**			**675**		**675**			**225**			**1,14**					"				"	"	"	"	"	"
AS70	**ex PECc5**	**4.843**			**3.702**		**3.702**			**947**			**0,76**					"				"	"	"	"	"	"

AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLET. RESIDENZ. CON CONCESS. SING.

(articolo 13.1.5 delle N.T.A.) **PS**

ESISTENTE													PROGETTO												
																			DISTANZE		ALTEZZA				
Area	S.T.	S.F.	Variante 15	Volume	Variante 15	V.r.	Variante 15	V.n.r.	S.C.r.	S.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
PS6		4.481		424		394		30	149	10		0,09			0,60	2.265	30%	19	13	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
PS7		12.640		7.974		7.844		130	911	24		0,63			0,80	2.138	30%	18	12	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
PS9		9.102	**-6797**	4.052	-2991	4.014	-2991	38	563	85		0,44			0,60	1.409	30%	12	8	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
PS11		19.200	**-3384**	9.076	-1590	8.972	-1590	104	1.409	28		0,47			0,60	2.444	30%	20	13	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
PS13		2.159		2.951		2.951			313			1,37			1,50	288	30%	2	2	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
PS14		9.176		7.976		6.805		1.171	773	389		0,86			1,00	1.200	30%	10	6	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
																TOT.		**81**	**54**						

AREE RESIDENZIALI A S.U.E. CONFERMATE (Variante 15)

(articolo 13.1.6 delle N.T.A.)

PECc

ESISTENTE										PROGETTO													
																	DISTANZE		ALTEZZA				
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
~~PECc1~~	~~3.180~~										*	*	~~2.545~~		~~21~~	~~14~~	~~S.U.E.~~	*	*	*	*	~~S.U.E.~~
~~PECc2~~	~~4.345~~										*	*	~~2.558~~		~~21~~	~~14~~	~~S.U.E.~~	*	*	*	*	~~S.U.E.~~
~~PECc3~~	~~7.535~~										*	*	~~8.425~~		~~70~~	~~47~~	~~S.U.E.~~	*	*	*	*	~~S.U.E.~~
~~PECc4~~	~~9.573~~										*	*	~~4.789~~		~~60~~	~~40~~	~~S.U.E.~~	*	*	*	*	~~S.U.E.~~
~~PECc5~~	~~7.403~~										*	*	~~3.702~~		~~31~~	~~20~~	~~S.U.E.~~	*	*	*	*	~~S.U.E.~~
~~PECc6~~	~~8.470~~										*	*	~~4.235~~		~~35~~	~~23~~	~~S.U.E.~~	*	*	*	*	~~S.U.E.~~
~~PECc7~~	~~9.325~~										*	*	~~4.663~~		~~39~~	~~26~~	~~S.U.E.~~	*	*	*	*	~~S.U.E.~~
													TOT.		277	184						

* indici parametrici presenti nelle specifiche convenzioni

AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO RESIDENZ. CON S.U.E.

(articolo 13.1.7 delle N.T.A.)

PSPEC

ESISTENTE										PROGETTO													
																	DISTANZE		ALTEZZA				
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.C.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
PSPEC1	16.690	16.690	6.115	6.115		753		0,37		7.545	0,40		3.018		25	17	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
PSPEC2	10.647	9.599	14.510	11.376	3.124	2.132	472	1,36	1,51	2.300	0,80	1,00	1.840		15	10	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
													4.858,00									
													TOT.		40	27						

AREE LIBERE DI COMPLET. RESIDENZ. CON CONCESSIONE SINGOLA (articolo 13.1.8 delle N.T.A.) **CS**

	PROGETTO													
									DISTANZE		ALTEZZA			
Area	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
CS 1	5.086		0,40		2.034	20%	17	11	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 3		757		0,60	455	20%	4	3	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
~~**CS 4**~~		~~1.000~~		~~0,50~~	~~500~~	~~20%~~	~~4~~	~~3~~	~~6,00~~	~~5,00~~	~~7,50~~	~~2~~	~~10,00~~	~~C.S.~~
CS 5 (1)		1.045		0,50	523	20%	4	3	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.C.
CS 6		2.473		0,40	989	20%	8	5	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 7		939		0,70	657	20%	5	4	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 8		2.322		0,80	1.857	20%	15	10	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 9		978		0,50	490	20%	4	3	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 10		2.529		0,80	2.023	20%	17	11	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
~~**CS 11**~~		~~796~~		~~0,80~~	~~636~~	~~20%~~	~~5~~	~~3~~	~~6,00~~	~~5,00~~	~~7,50~~	~~2~~	~~10,00~~	~~C.S.~~
CS 12		926		0,80	740	20%	6	4	6,01	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 13		1.798		0,40	719	20%	6	4	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 14		1.556		0,60	933	20%	8	5	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 15		1.060		0,80	848	20%	7	5	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 16		1.695		0,60	1.017	20%	8	5	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 17		2.699		0,60	1.619	20%	13	9	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 19		1.777		0,90	1600	20%	13	9	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 20		2.335		1,00	2335	20%	19	13	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 21		**645**		**0,50**	**323**	**20%**	**3**	**2**	**6,00**	**5,00**	**7,50**	**2**	**10,00**	**C.S.**
CS 22		**890**		**0,50**	**445**	**20%**	**4**	**2**	**6,00**	**5,00**	**7,50**	**2**	**10,00**	**C.S.**
CS 23		**620**		**0,50**	**310**	**20%**	**3**	**2**	**6,00**	**5,00**	**7,50**	**2**	**10,00**	**C.S.**
CS 24		**750**		**0,50**	**375**	**20%**	**3**	**2**	**6,00**	**5,00**	**7,50**	**2**	**10,00**	**C.S.**
CS 25		**3.055**		**0,50**	**1528**	**20%**	**13**	**8**	**6,00**	**5,00**	**7,50**	**2**	**10,00**	**C.S.**
CS 26		**500**		**0,60**	**300**	**20%**	**3**	**2**	**6,00**	**5,00**	**7,50**	**2**	**10,00**	**C.S.**

CS 27		1.300		0,50	650	20%	5	4	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 28		930		0,50	465	20%	4	3	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 29		1.087		0,50	544	20%	5	3	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 30		2.605		0,40	1042	20%	9	6	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
CS 33		2.130		0,50	1065	20%	9	6	6,00	5,00	7,50	2	10,00	C.S.
					TOT.		216	143						

AREE LIBERE DI COMPL. RESIDENZIALE. CON S.U.E. (Variante 15)

(articolo 13.1.9 delle N.T.A.)

PEC

ESISTENTE								PROGETTO													
															DISTANZE		ALTEZZA			
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
PEC1Va								3500	0,50		1.750	20%	15	10	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
PEC1Vb								1.465	0,50		733	20%	6	4	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
PEC1Vc								1521	0,50		761	20%	6	4	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
PEC2V								5628	0,50		2814	20%	23	16	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
~~**PEC3V**~~								~~7.493~~	~~0,50~~		~~3.746~~	~~20%~~	~~31~~	~~20~~	~~6,00~~	~~5,00~~	~~7,50~~	~~2~~	~~10,00~~	~~S.U.E.~~
PEC4V								5.738	0,50		2.869	20%	24	16	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
PEC5V								13.400	0,50		6.700	20%	56	37	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
PEC6V								7535	0,80		6.028	20%	50	33	6,00	5,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
											TOT.		212	136						

RIPARTIZIONE SERVIZI IN PROGETTO						
Soggetto Attuatore	tipo di servizio, quantità e localizzazione					
	IC	mq.	local.	P	mq.	local.
PEC1V						
PEC2V						
~~**PEC3V**~~				~~1~~	~~534~~	
PEC4V				21	2.450	
PEC5V				12 p	3.419	
PEC6V				36 p	670	

IC: INTERESSE COMUNE P: PARCHEGGI

AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA ESISTENTI (Variante 15)

(articolo 13.1.10 delle N.T.A.)

Tae

ESISTENTE											PROGETTO													
																			DISTANZE		ALTEZZA			
Area	S.T.	S.F.	Variante 15	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
TAe1		6.495		5.409		5.409		551		0,83														
TAe2		31.869		700		700	250			0,02														
TAe3		2.173		6.060		6.060		600		2,79					N.T.A.	N.T.A.			N.T.A.	5,00	N.T.A.	N.T.A.	10,00	C.S.
TAe4		8.322	-508	13.125		13.125		938		1,57					"	"				5,00	"	"	10,00	C.S.
TAe5		2.191		4.906	2.755	2.151	163	310		2,24					"	"				5,00	"	"	10,00	C.S.
TAe6		4.573		5.904		5.904		562		1,29					"	"				5,00	"	"	10,00	C.S.

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE DI NUOVO IMPIANTO (Variante 15)

(articolo 13.1.12 delle N.T.A.)

Acp

ESISTENTE										PROGETTO													
																		DISTANZE		ALTEZZA			
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
ACp1										1.700					25%			N.T.A.	5,00	10,00	2	C.S.	S.U.E.
~~**ACp2**~~										~~14.800~~					~~40%~~			~~10/40~~	~~5,00~~	~~10,00~~	~~2~~	~~S.U.E.~~	~~S.U.E.~~

AREE PER IMPIANTI SPORTIVI DI NUOVO IMPIANTO (Variante 15)

(artt. 13.1.13 - 13.1.14 delle N.T.A.)

IS

ESISTENTE										PROGETTO															
																				DISTANZE		ALTEZZA			
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	Variante 15	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
IS										284.941	**- 26050**					N.T.A.			40,00	20,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
IS-1										2.000						N.T.A.			40,00	20,00	7,50	2	10,00	S.U.E.
IS-2										3.153						N.T.A.			40,00	20,00	7,50	2	10,00	S.U.E.

AREE PER PARCHEGGI A SILOS CONVENZIONATI (Variante 15)

(articolo 13.1.15 delle N.T.A.)

PC2

ESISTENTE								PROGETTO													
																DISTANZE		ALTEZZA			
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
~~PC2 (1)~~								~~455~~	~~400~~		~~4,00~~	~~1.600~~	~~60%~~	~~14~~	~~9~~	~~6,00~~	~~5,00~~	~~10,00~~	~~3~~	~~10,00~~	~~C.C.~~
												TOT.		14	9						

1 Le modalità attuative dell'intervento sono riportate nella scheda d'area contenuta all'art. 13.1.15 ed alla quale si rimanda.

AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO (Variante Parziale 15)

(articolo 13.1.16 delle N.T.A.)

VP

ESISTENTE											PROGETTO													
																			DISTANZE		ALTEZZA			
Area	S.T.	S.F.	Variante Parziale 15	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
VP1		5.008													N.T.A.	N.T.A.			N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	C.S.
VP2		7.224													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP3		6.137													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP4		3.515	**+810**												"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP5		4.133													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP6		20.409													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP7		13.816													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP8		6.476													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP9		3.769													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP10		7.767													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP11		3.046													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP12		2454													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP13		24.421													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP14		10.945													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP15		3.700													"	"			"	"	"	"	"	C.S.
VP16		4.412													"	"			"	"	"	"	"	C.S.

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI

(articolo 13.2.1 delle N.T.A.)

D

ESISTENTE										PROGETTO													
																		DISTANZE		ALTEZZA			
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
D1		6.273	4.003	2.296	1.707	306	569		0,64						50%			N.T.A.	5,00	N.T.A.	N.T.A.	10,00	C.S.
D2		941	1.392		1.392		133		1,47						50%			"	5,00	"	"	10,00	C.S.
D3		5.751	1.040		1.040		346		0,18						50%			"	5,00	"	"	10,00	C.S.
D5		1.764	2.754	1.096	1.658	146	553		1,56						50%			"	5,00	"	"	10,00	C.S.
D6		2.815	764		764		258		0,27						50%			"	5,00	"	"	10,00	C.S.
D7		5.060	10.640		10.640		3.547		2,10						50%			"	5,00	"	"	10,00	C.S.
D8		3.807	8.694	2.098	6.596	280	2.198		2,28						50%			"	5,00	"	"	10,00	C.S.
D9		3.113	928	464	464	62	154		0,30						50%			"	5,00	"	"	10,00	C.S.

AREE PER IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTE

(articolo 13.2.2 delle N.T.A.)

IDC

ESISTENTE										PROGETTO													
																		DISTANZE		ALTEZZA			
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
IDC		741	560		560		140		0,73	541					N.T.A.			N.T.A.	5,00	N.T.A.	N.T.A.	2,00	C.S.

AREE DI COLTIVAZIONE A CAVA

(articolo 13.2.3 delle N.T.A.)

CV

ESISTENTE									
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.
CV		991	371	232	139	31	23		0,37

PROGETTO												
								DISTANZE		ALTEZZA		
S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
					N.T.A.			N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.

AREE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO

(articolo 13.2.4 delle N.T.A.)

DA

ESISTENTE										PROGETTO												
																		DISTANZE		ALTEZZA			
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
DA1										3.713					50%			10/30	5,00	7,50		10,00	S.U.E.

AREA AGRICOLA SPECIALE

(articolo 13.3.2 delle N.T.A.)

ESP

ESISTENTE										PROGETTO													
																		DISTANZE		ALTEZZA			
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
ESP1										13.490					N.T.A.			N.T.A.	10,00	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.
ESP2										3.020					N.T.A.			N.T.A.	10,00	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.

AREA PER ATTIVITA' AGROTURISTICHE

(articolo 13.3.3 delle N.T.A.)

AG

ESISTENTE									
Area	S.T.	S.F.	Volume	V.r.	V.n.r.	S.C.r.	S.c.n.r.	t. mc./mq.	f. mc./mq.
AG		22.110	3.248			545			0,15

PROGETTO												
								DISTANZE		ALTEZZA			
S.T.	S.F.	t. mc./mq.	f. mc./mq.	Volume	S.C.	Vani	Abitanti	Strade	Confini	mt.	p.f.t.	Confr.	Attuaz
				N.T.A.	N.T.A.			N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.	N.T.A.