

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO



COMUNE DI GAMBASCA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE 2021

PROGETTO DEFINITIVO

TAV. 4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SCHEDE DI ZONA

MARZO 2023

STUDIO AA architettura urbanistica paesaggio
SELLINI Arch. Davide

C.so Piemonte, 5 12037 - SALUZZO - tel. 017541558 - 017546834 P.IVA:03925130043

INDICE**Parte I° - NORME GENERALI**

Art. 1	FINALITA', OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO	Pag.	5
Art. 2	ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.	Pag.	5
Art. 3	VALIDITA' DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL P.R.G.	Pag.	5
Art. 4	ELABORATI DEL P.R.G.	Pag.	5
Art. 5	DEFINIZIONI	Pag.	6
Art. 6	STANDARDS URBANISTICI	Pag.	7
Art. 7	STRUTTURA NORMATIVA DEL P.R.G.	Pag.	8
Art. 8	PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO	Pag.	8
Art. 9	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONI D'USO	Pag.	8
Art. 10	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Pag.	13
Art. 11	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA	Pag.	21
Art. 12	CONDIZIONI DI INTERVENTO	Pag.	21
Art. 13	CONDIZIONI DI CARATTERE TECNICO GESTIONALE	Pag.	22
Art. 14	CONDIZIONI DI CARATTERE SOCIO FUNZIONALI	Pag.	22
Art. 15	VINCOLI AMBIENTALI	Pag.	22
Art. 16	INDIVIDUAZIONE DEL CIGLIO STRADALE E DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAL CONFINE	Pag.	24
Art. 17	SISTEMAZIONE DELLE AREE DI ARRETRAMENTO	Pag.	25
Art. 18	GERARCHIA FUNZIONALE DELLA DISCIPLINA NORMATIVA	Pag.	26

Parte II° - AREE DI P.R.G.C. - NORME

Art. 19	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO	Pag.	29
Art. 20	AREA DI CENTRO STORICO (C.S.)	Pag.	30
Art. 21	AREA DI CENTRO URBANO (C.U.)	Pag.	33
Art. 22	ANNUCLEAMENTI RURALI (R.)	Pag.	37
Art. 23	AREA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.)	Pag.	38
Art. 24	AREA PER EDILIZIA PUBBLICA (A.E.R.P.)	Pag.	41
Art. 25	AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)	Pag.	43
Art. 26	AREA AGRICOLA	Pag.	47
Art. 27	AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (I.T.)	Pag.	54
Art. 28	AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.)	Pag.	55
Art. 29	AREE A VERDE PRIVATO (V.P.)	Pag.	56
Art. 30	AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (A.E.)	Pag.	56
Art. 31	AREE DI SALVAGUARDIA (A.S.)	Pag.	56
Art. 32	AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO NELL'AMBITO DEL P.T.O. E DEL P.D.A.	Pag.	57

Parte III° - NORME FINALI

Art. 33	ALLONTANAMENTO DI INSEDIAMENTI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI AREA	Pag.	61
Art. 34	DEROGHE	Pag.	61
Art. 35	DECADIMENTO DEI VINCOLI	Pag.	61
Art. 36	PARCHEGGI PRIVATI	Pag.	61
Art. 37	BARRIERE ARCHITETTONICHE	Pag.	61
Art. 38	VERIFICHE E VINCOLI A CARATTERE IDROGEOLOGICO	Pag.	62
Art. 39	REGOLAMENTO EDILIZIO	Pag.	64

Parte IV° - SCHEDE

PARTE I°

NORME GENERALI

Art. 1 - FINALITA', OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO

Le finalità, gli obiettivi e i criteri del P.R.G., specificati nella relazione Illustrativa, secondo quanto previsto dalla L.R.U. agli articoli 11 e 82, tendono essenzialmente a:

- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi e infrastrutture;
- recuperare il patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- salvaguardare le risorse naturali ed il patrimonio storico, artistico e ambientale;
- permettere una equilibrata espansione del centro abitato sulla base di previsioni demografiche e socioeconomiche;
- riordinare gli insediamenti produttivi;
- soddisfare i fabbisogni pregressi e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo e le attività connesse;
- garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

Il conseguimento di tali finalità ed obiettivi costituisce condizione per l'attuazione delle previsioni di progetto.

Art. 2 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) estende la sua efficacia sull'intero territorio del Comune di Gambasca, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

Il presente Piano, in base alla L.R. 56/77 e s. m. i., sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di DIECI ANNI dalla data di approvazione.

Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; stabiliscono le prescrizioni, le condizioni e i vincoli; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

Art. 3 - VALIDITA' DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL P.R.G.C.

Le presenti Norme, nonché gli altri documenti del P.R.G.C., sono riferite alle Leggi 17.8.1942 n° 1150, 28.1.1977 n° 10 con le successive modificazioni ed integrazioni; alla Legge Regionale 5.12.1977 n° 56 con tutte le successive modificazioni ed integrazioni; alla legge 5.8.1978 n° 457 e s. m. i.; ed altresì a tutta la vigente legislazione in materia.

Ogni riferimento delle presenti N.T.A. o di altri documenti di P.R.G. a norme legislative, è da intendere completo di tutte le modifiche ed integrazioni apportate a tali norme da leggi successive fino alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale.

Sono riconfermati nella loro validità e recepiti nel presente P.R.G. gli S.U.E. già approvati e/o in corso di completamento od esecuzione.

Art. 4 - ELABORATI DEL P.R.G.C.

Gli elaborati che costituiscono il Piano, ai sensi dell'art. 14 della L.R.U., sono:

1. Allegati Tecnici e Tavole, comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche, precisate al punto 2 dell'art. 14 della L.R.U.. Trattandosi di Variante al Piano si fa

riferimento agli allegati del P.R.G. precedente e vigente, *per quanto non in contrasto con le previsioni delle Tavole di Progetto e con quanto stabilito dalle vigenti normative relative ai vincoli, fasce ed aree di rispetto.*

2. Tavole di Piano che sviluppano le previsioni della Variante e più precisamente:
 - Tav. 1 - Relazione illustrativa
 - Tav. 3a - Planimetria sintetica – scala 1:25.000
 - Tav. 3b - Planimetria di P.R.G.C. – zonizzazione e vincoli - scala 1:5.000
 - Tav. 3c - Planimetria di P.R.G.C. – zonizzazione e vincoli - scala 1:2.000
 - Tav. 4 - Norme Tecniche di Attuazione – schede
 - Studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP

Si precisa che le limitazioni d'uso derivanti dagli elaborati di indagine prodotti per l'adeguamento alla Circ. 7/LAP/96 ed al P.A.I. sono da intendersi prevalenti rispetto alle previsioni cartografiche e normative di P.R.G.C.

Art. 5 - DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle Norme che seguono si fa riferimento alle seguenti definizioni, rinviando, per quanto non indicato specificatamente, al Regolamento Edilizio o ad altra fonte normativa.

1. **AREA:** quando non diversamente specificato, si intende per Area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di P.R.G., la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee.
2. **LOTTO:** superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.
3. **AMBITO:** insieme topograficamente delimitato, di aree sottoposte a particolare disciplina, ad esempio:
 - zona di recupero ex art. 27 Legge 457/78 ;
 - ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo ;
 - ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi art. 24 L.R.U.
4. **CELLULA EDILIZIA:** si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, dotato di accesso principale esterno.
5. **EDIFICIO RURALE:** si definisce edificio o residenza rurale un fabbricato ad uso abitazione dei soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R.U..
6. **EDIFICIO UNIFAMILIARE:** si intendono quelle abitazioni che presentano caratteristiche oggettive tali da essere ritenute fruibili da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare, la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) ed un unico accesso esterno (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire tenuto conto dell'interesse del lotto d'intervento e non solo nella parte per cui sia previsto un intervento edilizio.
7. **CORTINA EDILIZIA:** si intende la sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.
8. **BASSO FABBRICATO:** si intendono le costruzioni aperte (tettoie) o chiuse destinate ad autorimessa o ricovero attrezzi, al servizio delle abitazioni; potranno essere costruite anche sul confine di terzi, ma, ~~in questo caso, dovranno~~ **dovranno in ogni caso** rispettare un'altezza di mt. 2,50 della linea di gronda dal piano campagna o dal marciapiede ed un'altezza massima al colmo di mt. 3,00. In ogni caso devono sempre rispettare il rapporto di copertura fondiario

complessivo di zona.

9. **PERTINENZA:** si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio sulle opere di urbanizzazione.
10. **DESTINAZIONE D'USO:** si intende destinazione d'uso di area o di edificio, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata, di cui alle presenti norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti norme.
11. **DESTINAZIONE D'USO SPECIFICA:** si intende per destinazione d'uso specifica di un'area, di un edificio o di una parte di esso, l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G.C., nello spazio interessato, comprovato da certificato catastale o da altro documento certificativo.
12. **INTERVENTO URBANISTICO:** si intende il complesso di interventi e di operazioni edilizie, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'Art. 32 L.R.U., nell'ambito interessato.
13. **STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R.U.:
 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.) Art. 38, 39, 40.
 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) Art. 41.
 - PIANI DI RECUPERO (P.d.R.) Art. 41 bis e 43.
 - PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) Art. 42.
 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.) Art. 43, 44 contenuto delle relative convenzioni Art. 45.
 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) Art.47.
14. **INTERVENTO EDILIZIO:** si intende il complesso delle operazioni, oggetto del permesso di costruire o concessione convenzionata, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

Art. 6 – STANDARDS URBANISTICI

Al fine di migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R.U., il Piano fa riferimento ai seguenti standards:

1. Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali: poiché nel Comune la popolazione prevista è inferiore a 2.000 abitanti, la dotazione che dovrà essere progressivamente assicurata, come valore minimo, è fissata in 18 mq./abitante;
2. Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: nel caso di aree di nuovo impianto la dotazione minima è fissata nella misura minima del 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata; nel caso di aree di completamento e di impianti industriali che si confermano nella loro ubicazione la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria. Tali quote sono da articolarsi per diversi usi di servizio, in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti stessi e del contesto.
3. Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali: nei casi di intervento all'interno del Centro Storico, di Centro urbano ed in aree di Completamento la dotazione minima è stabilita nella misura minima del 80% della superficie lorda di pavimento; in aree di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento; inoltre dovrà essere rispettato il fabbisogno totale dei posti parcheggio come

richiesto e prescritto all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999. Le dotazioni minime di aree a servizio prescritte dovranno essere destinate, almeno per il 50% a parcheggi pubblici.

Per superfici di ridotte dimensioni e/o per particolari condizioni, quando non sia possibile o ritenuto superfluo ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, e a condizione che a distanza utile esista già una idonea dotazione di aree a parcheggio pubblico, le aree previste in dismissione per le attività commerciali, per le attività produttive e/o artigianali di servizio, da realizzarsi all'interno delle aree di C.S., C.U. e A.P., potranno essere monetizzate al fine di un loro puntuale recupero entro le aree per servizi pubblici previste dal P.R.G.C...

Art. 7 – STRUTTURA NORMATIVA DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. controlla normativamente mediante Prescrizioni generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.

Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'Art. 12 della L.R.U., il P.R.G. prestabilisce altresì Condizioni di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuabilità delle previsioni del Piano stesso.

In conformità ai disposti di cui all'Art. 13 settimo comma, e degli Art. 24, 27, 28, 29, 30 della L.R.U., il Piano impone Vincoli al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

Art. 8 - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Il P.R.G. controlla normativamente la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di:

- Destinazioni d'uso per il controllo normativo delle modificazioni delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o area). (cosa fare)
- Tipologia d'intervento per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico. (in che modo fare).
- Consistenza edilizia per il controllo normativo delle modificazione della qualità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area). (quanto fare)

Art. 9 - PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il Piano definisce, per ciascuna parte di territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività:

r - residenziale

s – servizi, attrezzature ed attività sociali di livello comunale (ai sensi dell'art. 21 L.U.R.)

s1 - servizi per l'istruzione;

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport;

s3 - spazi pubblici per parcheggio;

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);

s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

p - attività produttive:

p1 - attività produttive del settore primario: agricole e forestali;

p2 - attività produttive del settore secondario: industriale e artigianale;

p3 - attività produttive del settore terziario e attività direzionali.

L'edificazione sarà consentita nelle varie aree nell'osservanza delle destinazioni d'uso delle medesime. Gli insediamenti rispondenti alle destinazioni d'uso prescritte potranno tuttavia essere autorizzati solo nel caso non costituiscano (causa l'esercizio di attività nocive o inquinanti, l'attrazione di traffico o di quantità di persone o merci da ritenere molesto o non sopportabile dalla rete viaria locale, il contrasto con esigenze ambientali di tutela e decoro) motivo di perturbazione dell'ambiente circostante.

In tal senso, in sede di valutazione dello strumento attuativo (P.P., P.E.C., ecc.), ovvero in presenza di una puntuale proposta progettuale e d'uso, potranno essere ridimensionate o respinte, dandone motivazione, attività che si configurino incompatibili con l'ambito di intervento.

DESTINAZIONI D'USO PROPRIE

Sono quelle che caratterizzano le varie aree omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale in virtù delle presenti Norme. Si precisa che vengono assimilati agli impianti industriali gli insediamenti destinati:

- + alle attività artigianali aventi caratteristiche di produzione in serie e che comunque non rivestano la caratteristica di servizio agli insediamenti residenziali;
- + all'attività di commercio all'ingrosso di prodotti non connessi all'agricoltura;
- + alle attività di immagazzinamento delle merci che non siano a diretto servizio dei singoli esercizi commerciali ubicati nelle zone residenziali;
- + alle attività generali di servizio ai trasporti come grandi officine di riparazione per autoveicoli pesanti quali autocarri, autopullman e simili.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono quelle per cui non sono previste aree specifiche di P.R.G.C. o che pur comportando insediamenti propri di alcune aree potranno trovare posto in altre aree nei modi e con i vincoli sotto indicati.

Le residenze saranno ammesse:

- a) nelle aree destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati esclusivamente nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti, del proprietario o del direttore, con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli impianti medesimi, in misura di una unità abitativa non superiore a 150 mq per ogni impianto produttivo.
- b) nell'area agricola solo per le esigenze di conduzione dei fondi agricoli o secondo quanto sarà meglio specificato nelle norme per quest'area;
- c) in tutte le aree dove siano ammessi strutture per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, solo per le abitazioni del personale di custodia.

Locali destinati alla distribuzione commerciale: in attesa dell'adeguamento alla L.R. 28/99

ogni riferimento alla destinazione d'uso commerciale che compare nelle seguenti N.T.A. si intende privo d'efficacia

~~Locali destinati alla distribuzione commerciale: l'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del D.Lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414, nonché in base alle presenti norme di attuazione.~~

~~Il P.R.G. individua le seguenti zone di insediamento commerciale:~~

~~a) addensamenti commerciali:~~

~~— A.1. addensamento storico rilevante (centro storico del capoluogo): la perimetrazione coincide con l'area di centro storico;~~

~~b) Localizzazioni commerciali urbane ed extra urbane:~~

~~— non vengono individuate localizzazioni commerciali sul territorio comunale; eventuali localizzazioni commerciali di tipo L.1 e L.2, potranno essere riconosciute, nel rispetto dei parametri dell'art 14 della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999 in sede di esame delle istanze per nuove aperture.~~

~~La compatibilità territoriale delle differenti "tipologie delle strutture distributive" è fissata inderogabilmente nella tabella A proposta di seguito.~~

~~Esternamente agli addensamenti commerciali di cui punto precedente, è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree di seguito specificate:~~

~~— a) nelle aree di Centro Urbano e Completamento Residenziale compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;~~

~~— b) nelle aree per attività produttive (A.P.).~~

~~La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobili, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e similari) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impiego d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art.7 del D.lgs. n.114/1998.~~

~~La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico eccede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.~~

~~Per le attività del presente paragrafo, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art.21 della L.R. n.56/77 e s.m. ed i. è attribuito interamente al parcheggio. La dotazione di spazi per parcheggi pubblici o di uso pubblico è stabilita nella misura prevista dall'art. 21, comma 1, punto 3, della L.R.56/77 e s. m. ed i.. Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. dovrà essere assunto lo standard maggiore tra quello indicato dall'art.21 e quello derivante dall'applicazione dell'art.25 degli Indirizzi Generali di cui al D.C.R. 563-13414 del 26.10.99.~~

~~Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 563-13414, negli addensamenti commerciali A.1, è sempre prevista la possibilità della monetizzazione delle aree per parcheggio per servizi di vicinato; negli stessi addensamenti, per le medie e grandi strutture la possibilità di monetizzazione è limitata nella misura massima del 50% della dotazione di legge. I proventi della monetizzazione dovranno essere finalizzati alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica.~~

~~Il rilascio del Permesso di costruire relativo all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000.~~

~~Le attività commerciali si dovranno svolgere nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati. Non sono stati individuati tra tali beni parti del tessuto commerciale o singoli esercizi~~

commerciali, pubblici esercizi o attività artigianali aventi valore storico e artistico ubicati nell'ambito dell'addensamento storico rilevante.

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 1.800 sono subordinati alla valutazione di impatto ambientale ai sensi della D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 27 e 28 della D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999.

Tabella A) della Compatibilità territoriale delle strutture distributive:

QUADRO GENERALE

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI	
		A1	L1	L2
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI
M-SAM 1	151-250	SI	SI	NO
M-SAM 2	251-900	SI	SI	SI
M-SAM 3	901-1500	NO	NO	SI (1)
M-SE 1	151-400	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI	SI
M-SE 3	901-1500	NO	SI	SI
M-CC	151-1500	SI (2)	SI	SI
G-SE 1	1501-3500	NO	NO	SI

A1= Addensamenti storici rilevanti

Gli addensamenti e localizzazioni commerciali non elencate non sono presenti nei comuni.

NOTE: (1) Solo nell'ambito dei centri commerciali (2) Solo fino ad un massimo di mq 1500

Sono assimilati al commercio al dettaglio i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.

Quindi i pubblici esercizi quali bar, caffè, ristoranti, ecc. e l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona saranno ammesse:

- a) nelle aree di centro storico, centro urbano compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;
- b) nelle aree di completamento residenziale;
- c) nelle aree produttive, esclusivamente per bar, caffè e ristoranti, con superfici utili fino a mq. 150, compatibilmente con le caratteristiche ambientali e nel rispetto degli standards urbanistici (art. 21 comma 1 punto 3 della L.U.R.).

I locali destinati alle attività artigianali e alle piccole attività industriali, comprese quelle assimilate all'industria, saranno ammesse solo nelle aree destinate alle attività produttive; in deroga alla norma precedente, vista la particolare situazione del Comune, le piccole attività artigianali saranno ammesse anche nelle aree di centro urbano quando siano attinenti ad attività con dimensioni ridotte (non più di tre dipendenti) e caratteristiche compatibili con il contesto

ambientale ed i supporti infrastrutturali esistenti e previsti (non nocive, parcheggi in misura adeguata, traffico indotto, rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico, ecc.), nel rispetto del rapporto di copertura di 1/2 dell'area di riferimento.

I locali destinati ad uffici, agenzie e sedi di attività di servizio, professionale, di credito, direzionale, saranno ammesse:

- a) nelle aree di Centro Storico, Centro Urbano e Completamento Residenziale compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;
- b) nelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali;
- c) nelle aree di tipo produttivo esclusivamente per attività amministrative e direzionali di zona connesse all'attività produttiva ivi svolta.

Le costruzioni per impianti tecnici a servizio dell'agricoltura (stalle, silos, serre. ecc.) saranno ammesse esclusivamente nell'area agricola compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro. In ogni caso i fabbricati per allevamenti zootecnici a servizio di aziende agricole, considerati insediamenti civili dalla normativa vigente in materia di inquinamenti (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

Per i nuovi impianti e per gli ampliamenti:

a) bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame:

- distanza dai confini delle aree residenziali: m. 100
- distanza da ogni casa di abitazione: m. 20
- distanza dalla casa di abitazione del conduttore: m. 10

b) suini, sanati e avicunicoli :

- distanza dai confini delle aree residenziali: m. 200
- distanza da ogni casa di abitazione di terzi: m. 100
- distanza della casa di abitazione del conduttore: m. 15

Le distanze da case di abitazione di terzi possono essere ridotte fino a distanza pari a quelle del conduttore qualora venga prodotto atto notarile di assenso registrato e trascritto.

Per distanze dalle abitazioni inferiori a mt. 25 dovrà essere verificata la compatibilità con le vigenti normative sanitarie. Distanze maggiori potranno essere motivatamente imposte in considerazione della capacità di stabulazione prevista dai progetti aziendali.

Il rilascio delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

Le attrezzature tecniche non direttamente connesse alla conduzione agricola dei fondi o comunque di tipo speciale quali:

- a) impianti per l'allevamento intensivo industriale del bestiame (bovini, pollame, conigli, suini, ecc.), ecc. ;
- b) locali per il ricovero temporaneo degli animali da macellazione in transito o simili, impianti connessi all'industria della pesca e simili, ove non assimilati ad impianti industriali;

saranno ammessi solo in presenza di aree individuate dall'Amministrazione Comunale ricorrendo alle procedure di Variante allo Strumento Urbanistico.

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività agricole e come tali potranno essere ammesse nelle aree produttive o nelle aree agricole a condizione che il lotto di riferimento sia urbanizzato e servito da adeguata viabilità e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Dette attività dovranno avere dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate così come previsto dall'art.25, comma 2, lett. g) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le costruzioni destinate alle attività ricettive (alberghi), saranno ammesse:

- a) nelle aree di Centro Urbano quando sono attinenti ad attività con dimensioni ridotte (massimo 15 posti letto) e caratteristiche compatibili con il contesto ambientale ed i supporti infrastrutturali esistenti e previsti (parcheggi in misura adeguata, traffico indotto, rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico, ecc.);
- b) nelle aree di completamento residenziale.

Le attrezzature pubbliche di interesse generale ove non contemplate in apposite aree individuate dal P.R.G.C. saranno ammesse in tutte le aree territoriali omogenee.

Art. 10 - PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'Art. 13 della L.R.U. e Art. 31 della L. 457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.04.84 e con ulteriori indicazioni del P.R.G.:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE:

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

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

FINITURE INTERNE :

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione 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 nei locali, né aumento delle superfici utili.

Qualora i caratteri delle finiture siano già parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità

immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE :

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non 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 dei 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 IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

FINITURE ESTERNE :

riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- 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 e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili al calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, né consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento 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.

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

C1) RESTAURO CONSERVATIVO.

Esso è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, 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 essere 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.

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche

differenti da quelle del ripristino storico e filologico; in tal caso è necessario che siano predisposti strumenti urbanistici esecutivi, che precisino in modo puntuale questi interventi.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

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, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI :

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 materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate 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.).

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate 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.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE :

restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE :

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti ELEMENTI STRUTTURALI e TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici, relativi 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.

C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Esso è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche 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 edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

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 alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. 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 degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

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 dei tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE:

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

FINITURE INTERNE :

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, 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. e la sicurezza degli edifici e 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.

E' ammessa la sostituzione di solai in legno, non di pregio, interni agli edifici solo nel caso di assoluta necessità per la tutela dell'incolumità, previo accertamento della pericolosità con relazione tecnica strutturale redatta e sottoscritta da tecnico abilitato ed iscritto negli Albi Professionali, e qualora non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per le aree degradate e limitate; nel caso di volte, nelle condizioni di cui sopra, è ammessa la sostituzione con elementi strutturali diversi, sempre nel rispetto della procedura prima indicata.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono gli 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. 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.

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

D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, sono volti al mantenimento dell'impianto originario dell'edificio, con esclusione di trasformazioni urbanistiche di rilievo, senza aumento di "carico urbanistico", con la conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, della forma e delle pendenze dei tetti e dell'apparato decorativo.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse le realizzazioni di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti, nonché le quote di imposta e colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni, in ferro o in legno, nelle aree di impianto storico, con altezze minime tra il pavimento finito del soppalco ed il soffitto finito non minore di mt. 2,00 e tra il pavimento del locale e l'intradosso della struttura del soppalco non minore di mt. 2,20; la superficie del soppalco non potrà superare 1/2 della superficie netta del vano in cui è ricavato. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

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

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE :

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

FINITURE INTERNE :

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio. Qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumenti 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.

D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono volti 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. Sono consentiti l'incremento di superfici utili e/o il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di

collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE :

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

E' ammesso, per necessità igienico-sanitarie, sopraelevare le coperture degli edifici al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti. Tale sopraelevazione non potrà essere superiore a cm. 70. La sopraelevazione è da riferire alla parete di imposta del tetto.

E) DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario ai sensi del punto seguente.

F) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

L'intervento di demolizione e ricostruzione, nelle aree in cui esso è consentito e valendo le norme di cui al precedente punto E) per la demolizione, consente la realizzazione di un nuovo volume che non dovrà risultare superiore a quello dell'edificio preesistente (così come non dovranno essere inferiori all'esistente le distanze dai fabbricati contigui e superiori le altezze) salvo specifiche norme contenute nelle prescrizioni per le singole aree di P.R.G..

Nel caso in cui si modifichino le altezze (eccedenti quelle necessarie a raggiungere gli standard minimi di abitabilità dal punto di vista igienico-sanitario) o le distanze, rispetto a quelle del fabbricato preesistente, occorrerà tenere conto delle prescrizioni contenute nel punto successivo a proposito degli ampliamenti e/o sopraelevazioni.

G) AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di AMPLIAMENTO sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti all'interno della sagoma; essi devono avvenire secondo le prescrizioni e nel rispetto degli indici fissati per ogni singola area di P.R.G. dalle presenti N.T.A. Solo ed esclusivamente per l'attività produttiva viene considerato ampliamento anche l'esecuzione di corpi separati dal fabbricato principale purché abbiano destinazione conforme e connessa all'attività principale e siano realizzati nella stessa proprietà .

Gli interventi di SOPRAELEVAZIONE sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato; essi devono avvenire secondo le prescrizioni e con il rispetto degli indici fissati per ogni singola area di P.R.G.C. dalle presenti N.T.A.

In particolare valgono le prescrizioni seguenti:

- 1) All'interno del Centro Storico gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono soggetti al rispetto delle

prescrizioni derivanti dai combinati disposti del Codice Civile e del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 8 e 9).

- 2) All'interno di tutte le restanti aree gli ampliamenti e le sopraelevazioni dovranno rispettare, oltre le prescrizioni contenute nelle norme per ogni singola area, le seguenti limitazioni:
- nel caso di ampliamento, la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
 - nel caso di sopraelevazione degli edifici, posto che la distanza dai confini non può essere inferiore a quella esistente, tra pareti finestrate antistanti, la distanza minima non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Nel caso in cui la distanza tra pareti finestrate esistenti sia inferiore a mt. 3,00, la sopraelevazione è consentita previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a mt. 3,00 dalla parete prospiciente. In ogni caso ove tale distanza sia inferiore alla semisomma dei fronti antistanti previsti, è necessario l'assenso scritto dei confinanti.

Ove si sopraelevi un edificio in assenza di costruzione sul lotto adiacente si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui si sopraelevi con parete finestrata è prescritto assenso del proprietario confinante quando la distanza dal confine sia inferiore a metà dell'altezza dell'edificio e comunque a m. 5.00;
- nel caso in cui si sopraelevi una parete cieca, potrà essere realizzata nuova parete cieca, senza consenso da parte del proprietario confinante quando ciò non determini ricadute negative sugli arretramenti da osservarsi nell'edificazione del lotto confinante.

Per finestrare pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G., quando la distanza della parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5.00 dal confine, è richiesto assenso scritto da parte del confinante, sempre che non vi sia parete finestrata prospiciente a meno di m. 10,00, nel qual caso l'intervento non è ammissibile.

H) NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate ovvero di nuovi manufatti, anche su aree già parzialmente edificate, da eseguirsi secondo le prescrizioni indicate dalle presenti N.T.A. .

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati, o parti di essi, crollati o demoliti, salvo quanto previsto al precedente punto F) DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI.

I) RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA

Si intendono quegli interventi rivolti a modificare l'esistente organismo edilizio, quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi con le singole tipologie d'intervento precedentemente descritte.

L'intervento deve coinvolgere almeno un'intera cellula edilizia mediante un insieme sistematico di operazioni edilizie complesse (ristrutturazione delle parti recuperabili; parziale demolizione con spostamenti di cubature sull'edificio principale, di quelle avulse dal contesto; parziali demolizioni con ricostruzione delle parti strutturalmente compromesse o non funzionali), nel rispetto delle volumetrie complessive e delle distanze esistenti, mentre l'altezza non potrà superare quella massima in essere nei fabbricati all'intorno.

Tutto l'intervento deve tendere ad integrare il fabbricato nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

Questo intervento, ove consentito, richiede la preventiva individuazione di un comparto minimo

d'intervento (U.M.I.), che dovrà essere approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 8 e 9, e la successiva predisposizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

L) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Questi interventi, ove consentiti, richiedono la preventiva predisposizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

M) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree, edifici o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione anche senza opere edilizie, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 19 del 08.07.1999, è subordinato al rilascio del permesso di costruire.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con esecuzione di opere edilizie, la richiesta del permesso di costruire per tale mutamento deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

Il mutamento di destinazione d'uso è consentito solamente se la nuova destinazione è ammessa dalle presenti Norme di Attuazione.

Art. 11 - PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA ~~(Ex artt.11-12-13-14)~~

Le prescrizioni generali di consistenza edilizia sono:

- Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.C..
- Incremento della consistenza edilizia.
- Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
- Nuova edificazione.
- Inedificabilità.

Ai fini della corretta applicazione della suddetta prescrizione occorrerà valutare la consistenza edilizia secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e le seguenti indicazioni:

1. MISURAZIONE DELL'ALTEZZA DEI FABBRICATI

La misurazione dell'altezza delle fronti della costruzione e l'altezza della costruzione stessa si esegue con criteri rigorosamente geometrici come meglio specificato all'art. 13 e 14 del Regolamento Edilizio.

2. COMPUTO DEL NUMERO DEI PIANI

Il criterio per il calcolo del numero dei piani della costruzione è meglio specificato all'art. 15 del Regolamento Edilizio.

3. MISURAZIONE DEL VOLUME DEI FABBRICATI

La misurazione della cubatura si esegue con criteri rigorosamente geometrici come meglio specificato all'art. 20 del Regolamento Edilizio.

~~Le soffitte ed i locali sottotetto, di cui alla lettera f) comma 2 art. 18 del regolamento edilizio, a qualunque scopo destinato, rientreranno interamente nel conteggio della volumetria quando~~

~~l'altezza virtuale del sottotetto stesso, calcolata come prescritto all'art. 13 comma 6 del Regolamento Edilizio, è superiore a mt. 1,60. In caso contrario il volume dell'edificio sarà calcolato fino all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile.~~

~~Sono esclusi dal calcolo della cubatura tutti i locali ed i volumi indicati al comma 2 del citato art. 18 del Regolamento Edilizio.~~

4. MISURAZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA

La misurazione della superficie coperta della costruzione si esegue con criteri rigorosamente geometrici come meglio specificato all'art. 17 del Regolamento Edilizio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta le pensiline a copertura degli accessi con superficie inferiore a mq. 10,00, le piscine e vasche all'aperto e i piani caricatori nelle aree destinate ad impianti produttivi.

Art. 12 - CONDIZIONI D'INTERVENTO

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere:

- TECNICO GESTIONALE che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali.
- SOCIO FUNZIONALE che tendono a garantire il rispetto di determinati equilibri nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Art. 13 - CONDIZIONI DI CARATTERE TECNICO GESTIONALE

Il P.R.G. si attua mediante interventi singoli (permesso di costruire) e/o Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) che risultano essere:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano di Recupero (P.d.R.);
- Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);

Ove non definite dal P.R.G., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere delimitate, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.C. stesso.

In base all'Art. 46 della L.R.U., in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere con propria Deliberazione alla determinazione dei Comparti di intervento o U.M.I. (unità minime d'intervento).

Art. 14 - CONDIZIONI DI CARATTERE SOCIO FUNZIONALE

Al fine di assicurare la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche ai sensi dell'Art. 11 e 12, 2° comma punto 9, della L.R.U., il Piano individua le principali condizioni che devono essere rispettate nella programmazione e nella realizzazione degli interventi, nelle diverse parti del territorio e nei diversi settori di intervento, affinché ne sia verificata la coerenza e la compatibilità reciproca.

La programmazione attuativa e i relativi S.U.E. devono assicurare il necessario collegamento tra processo di pianificazione e di gestione del territorio Comunale e quello che si sviluppa ai diversi livelli territoriali contestuali: Regione e Comuni contermini.

Quando la dinamica di attuazione faccia riferimento ad aggregazioni territoriali sovracomunali, tale collegamento sarà assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia attraverso l'istituzione dei

consorzi, sia attraverso l'utilizzo delle convenzioni quadro regionali, sia attraverso forme di convenzionamento specifico e protocolli di intesa tra Comuni contermini.

Condizioni più specifiche di carattere socio funzionale possono essere:

1. Esistenza delle condizioni di cui all'Art. 25, L.R.U.;
2. Esistenza di condizioni di permanenza pregressa o prescritta della proprietà immobiliare, ovvero della residenza nel territorio Comunale, ovvero della condizione di appartenenza al nucleo familiare del proprietario, ovvero la condizione di assegnatario di abitazione a carattere economico popolare, ovvero la condizione di anziano o di disoccupato o inabile al lavoro.

Art. 15 - VINCOLI AMBIENTALI

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela Culturale, Ecologica, Funzionale.

1. **TUTELA CULTURALE:** vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale.

Possono essere:

- 1.1 Vincoli di tutela dei beni culturali e ambientali di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490; sul territorio comunale sono sottoposti a vincolo:

- gli edifici individuati in cartografia come edifici da tutelare;
- i fiumi Po e Gambasca per m. 150 dalle sponde o piede degli argini;
- le parti di territorio coperto da bosco, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.
- le parti di territorio gravate da usi civici.

- 1.2 Vincoli di tutela paesaggistica di cui al Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" e del Piano d'Area "Sistema Regionale delle aree protette della Fascia Fluviale del Po".

- 1.3 Delimitazione del Centro Storico (Art. 12, 24, 81 della L.R.U.).

2. **TUTELA ECOLOGICA:** vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative.

Possono essere:

- 2.1 Prescrizioni e norme geologico tecniche di attuazione, allegate allo studio geologico a supporto degli strumenti urbanistici (ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 8 maggio 1996 n. 7/LAP).

- 2.2 Vincoli idrogeologici e zone boscate (Art. 30 L.R.U.);

- 2.3 Vincolo di rispetto delle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (Art. 29 L.R.U.);

- 2.4 Vincoli per le fasce di rispetto cimiteriali (Art. 27 L.R.U. commi 5° e 6°).

- 2.5 Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (Art. 27 L.R.U. 7° comma);

3. **TUTELA FUNZIONALE:** vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché

l'efficienza tecnica delle infrastrutture.

Possono essere:

- 3.1 Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (Art. 27 L.R.U. commi 1,2,3, e 10).
- 3.2 Vincoli ex Art. 28 L.R.U. per accessi stradali.
- 3.3 Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendano non idonee a nuovi insediamenti.
- 3.4 Vincoli di distanza di almeno mt. 3,00 dall'asse delle condotte idriche principali e dei collettori fognari principali, ove non corrano lungo o entro le sedi stradali esistenti. E' possibile derogare a tale distanza nei soli casi in cui venga dimostrata l'impossibilità di attenersi a tale vincolo, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- 3.5 Vincolo di protezione degli elettrodotti secondo le specifiche richieste ENEL.
- 3.6 Vincoli derivanti dal R.D. 523/1904
- 3.7 Vincoli derivanti dal "Piano di Assetto Idrogeologico"

Art. 16 - INDIVIDUAZIONE DEL CONFINE STRADALE E DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAL CONFINE

Si definisce confine stradale la linea di limite delle proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistente, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (secondo il D. LGS 285/92, modif. D. LGS 360/93).

Le distanze dal confine stradale da osservarsi nell'edificazione sono da misurare in proiezione orizzontale.

Le distanze minime da osservare nell'edificazione lungo le strade destinate al traffico dei veicoli sono così fissate:

- a) lungo le strade esterne al centro abitato (così come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada) le distanze da osservare dal confine della strada, nell'edificazione di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS 285/92 modificato con D. LGS 360/93) e del relativo regolamento di Attuazione (DPR 495/92 modificato dal DPR 147/93) e precisamente:

- mt. 30 per le strade di tipo C;
- mt. 20 per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3 comma 1, n° 52 del Codice della Strada;
- mt. 10 per le strade vicinali di tipo F;

tali distanze valgono anche in mancanza di o non completa indicazione degli elaborati grafici.

- b) lungo le strade esterne al centro abitato, ma comprese in area edificabile di P.R.G.C., se ad attuazione diretta o con S.U.E. già esecutivi, le distanze da osservare dal confine della strada, nell'edificazione di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS 285/92 modificato con D. LGS 360/93) e del

relativo regolamento di Attuazione (DPR 495/92 modificato dal DPR 147/93) e precisamente:

- mt. 10 per le strade di tipo C;
- mt. 5 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza inferiore a mt. 7 di carreggiata;
- mt. 7,50 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza compresa tra a mt. 7 e mt. 10 di carreggiata;
- mt. 10 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza superiore a mt. 10 di carreggiata;

salvo quanto eventualmente previsto nella normativa della singola area territoriale e salvo l'esistenza di allineamenti preesistenti che dovranno essere mantenuti.

- c) lungo le strade ricadenti nelle aree di centro abitato, le distanze da osservare dal confine della strada, nell'edificazione di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrali, o negli ampliamenti fronteggianti le strade non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS 285/92 modificato con D. LGS 360/93) e del relativo regolamento di Attuazione (DPR 495/92 modificato dal DPR 147/93) e precisamente:
- mt. 10 per le strade di tipo C;
 - mt. 5 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza inferiore a mt. 7 di carreggiata;
 - mt. 7,50 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza compresa tra a mt. 7 e mt. 10 di carreggiata;
 - mt. 10 per le strade di tipo E e F per strade di larghezza superiore a mt. 10 di carreggiata;
- d) lungo le strade destinate esclusivamente al transito pedonale l'arretramento minimo è fissato in m.5.
- e) nell'area di centro storico valgono gli allineamenti stradali esistenti.
- f) nelle strade esistenti, caratterizzate da fabbricazioni continue lungo il ciglio stradale o da arretramenti inferiori a quelli richiesti, al fine di conservare una caratteristica preesistente, l'Amministrazione potrà consentire che i nuovi fabbricati o gli ampliamenti si allineino con quelli esistenti, ma al tempo stesso imporre la rettifica di allineamenti che presentino condizioni particolarmente svantaggiose, sotto il profilo della viabilità, quando gli edifici siano sottoposti ad interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica.
- g) lungo le strade poste sui confini tra aree a diversa destinazione si dovranno tenere sui due lati distanze dai confini stradali corrispondenti a quelle previste dalle norme delle rispettive aree da esse separate.

Oltre ai predetti vincoli derivanti dalla normativa sulla sicurezza della circolazione, si richiamano in ogni caso i vincoli previsti dal D.M. 1404/68.

Art. 17 - SISTEMAZIONE DELLE AREE DI ARRETRAMENTO

- 1) Nelle fasce di rispetto stradale previste in zona agricola è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.

Potrà essere altresì concessa:

- la realizzazione di recinzioni esclusivamente del tipo a giorno ed alla distanza di almeno mt. 3,00 dal confine stradale per le strade di tipo C, m. 1,50 per le strade di tipo F; nel caso la recinzione costituisca prolungamento o sia posta in continuità ad altra già esistente avranno prevalenza gli allineamenti esistenti; potranno essere previste deroghe a tale disposizione per particolari condizioni viarie; per recinzioni a siepe viva, anche a carattere

stagionale, e altresì per siepi morte in legno, reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o su cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo, per una altezza totale non superiore ad 1 mt., la distanza da rispettare sarà di mt. 1,00; le recinzioni, che contengono oltre il cancelletto per l'accesso pedonale, il cancello per il transito di mezzi veicolari, dovranno arretrarsi per realizzare uno spazio antistante per la sosta dei veicoli pari ad almeno mq. 25, tale da non ingombrare spazi pubblici o privati; potranno essere previste deroghe a tale disposizione in attuazione di piani esecutivi o per particolari condizioni viarie; per le recinzioni dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento

- la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto possono essere autorizzati ad aumenti di volume per sistemazioni igieniche, tecniche e funzionali, non eccedenti il 20% del volume; tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

2) Nelle fasce di arretramento da sedi stradali ricadenti nell'ambito delle zone di centro abitato e di edificazione prevista dal P.R.G.C., saranno ammesse destinazioni a:

- parcheggi pubblici di superficie;
- percorsi pedonali e ciclabili, nonché derivazioni di strade private e consortili;
- piantumazione e sistemazione a verde;
- realizzazione di recinzioni del tipo a giorno ed alla distanza di almeno mt. 1,50 dal confine stradale; nel caso la recinzione costituisca prolungamento o sia posta in continuità ad altra già esistente avranno prevalenza gli allineamenti preesistenti; le recinzioni, che contengono oltre il cancelletto per l'accesso pedonale, il cancello per il transito di mezzi veicolari, dovranno arretrarsi per realizzare uno spazio antistante per la sosta dei veicoli pari ad almeno mq. 25, tale da non ingombrare spazi pubblici o privati; potranno essere previste deroghe a tale disposizione in attuazione di piani esecutivi o per particolari condizioni viarie
- impianti per la distribuzione del carburante, *ai sensi dei criteri, requisiti e caratteristiche previsti dalle specifiche norme di settore.*

Tutti gli interventi effettuati lungo la viabilità Provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario della strada sulla base di specifici progetti esecutivi comprendenti inoltre il progetto della segnaletica orizzontale e verticale, della illuminazione degli innesti, della organizzazione degli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente per mezzo della bitumatura completa ed eventuale posa di barriere di protezione.

Art. 18 - GERARCHIA FUNZIONALE DELLA DISCIPLINA NORMATIVA

Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., intendendosi con ciò che essi non precostituiscono diritti quanto piuttosto obblighi; pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti.

Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

PARTE II°

AREE DI P.R.G.C. - NORME

Art. 19 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di P.R.G.C., l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale e così classificate:

- AREA DI CENTRO STORICO (C.S.)
- AREE DI CENTRO URBANO (C.U.)
- ANNUCLEAMENTI RURALI (R)
- AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.)
- AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (A.E.R.P.)
- AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (AP)
- AREA AGRICOLA
- AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (I.T.)
- AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.)
- AREE DI VERDE PRIVATO (V.P.)
- AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA (A.E.)
- AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO NELL'AMBITO DEL P.T.O E DEL P.d.A

Art. 20 - AREA DI CENTRO STORICO (C.S.)

Sono le aree in cui sono compresi gli edifici di particolare pregio e/o interesse storico, indicati espressamente in cartografia di P.R.G.C..

L'area di centro storico così come definita dal presente piano regolatore, riprende in linea di massima la perimetrazione effettuata ai sensi degli Artt. 24 (1° comma punto 1) e 81 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Centro Storico sono confermate agli usi in atto.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici per parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 delle presenti N.T.A.:

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

(B) Tipologia d'intervento:

sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Mutamento di destinazione d'uso tra quelle consentite nel presente articolo
- Ristrutturazione Edilizia

(C) Consistenza edilizia:

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C..
- Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia, è ammessa, con Permesso di Costruire, la trasformazione all'uso residenziale di porzioni di fabbricato aventi carattere edilizio permanente (stalle, fienili) a condizione che non si debba alterare l'impianto originale della copertura e che siano impiegati materiali e finiture uguali a quelli originali del fabbricato principale.

(D) Assetto tipologico:

La progettazione dovrà essere corredata da una esauriente documentazione fotografica e di rilievo sia dell'edificio interessato dall'intervento che di quelli circostanti e dovrà tendere al rigoroso restauro statico ed architettonico dell'edificio ed al suo adattamento interno per il recupero igienico e funzionale (inserimento interno di bagni, impianti di riscaldamento ed impianti ascensori), da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni (coperture, scale, pavimenti, soffitti, divisori, infissi) con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli originali e quindi dello stesso materiale, senza alcuna modifica volumetrica e del tipo di copertura.

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.

E' fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture di tipo tradizionale con materiale di diverse caratteristiche.

Le volte non possono essere sostituite da diverso tipo di struttura, salvo i casi in cui risultino irrecuperabili a seguito di apposita perizia.

Le facciate, ove non a faccia vista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già presenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

Le aperture esistenti si devono conservare, per quanto possibile, nella forma e disposizione originaria.

Nel caso in cui sia necessario aumentare le superfici finestrate, le nuove aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno ed eventualmente persiane sempre in legno; non sono ammesse le tapparelle.

I portoni di ingresso carraio dovranno essere in legno o in ferro di disegno semplice e di tipologia simile a quella classica del centro storico.

Eventuali nuovi balconi esterni dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili a quelli preesistenti, ed avere aggetto non superiore a cm. 100 o rapportati ad altri balconi di facciata, sempreché non creino ostacoli alla viabilità pubblica. Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non sciolto) con corrente e piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

Non sono ammesse piastrellature, né perlinature, né rivestimenti in pietra di pareti esterne; eventuali zoccolature dovranno essere realizzate con pietre squadrate di lato non inferiore a cm. 50 e di altezza non superiore a cm. 80.

Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le preesistenze e l'intorno, con sporgenze realizzate con cornicioni sagomati o in travi lignee e passafuori lasciati in vista.

I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra.

Gli elementi tecnologici come fili elettrici, telefonici, le scatole di derivazione, tubazioni dell'acqua, gas, ecc. presenti sulle facciate, dovranno essere possibilmente incassati o mascherati

Saranno ammesse diverse proposte progettuali con previsione di impiego di materiali non

tradizionali solo se accuratamente documentate e finalizzate a realizzare valide soluzioni architettoniche.

Condizioni d'intervento:

All'interno dell'area di Centro Storico, l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge n° 457/78 e dell'Art. 41 bis, 43, 45 e 46 della L.R.U., potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree (Unità Minime d'Intervento) per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piano di Recupero.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale e funzionale specificati all'Art. 15 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..

Art. 21 - AREA DI CENTRO URBANO (C.U.)

E' l'area compresa tra la perimetrazione del centro storico e il limite dell'abitato.

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato, la cui modificazione o nuova edificazione nei lotti interclusi liberi non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle esistenti e previste dal P.R.G.C..

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Centro Urbano sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni di completamento del tessuto urbano, riempiendo i lotti liberi interclusi e ricucendo le frange marginali informi.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici per parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 delle presenti N.T.A.:

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona, ecc..

Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

Le residenze rurali, con relative pertinenze e stalle, se non nocive, non moleste e non inquinanti, sono ammesse purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con la residenza.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Permesso di Costruire:
 - Manutenzione Ordinaria
 - Manutenzione Straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo
 - Ristrutturazione edilizia
 - Demolizione
 - Demolizione e Ricostruzione
 - Ampliamento e/o Sopraelevazione

- Nuova costruzione
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
 - Ricomposizione Volumetrica
 - Ristrutturazione Urbanistica

(C) Consistenza edilizia:

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C., per gli edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area indicato nella relativa scheda.
 - Ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti e nuove costruzioni nelle aree libere, con i seguenti indici:
 - densità fondiaria; 1,50 mc./mq. (vedere schede)
 - rapporto di copertura: 1/2 (vedere schede)
 - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
 - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 8,50 (vedere schede)
 - distanze tra fabbricati:
 - raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dai confini del lotto: raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dalle strade: vedere art. 16 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
 - Le nuove costruzioni a seguito di Demolizione e Ricostruzione e Ricomposizione Volumetrica possono riconfermare le volumetrie residenziali preesistenti, anche se eccedono gli indici di densità fondiaria cui al punto precedente.
 - Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, è ammessa con Ristrutturazioni Edilizia la trasformazione all'uso residenziale (o all'uso compatibile) di tutti i volumi e di tutte le superfici di calpestio esistenti e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità.
 - Nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti e/o sopraelevazioni, indipendentemente dai parametri di zona, oltre al recupero dei volumi di cui al punto precedente, sono ammessi incrementi volumetrici degli edifici esistenti, necessari:
 - al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale;
 - agli adeguamenti sotto il profilo tecnico impiantistico anche con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici;
- complessivamente non eccedenti il 20% della volumetria esistente, concedibili "una tantum". E'

comunque ammessa la realizzazione o il recupero di volumi finalizzati al conseguimento delle dotazioni di parcheggi di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e s. m. e i..

- Per le aziende artigianali che risultano esistenti e siano regolarmente autorizzate, non nocive e non moleste, sono consentiti aumenti di superficie coperta, per adeguamento delle attrezzature e degli impianti produttivi, purché non superino il 50% dell'area di pertinenza.
- La realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito attrezzi, anche a confine è ammessa nel rispetto delle seguenti limitazioni:
 - a) rispetto delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici;
 - b) altezza massima alla linea di gronda non superiore a mt. 2,50 sul confine, con copertura a falde; il punto di massima altezza esterna (colmo) non dovrà essere comunque superiore a mt. 3,00;
 - c) superficie massima da utilizzare 30 mq., per ogni unità abitativa, nel rispetto del rapporto di copertura.

tali bassi fabbricati non rientreranno nel calcolo della volumetria.

- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che intervenga atto notarile registrato e trascritto costitutivo di servitù non revocabile del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

(D) Assetto tipologico:

Tutti gli interventi di cui al presente articolo, in considerazione delle caratteristiche paesaggistiche del Centro Urbano, dovranno prevedere l'utilizzo di materiali tradizionali, avendo a modello per tipologie, dettagli architettonici e particolari costruttivi, gli edifici di più antico impianto facenti parte del tessuto edilizio esistente. Dovranno essere inoltre salvaguardate con particolare attenzione le facciate recanti eventuali dipinti o particolari architettonici di rilievo degli edifici esistenti anche in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

A tal fine i progetti dovranno essere corredati da una esauriente documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto dell'edificio su cui si intende intervenire e del suo immediato intorno.

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre (con specifica ordinanza) al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.

E' fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);
- sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche.

Le facciate, ove non a faccia vista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti se non già presenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

Condizioni d'intervento:

All'interno dell'area di Centro Urbano l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della L.R.U.,

potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi e degli isolati per i quali sia ammissibile l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica e Ricomposizione Volumetrica, previa la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Nel caso di nuova costruzione e di S.U.E. dovranno essere assicurate le dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U. o, quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, monetizzate al fine di recuperare le dotazioni prescritte entro le aree per servizi pubblici previste dal PRGC.

La dismissione della dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., sarà inoltre richiesta quando si tratti di interventi destinati ad attività non strettamente residenziali ammessi in ambito di C.U. (es. attività commerciali, ricettive, ricreative).

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 15 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 16 e 17 delle presenti Norme.

Art. 22 - ANNUCLEAMENTO RURALE (R):

Nelle tavole di P.R.G.C., sono riportati gli annucleamenti rurali "R", posti all'esterno della fascia di pertinenza fluviale, quali testimonianze documentali e componenti significative del paesaggio agrario.

Le destinazioni ammesse in tali ambiti sono quelle agricole e residenziali, anche non connesse con la conduzione agricola.

In tali ambiti saranno ammesse anche le destinazioni e i servizi compatibili (vedi art. 9 destinazioni d'uso ammesse) a condizione che tali attività non comporti prelievi idrici rilevanti o che le eventuali emissioni mettano a rischio l'integrità dei corpi idrici e delle falde, che non richiedano l'uso di superfici impermeabilizzate superiori a quelle in uso per le attività agricole e che non comportino un aumento notevole del flusso di traffico sulle strade agricole.

~~Tutti gli ambiti individuati come annucleamenti rurali (R)~~ **Gli ambiti individuati come annucleamenti rurali "R2"** sono da considerarsi come zone di completamento e non come insediamenti urbani aventi carattere storico o ambientale.

Nelle aree marginali, aree intercluse e nelle aree residuali, comprese all'interno delle perimetrazioni riportate in cartografia, al fine di ristabilire un corretto rapporto con il contesto, in particolare per riqualificare i margini dell'abitato, saranno ammesse operazioni di completamento (anche con nuove costruzioni residenziali non rurali), sempre salvaguardando l'identità e la riconoscibilità del nucleo stesso.

Per tali aree valgono le prescrizioni e le condizioni d'intervento, nonché i vincoli precisati e definiti per le aree di Centro Urbano (CU), all'art. 21 delle presenti N.T.A., con aggiunta delle seguenti limitazioni:

- non sono consentite le operazioni di Ricomposizione Volumetrica e di Ristrutturazione Urbanistica;
- altezza massima non superiore a quelle delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a 7 metri dalla linea di gronda;
- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico - locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a metri 1,5 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle tradizionalmente presenti.

Alle stesse condizioni negli ambiti degli annucleamenti rurali "R" potranno essere realizzate le residenze rurali e le strutture tecniche a servizio dell'agricoltura.

Gli ambiti individuati come annucleamenti rurali R1, R3 ed R4 sono da considerarsi come nuclei rurali nei quali sono consentiti interventi nel rispetto di quanto stabilito nel precedente 6° comma, fermo restando che gli interventi di nuova edificazione potranno essere realizzati esclusivamente dai soggetti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. Sono inoltre consentiti gli interventi di recupero dell'esistente a fini residenziali.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 15 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 16 e 17 delle presenti Norme.

Art. 23 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.)

Rappresenta le porzioni di territorio interne o marginali al centro abitato, di "Nuovo Impianto" (corrispondenti alla zona territoriale omogenea di tipo C, così come definita dal D.M. 02.04.1968 n. 1444), ossia le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate, in cui sono possibili interventi di nuova costruzione, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significativi.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Completamento Residenziale sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del P.R.G.C..

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziali

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici a parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 delle presenti N.T.A.:

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona, ecc..

Le destinazioni artigianali di produzione e servizi sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

Le destinazioni d'uso non strettamente residenziali dovranno risultare in ogni caso compatibili con i contigui ambiti di centro abitato

(B) Tipologie d'intervento:

- con Strumento Urbanistico Esecutivo:

- Nuova Costruzione

(C) Consistenza edilizia:

- Nuova edificazione con i seguenti indici:

- densità territoriale; 1,00/0,80 mc./mq. vedere schede
- densità fondiaria; 1,35/1,00 mc./mq. vedere schede
- rapporto di copertura fondiario: 1/2 (vedere schede)
- numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto)

abitabile) (vedere schede)

- altezza di edificazione fuori terra: max mt. 7,50 (vedere schede)
 - distanze tra fabbricati: raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dai confini del lotto: raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dalle strade: vedere art. 16 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
- Sono ammessi interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale (case di riposo, scuole, ecc.), con indici anche superiori a quelli prescritti nel presente articolo.
 - Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che intervenga atto notarile registrato e trascritto costitutivo di servitù non revocabile del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

(D) Assetto tipologico:

Gli interventi previsti dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito d'intervento, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

Per l'area CR4 **Per le aree C.R.1 e C.R.4** sono prescritte tipologie edilizie tipiche della tradizione locale: la struttura dei tetti, per le porzioni sporgenti all'infuori dei muri perimetrali, dovrà essere realizzata riprendendo i modelli tradizionali dei cornicioni, o con passafuori e listelli in legno trattati al naturale e possibilmente squadriati quattro fili; i tetti dovranno essere a doppia falda o a padiglione con copertura in "lose"; le pareti semplicemente intonacate o eventualmente rivestite con pietra locale posata a corsi orizzontali come nelle murature tradizionali (sono esclusi rivestimenti in lastre di pietra se non per le zoccolature altezza massima 40 cm.); le aperture dovranno avere forma verticale e dimensioni coerenti con quelle della tradizione locale; i serramenti dovranno essere di disegno semplice, in legno o materiali simili purchè resi simili al legno; eventuali balconate dovranno essere realizzate in lastre di pietra o legno di dimensioni proporzionate, e ringhiere in legno o ferro di disegno semplice; tutti gli edifici realizzabili nel comparto dovranno armonizzarsi con le connotazioni dell'ambiente in cui vengono inseriti.

Condizioni d'intervento:

Aree CR1 e CR4:

Obbligo di S.U.E. con reperimento delle aree a servizio all'interno della perimetrazione o in

alternativa, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, monetizzazione; tale monetizzazione non potrà comunque superare il 50% del totale delle aree previste per il soddisfacimento degli standards; inoltre dovranno essere previste le sistemazioni e l'ampliamento delle strade comunali adiacenti; per l'area CR4 dovrà essere proposto un adeguato sistema viario interno e risolto in modo soddisfacente e sicuro l'accesso all'area. Lo strumento Urbanistico Esecutivo dovrà prevedere una congrua dotazione di aree a parcheggio pubblico secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

Aree CR2 e CR3:

Gli interventi previsti sono subordinati alla formazione di S.U.E. con reperimento delle aree a servizio nelle stesse aree S.P. individuate all'interno dell'aree perimetrate; se in fase di progetto esecutivo, quando le verifiche di conteggio delle aree da dismettere per il soddisfacimento degli standards urbanistici (art. 21 della L.R.U. e art. 6 delle presenti N.T.A.) dovessero portare a quantità superiori a quelle previste nella cartografia di P.R.G.C., le stesse dovranno essere reperite all'interno delle C.R. o in alternativa, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, monetizzate; i progetti delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere la sistemazione della viabilità individuata in planimetria. Lo strumento Urbanistico Esecutivo dovrà prevedere comunque una congrua dotazione di aree a parcheggio pubblico secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

La progettazione degli interventi dovrà avvenire mediante il ricorso a tipologie e materiali finalizzati ad un corretto inserimento ambientale.

Le aree S.P. previste all'interno delle perimetrazioni delle CR2 e CR3, in fase di S.U.E., potranno essere spostate ed eventualmente ridistribuite purché sia sempre garantita facile ed immediata accessibilità, senza modificarne la quantità, e prevedendole comunque sempre all'interno dell'area di CR stessa.

Le aree asservite ad uso pubblico o monetizzate, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (Legge Regionale n°43/95)

La cartografia individua la viabilità stradale a margine dell'area che dovrà essere rispettata; l'accesso alla viabilità provinciale dovrà evitare l'area di pertinenza del bivio intesa come area occupata da tutti i rami di innesto.

Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art. 17 8° comma punto b) della L.R.U..

A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito delle CR, indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 15 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 16 e 17 delle presenti Norme.

Art. 24 - AREA PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - (A.E.R.P.)

Trattasi di area individuata in cartografia, in parte già edificata, per lo sviluppo abitativo urbano con edilizia a carattere pubblico, atta a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del piano.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree per l'edilizia residenziale pubblica sono adibite agli usi abitativi e complementari.

(A) Destinazione d'uso:

r - residenziali

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici a parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, impianti per il gioco e lo sport, ecc..

(B) Tipologie d'intervento:

- con permesso di costruire, per opere pubbliche, su esclusiva richiesta della Pubblica Amministrazione:
 - Manutenzione Ordinaria
 - Manutenzione Straordinaria
 - Ristrutturazione edilizia
 - Ampliamento e/o Sopraelevazione
 - Nuova costruzione

(C) Consistenza edilizia:

- Nuova edificazione ed ampliamenti con i seguenti indici:
 - densità territoriale; 1,00 mc./mq.
 - densità fondiaria; 1,30 mc./mq.
 - rapporto di copertura fondiario: 1/2
 - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
 - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 8,50 (vedere schede)
 - distanze tra fabbricati: raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due

elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)

raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)

- distanze dai confini del lotto: raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dalle strade: vedere art. 16 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
- E' consentita altresì la costruzione di bassi fabbricati adibiti ad autorimesse entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza o a confine, e la costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, anche eccedenti i limiti del rapporto di copertura.

(D) Assetto tipologico:

Gli interventi ammessi di cui al presente articolo, dovranno prevedere l'utilizzo di materiali tradizionali, avendo a modello per tipologie, dettagli architettonici e particolari costruttivi, gli edifici di più antico impianto facenti parte del tessuto edilizio esistente.

Inoltre gli interventi dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G.C., riguardante l'integrazione polifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi pubblici, l'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

Condizioni d'intervento:

Il progetto delle opere pubbliche per l'edilizia residenziale pubblica, dovrà prevedere, all'interno dell'area, la viabilità e gli spazi pubblici (parcheggi e verde) che dovranno soddisfare gli standards urbanistici calcolati secondo quanto richiesto all'art. 21 della L.R.U. (pari a 18 mq. per abitante insediabile)

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 15 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 16 e 17 delle presenti Norme.

Art. 25 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)

Si riferiscono alle aree, esterne ed interne al contesto urbano, sia già occupate da insediamenti a carattere produttivo o artigianale che si confermano nella loro ubicazione, sia di nuovo impianto per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi produttivi, con la dotazione delle opportune misure antinquinamento e la salvaguardia ambientale e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Prescrizioni d'intervento:

Le attività destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socio-economiche comunali ed intercomunali, mentre le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi e artigianali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto.

A tal fine il P.R.G.C. richiama i disposti dell'art. 26 della L.R.U..

(A) Destinazione d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

p - attività produttive:

p2- attività produttive del settore secondario: artigianali ed industriale (quest'ultime compatibili con il contesto ambientale) (per AP2 solo artigianale)

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie)

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 delle presenti N.T.A.:

Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, pericoli di scoppio, vibrazioni, scarichi inquinanti, ecc..

Le attività amministrative e direzionali sono ammesse in misura non superiore, per ogni attività produttiva, ad 1/4 della superficie utile.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Permesso di Costruire
 - Manutenzione Ordinaria
 - Manutenzione Straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo
 - Ristrutturazione Edilizia
 - Demolizione
 - Demolizione e Ricostruzione
 - Ampliamenti e/o Sopraelevazioni
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
 - Nuove Costruzioni (solo in AP2)

(C) Consistenza edilizia:

- Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti e per le nuove costruzioni con i seguenti indici:

- rapporto di copertura pari a 1/3 della superficie territoriale solo per l'area di nuovo impianto A.P.2
- rapporto di copertura 1/2 della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinarsi a servizi di cui all'Art. 21 punti 2 e 3 L.R.U.;
- altezza massima di edificazione fuori terra mt. 8,00 sotto capriata ad eccezione di silos, impianti tecnologici, ecc.
- altezza massima per gli impianti tecnici (silos, camini, impianti tecnologici, ecc.) non stabilita ma da fissare in rapporto alle esigenze;
- distanze tra fabbricati: raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dai confini del lotto: raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dalle strade: vedere art. 16 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)

- Superficie utile lorda residenziale nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti o del proprietario o del direttore, con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli impianti medesimi, in misura di una unità abitativa non superiore a 150 mq. per ogni impianto produttivo; per le attività produttive con superficie coperta superiore a mq. 2.000 sarà ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa di mq. 150.

(D) Assetto tipologico:

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre (con specifica ordinanza) al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.

Dovranno essere utilizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

I singoli progetti devono specificare:

- a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
- b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;

- c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- d) le fasce di sicurezza e di protezione antinquinamento da prevedersi ai sensi delle vigenti normative di settore.

Condizioni d'intervento:

Nell'area AP1, riconfermata agli usi in atto e già notevolmente compromessa, nella quale non è ammessa la nuova costruzione per l'inserimento di nuove attività produttive, ma esclusivamente l'ampliamento di quelle esistenti, per l'attuazione degli interventi di trasformazione, ampliamento o sopraelevazione non sono richieste dismissioni.

Per l'attuazione degli interventi ammessi nell'area AP1, verso la contigua aree CU9, è prescritta una fascia di mitigazione e di protezione ambientale di mt. 10,00, da piantumare con alberi d'alto fusto e siepi sempreverdi autoctone.

L'attuazione degli interventi edificatori nella AP2 dovrà avvenire con Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area con dismissione delle aree a standards previste all'interno del perimetro dell'area stessa; la convenzione dovrà definire chiaramente la dismissione o in alternativa l'assoggettamento ad uso pubblico della dotazione minima di aree per servizi (strade, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico) pari al 10% della superficie territoriale di riferimento per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e pari all'80% della superficie lorda di pavimento per le attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali. Inoltre la stessa convenzione dovrà disciplinare modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle infrastrutture da destinare ad uso pubblico, secondo quanto previsto dall'art. 49 della L.R.U..

Per l'area AP2 se in fase di S.U.E. quando le verifiche di conteggio delle aree da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici (art. 21 punti 2 e 3 della L.R.U.) dovessero portare a quantità superiori a quelle previste nella cartografia di P.R.G.C., le stesse dovranno essere reperite all'interno dell'area stessa o in alternativa monetizzate.

All'interno della nuova area produttiva AP2 sarà ammesso l'insediamento di attività di tipo commerciale ed artigianale: è vietato l'insediamento di vere e proprie attività industriali. Per le attività che si potranno insediare è fatto assoluto divieto di installare sorgenti sonore esterne rumorose.

L'edificazione all'interno dell'area AP2 dovrà prevedere una fascia di mitigazione e di protezione ambientale di ~~mt. 10,00~~ **di mt. 20,00** verso le contigue aree residenziali, da piantumare con alberi d'alto fusto e siepi sempreverdi autoctone. Inoltre sempre per la stessa area normativa dovranno essere utilizzate tipologie costruttive, recinzioni e materiali consoni ad un corretto inserimento ambientale (coperture a doppia falda, forme e materiali compatibili con la collocazione in un contesto prevalentemente di tipo rurale).

Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art. 17 8° comma punto b) della L.R.U..

Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della superficie copribile con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n°43/95)

Per le attività produttive è ammessa la vendita al dettaglio: la superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non può superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilitici, concessionarie auto, legnami, materiale per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva. La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il

pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

Per l'area AP1 dovranno essere utilizzati unicamente gli accessi esistenti e non ne potranno essere previsti di nuovi.

Non saranno ammessi nuovi accessi diretti sulla provinciale dalle aree AP2 ed SP12; l'area potrà essere collegata alla viabilità provinciale attraverso l'innesto di via Giordano con la provinciale stessa, prevedendo un adeguato ampliamento dell'innesto attuale che dovrà essere autorizzato dalla Provincia.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 15 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 16 e 17 delle presenti Norme.

Art. 26 - AREA AGRICOLA

Si riferisce a quelle aree destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali trasformazione dei prodotti agricoli, purché non abbiano caratteristiche industriali.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

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

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale: in funzione esclusiva della conduzione dei fondi

p - attività produttive:

p1 - attività produttive del settore primario: agricole e forestali

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 delle presenti N.T.A..:

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'Art. 25 della L.R.U. (pagamento oneri o non obbligo di permesso di costruire oneroso per i familiari ed eredi).

Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti o con copertura stagionale, al servizio delle abitazioni.

Gli edifici rurali posti nell'area agricola che risultano abbandonati alla data di adozione del P.R.G.C., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli:

- a) non utilizzati ai fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono;
- b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici (secondo i disposti della L.R. 23 marzo 1995, n° 38), o comunità a scopo sociale, nonché ad usi produttivi (limitatamente alle aziende al servizio dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari).

Le attrezzature per le attività di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione dei prodotti agricoli sono equiparate alle attrezzature per l'attività agricole e come tali potranno essere ammesse nelle aree agricole a condizione che il lotto di riferimento sia urbanizzato e servito da adeguata viabilità e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione.

(B) Tipologia d'intervento:

- con Permesso di costruire:
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria

- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione
- Demolizione e Ricostruzione
- Ampliamento e/o Sopraelevazione
- Nuova Costruzione

(C) Consistenza edilizia:

- Per il recupero degli edifici rurali abbandonati, ammesso per i non coltivatori agricoli al paragrafo precedente "destinazioni d'uso", l'intervento massimo consentito è la ristrutturazione edilizia di tipo B che dovrà tutelare e conservare gli elementi architettonici e decorativi di pregio o di valenza documentaria (es. pitture murali, camini, volte, ecc.); inoltre su tali edifici sarà possibile:
 - la trasformazione ed il recupero all'uso residenziale (o per attività tipologiche compatibili di cui sopra) di porzioni di fabbricati aventi carattere edilizio permanente (quali stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.), a condizione che non si debba alterare l'impianto originario della copertura e che siano impiegati materiali e rifiniture tipiche della tradizione locale;
 - l'ampliamento "una tantum", necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente (e con un minimo di 25 mq. comunque sempre ammessi) per unità abitativa (anche oltre il limite di 1/2 del rapporto di copertura) solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di recuperare e trasformate eventuali strutture contigue di cui al trattino precedente; l'ampliamento dovrà prevedere inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
- L'edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

FABBRICATI PER IL RICOVERO DI BESTIAME:

La costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame, il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola, è consentita nelle aree agricole.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile; la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria, e l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto.

Comunque la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero dei bestiami saranno ammesse compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro; il loro dimensionamento dovrà risultare proporzionale alle documentate esigenze delle aziende agricole singole od associate interessate. In ogni caso i fabbricati per allevamenti zootecnici a servizio di aziende agricole, considerati insediamenti civili dalla normativa vigente in materia di inquinamenti (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) dovranno attenersi alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle presenti N.T.A..

Il rilascio delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto o in affitto.

Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente articolo, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui

ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazioni che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

FABBRICATI DI SERVIZIO:

Nelle aree agricole è consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento.

Detti impianti, attrezzature e fabbricati dovranno presentare in ogni caso dimensionamento proporzionale alle aziende singole o associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

Le concessioni e le autorizzazioni inerenti ai fabbricati di cui sopra, possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate.

~~Per la costruzione di piccoli fabbricati di servizio ai fondi, da parte degli aventi titolo (agricoltori o imprenditori agricoli), con superficie coperta inferiore a mq. 30, non sarà richiesto il vincolo al mantenimento.~~

~~Nelle aree agricole è consentita, indipendentemente dall'esistenza di una azienda agricola e dalla qualità professionale dell'interessato, la costruzione di bassi fabbricati di servizio dei fondi, per il deposito di attrezzi agricoli, avente superficie non superiore a mq. 30,00, altezza massima al colmo mt. 3,00 e altezza media interne non superiore a mt. 2,50, anche a confine; non sarà richiesto il vincolo al mantenimento ma dovranno essere pagati gli oneri.~~

~~Nell'area agricola è altresì consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati (tettoie e magazzini) ad esclusivo servizio delle attività di lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli, esclusivamente agli aventi titolo.~~

- Le **strutture tecniche** aziendali, di cui sopra, dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima fuori terra mt. 7,00 o 9,00 alla linea di gronda (a secondo della collocazione all'interno delle fasce d'ambito del PTO e del PdA), eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedano, per la loro natura, maggiore altezza;
- rapporto di copertura, riferito al lotto relativo al fabbricato in progetto, non può essere superiore ad un mezzo;
- distanze tra fabbricati:
 - raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- distanze dai confini del lotto:
 - raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)

- distanze dalle strade: vedere art. 16 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil)
 - le stalle del tipo tradizionale, dovranno rispettare le distanze imposte dall'Art. 9 delle presenti Norme;
 - dovranno essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede del permesso di costruire, tenuto conto del regime dei venti, del numero e tipo di capi previsti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente;
 - dovranno essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, quando ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione.
- La costruzione di **fabbricati residenziali** è soggetta alle seguenti prescrizioni:
- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda; per congruamente connessa si intende posta nel raggio perimetrale di non più di mt. 200 dove è sita l'azienda agricola con le strutture tecniche aziendali e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa e comunque sottostare alla seguenti prescrizioni:
 - a) volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300;
 - b) volume abitativo non superiore a 1.500 mc. quando la quantità di "giornate lavorative" annue sia pari o superiore a 300;non è consentita la realizzazione di fabbricati residenziali nel caso in cui la quantità di "giornate lavorative" annue - calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati (S.C.A.U.) - sia inferiore a 104;
 - l'avente titolo del permesso di costruire non deve poter disporre di altra abitazione idonea nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore; né di fabbricati esistenti che possano essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione e relativamente ai quali non sia stato assunto l'obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o ad uso agriturismo ove recuperabili a tale scopo;
 - l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
 - l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
 - il rapporto di copertura rispetto al lotto relativo al fabbricato in progetto non sia superiore ad un terzo;
 - l'altezza dell'edificio non superi i due piani, massimo mt. 7,00;
 - distanze tra fabbricati:
 - raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
 - distanze dai confini del lotto: raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00

mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)

- l'immobile dovrà essere costruito con l'utilizzazione dei materiali tradizionalmente impiegati nelle zone rurali. I manti di copertura, quando non siano in "coppi", dovranno essere realizzati in materiali similari.
- sono fatti salvi i seguenti indici di densità fondiaria da intendersi riferiti alle colture in atto o in progetto, stabiliti dall'Art. 25 della L.R.U.:
 - + mc./mq. 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
 - + mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
 - + mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
 - + mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;
 - + mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - + mc./mq. 0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.
- si osservino i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'Art. 25 della L.R.U. per quanto riguarda:
 - + il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla g) dello stesso Articolo);
 - + la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'azienda, anche non contigui e in Comuni diversi) entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di Km. 10,00;
 - + le classi di coltura;
 - + il trasferimento delle cubature.

~~Nell'area agricola sarà ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito attrezzi, anche a confine nel rispetto delle seguenti limitazioni:~~

- ~~d) rispetto delle distanze dalle strade;~~
- ~~e) altezza massima alla linea di gronda non superiore a mt. 2,50 sul confine, con copertura a falde; il punto di massima altezza esterna (colmo) non dovrà essere comunque superiore a mt. 3,00;~~
- ~~f) superficie massima da utilizzare 30 mq., per ogni unità abitativa, nel rispetto del rapporto di copertura.~~

~~tali bassi fabbricati non rientreranno nel calcolo della volumetria.~~

(D) Assetto tipologico:

In sede di rilascio di permesso di costruire dovrà essere richiesto lo specifico nulla osta ai sensi dell'art. 48 L.R.U., dal quale dovrà risultare che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Nelle operazioni edilizie consentite nel presente articolo è fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere; ogni intervento dovrà essere finalizzato alla tutela degli eventuali elementi architettonici o decorativi meritevoli di salvaguardia (es. camini, portali, volte, affreschi, loggiati, ecc.) anche non individuati nel P.R.G.C..

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi ammessi è subordinata ai disposti dell'Art. 25 della L.R.U.

In area agricola è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali quando chi richiede il permesso di costruire sia, ai sensi dell'Art. 12 della L. 09.05.75, n° 153, Art. 8 L. 10.05.76 n° 352, imprenditore agricolo a titolo principale oppure sia proprietario conduttore in economia di cui sia accertata l'attività agricola, affittuario o mezzadro che abbia acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere.

E' pure consentita l'edificabilità quando, nel rispetto dei vincoli sotto specificati, il proprietario del fondo realizza l'opera e la ponga a disposizione del conduttore che sia imprenditore a titolo principale, ai sensi della Legge succitata n° 153 e 352.

Presupposto del rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ad effettuare gli interventi nell'ambito delle aree agricole - eccezion fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti Norme - è la dimostrazione dell'esistenza di una azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzate al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame e le attività connesse.

Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

Condizioni d'intervento particolari per le aree ricadenti negli ambiti del PTO e PdA:

Nelle aree ricomprese nel PROGETTO TERRITORIALE OPERATIVO "TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI DEL PO" (P.T.O.) e nel PIANO D'AREA "SISTEMA REGIONALE DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO" (P.d'A.), le "destinazioni d'uso" e gli "interventi ammessi" sono subordinati alle specifiche norme regionali, e sono da rispettarsi anche le seguenti norme.

1. AREE AGRICOLE RICADENTE NELLA "ZONA DI INTERESSE NATURALISTICO" - ZONA DI TIPO "N":

Nelle zone classificate di tipo "N" negli elaborati di Progetto Territoriale Operativo 'Tutela e Valorizzazione delle risorse del Po' e nel 'Piano d'Area del sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po', è fatto divieto di nuove costruzioni ai sensi dell'art. 2.4 delle NORME DI ATTUAZIONE del P.T.O. e P.d'A..

Gli eventuali edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 13 comma 3 lettere a, b, c della L.R.56/77.

2. AREE AGRICOLE RICADENTI NELLA ZONA "DI PREVALENTE INTERESSE AGRICOLO" DI TIPO "A":

Nelle zone classificate di tipo "A", negli elaborati di Progetto Territoriale Operativo 'Tutela e Valorizzazione delle risorse del Po' e nel 'Piano d'Area del sistema delle Aree Protette della Fascia fluviale del Po' a prevalente interesse agricolo, gli interventi dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) gli interventi edilizi esterni alla FPF, che comportano significativi aumenti di volume o della capacità abitativa, possono essere consentiti solo sulla base di progetti che documentino l'assenza di interferenze o rischi idraulici in caso di piena;
- b) ogni progetto d'intervento che preveda significativi interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse;
- c) i nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti e osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.

- d) le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
- e) i criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico di cui ai punti a) b) c) devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti;
- f) gli spazi abitativi necessari in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia, devono essere, ovunque possibile, ricavati con il recupero, la ristrutturazione ed il riuso di annessi rustici non più necessari alla conduzione del fondo, e, solo in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione;
- g) gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti, e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive.

Per le nuove costruzioni ai fini agricoli o agrituristici devono essere applicate tutte le disposizioni inerenti le quantità edificatorie (rapporto di copertura e volumetria), distanze, piani fuori terra e le norme per il rilascio delle concessioni contenute nel presente articolo con in aggiunta i seguenti limiti:

- altezza massima non superiore a quelle delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a 7 metri dalla linea di gronda;
- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico - locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a metri 1,5 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle tradizionalmente presenti.

~~Sarà inoltre ammessa, indipendentemente dall'esistenza di una azienda agricola e dalla qualità professionale dell'interessato, la costruzione di piccoli fabbricati di servizio dei fondi, per il deposito di attrezzi agricoli, avente superficie non superiore a mq. 30,00, altezza massima al colmo mt. 3,00 e altezza media interna non superiore a mt. 2,50; non sarà richiesto il vincolo al mantenimento ma dovranno essere pagati gli oneri.~~

In area agricola esterna all'ambito di PTO/P.d.A. può essere consentita la realizzazione di piccole strutture al servizio dell'attività agricola, indipendentemente dalla qualità professionale dell'interessato, per la coltivazione di fondi di superficie non inferiore a mq. 1000. Dette strutture dovranno avere una superficie non superiore a mq. 20, un'altezza massima al colmo non superiore a mt. 3 e media interna non superiore a mt. 2,50 e dovranno essere realizzate con forme e materiali coerenti con il contesto agricolo circostante.

Nell'area agricola è altresì consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati (tettoie e magazzini) ad esclusivo servizio delle attività di lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli, esclusivamente agli aventi titolo; i nuovi edifici dovranno configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti, e dovranno risultare di dimensionamento proporzionale alle esigenze di lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle aziende agricole già insediate.

Sugli edifici residenziali esistenti in zona agricola, anche non connessi con l'attività agricola, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione nonché di ampliamento non eccedente il 20% della superficie utile residenziale esistente con un massimo di 40 mt. per ogni unità abitativa per miglioramenti igienici funzionali da operare all'interno dei lotti, senza ulteriore consumo di suoli agricoli.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 15 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 16 e 17 delle presenti Norme.

Art. 27 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (I.T.)

Queste aree sono riservate ad impianti ed attrezzature pubbliche di interesse generale e saranno edificate solo per gli scopi cui sono destinate dal P.R.G.C.

A norma dell'Art. 13 e 27 della L.R.U., il P.R.G.C. individua le seguenti aree e fasce di rispetto:

Area I.T. 1– Attrezzature per servizi tecnologici urbani

Impianti di depurazione delle acque luride ed eventuali altri servizi simili o complementari per la collettività.

Intorno a tale area esiste una zona di rispetto, con profondità pari a mt. 100, espressamente indicata nella cartografia di P.R.G.C..

Area I.T.2 – Cimitero

L'area è destinata agli impianti cimiteriali e al loro ampliamento e comprende l'area antistante a completamento degli impianti stessi.

Intorno a tale area esiste, così come definito dall'art. 27 L.R. 56/77, una zona di rispetto di profondità variabile.

All'interno di detta fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti.

Area I.T.3- Pozzi di captazione dell'acquedotto comunale

Sono le aree destinate agli impianti di captazione ed all'approvvigionamento dell'acquedotto comunale.

Intorno a tale area esiste una fascia di protezione con profondità espressamente indicata nella cartografia di P.R.G.C..

Prescrizioni d'intervento:

Le prescrizioni del presente paragrafo valgono su tutte le aree citate.

- Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; per quanto attiene le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi si richiamano i disposti dell'art. 27 della L.R.U..
- Nelle aree destinate ad impianti tecnologici, sono altresì ammessi tutti quegli interventi sulle strutture che si rendessero necessari per il miglioramento funzionale del servizio, nel rispetto di quanto previsto dalla Legislazione in materia.
- Nelle fasce di rispetto sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51, lett. c, e, g, v della L.R.U., possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. ad eccezione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..

Art. 28 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.)

Si riferiscono alle aree destinate a servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, esistenti ed in progetto. La loro localizzazione è indicata nelle Tavole di Piano.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree destinate o confermate a servizi sociali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche di interesse generale.

(A) Destinazione d'uso

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici per parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat. ecc.)

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati, purché sia rispettato il dettato dell'Art. 21 della L.R.U., fatte salve prescrizioni più restrittive stabilite in ottemperanza ai disposti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i..

(B) Tipologia d'intervento:

Su le aree e gli edifici individuati come S.P. sono possibili tutti gli interventi di cui all'Art. 10 delle presenti Norme, al fine sempre di migliorare la funzione pubblica prevista.

(C) Consistenza edilizia:

Le consistenze di nuova edificazione o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi previsti al presente articolo, sia su edifici esistenti che su aree inedificate, avverrà con progetti di iniziativa pubblica, privata (previa convenzione d'uso pubblico) o di Ente Pubblico istituzionalmente competente.

Il Piano localizza, perimetrando, le aree al servizio degli insediamenti residenziali e produttivi (parcheggi e verde), nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; nei casi in cui non siano individuati, il reperimento delle aree stesse dovrà avvenire secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 6 delle presenti norme.

In sede di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, saranno ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione dei servizi e degli spazi pubblici, ma non di quantità, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 15 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 16 e 17 delle presenti Norme.

Art. 29 - AREE A VERDE PRIVATO (V.P.)

Sono aree interne o di frangia rispetto al Centro Abitato, di proprietà privata, che per la loro ubicazione o per il loro valore devono essere mantenute alla loro attuale destinazione.

Esse devono rimanere nel loro stato attuale senza alcuna modificazione e con assoluto divieto di edificazione.

Art. 30- AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (A.E.)

Sono le aree già attualmente utilizzate per l'estrazione di materiale roccioso e per la sua trasformazione.

All'interno delle aree propriamente estrattive tutte le operazioni relative alla coltivazione di cava sono poste sotto la tutela della L.R. 22/11/78 n.69 a s.m.i..

Per tutto ciò che concerne le concessioni e le autorizzazioni relative alla coltivazione della cava, valgono le procedure e le modalità previste dalla Legge succitata.

E' consentita l'installazione e/o la costruzione di tutte le strutture tecniche a servizio dell'attività estrattiva per un massimo di mq. 300 di superficie coperta.

Nelle porzioni di aree destinate alla trasformazione sono altresì consentite le costruzioni per impianti di lavorazione (per un massimo di mq. 300 di superficie coperta) e per ciascuna area di una abitazione per il custode con una volumetria massima di 350 mc..

Tutti gli interventi dovranno osservare i disposti della Legge 10/05/76 n. 319 e s.m.i., nonché la normativa regionale in materia di inquinamenti.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..

Art.31 - AREE DI SALVAGUARDIA (A.S.)

Sono le aree contigue all'abitato, costituenti la naturale cornice degli abitati stessi la cui utilizzazione futura a fini edificatori deve essere salvaguardata.

Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi compresi le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse all'irrigazione dei fondi e la loro capacità edificatoria può essere utilizzata, per l'edificazione di residenze agricole, purché esse siano realizzate in altra zona agricola.

In tali aree è ammessa unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola.

ART. 32- AREE ED ELEMENTI DI SPECIFICO INTERESSE STORICO, ARTISTICO, CULTURALE, PAESAGGISTICO E NATURALISTICO NELL'AMBITO DEL P.T.O E DEL P.d.A

Il progetto territoriale operativo di "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" nonché il Piano d'Area "Sistema Regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po" individuano, quali elementi da recuperare e valorizzare, i beni di interesse documentario e di architettura minore, i corridoi ecologici e i percorsi di fruizione.

A tal fine, il presente articolo di seguito, disciplina gli usi e le modalità d'intervento, per ogni suddetta categoria di beni come segue:

Percorsi storici

I percorsi storici individuati sono tutelati in quanto segni della rete infrastrutturale dell'assetto territoriale storico; per essi non sono ammessi interventi di ampliamento o di rettifica, salvo per quelli coincidenti con strade comunali importanti, statali o provinciali, di collegamento veicolare, nel qual caso tali interventi possono essere ammessi per l'eliminazione di gravi situazioni di pericolo o di disagio, nell'ambito di progetti esecutivi corredati dagli studi di verifica di compatibilità ambientale di cui all'art. 4.2. delle N. d. A. di P.T.O. e previo parere favorevole dell'Ente di gestione. In tutti gli altri casi, ivi comprese le tratte dismesse per modifiche di tracciato, devono essere attuati interventi di restauro e recupero delle strutture, di valorizzazione dei tracciati tramite modeste sistemazioni volte all'eliminazione degli impatti visivi o alla ricostruzione dei riferimenti ai beni culturali ed alle emergenze naturalistiche o paesaggistiche, o all'integrazione con i percorsi di fruizione previsti dal Piano.

E' tassativamente vietato procedere all'asfaltatura dei tracciati non ancora asfaltati.

Sono inedificabili le aree comprese in una fascia di rispetto di metri 50 dal ciglio per ogni lato, al di fuori del centro abitato.

Percorsi di fruizione

I percorsi di fruizione per i quali dovranno essere applicati gli stessi criteri di cui al punto precedente e per i quali dovranno altresì essere esclusi tutti gli interventi a valle, anche oltre la fascia di rispetto, quando i volumi previsti si sviluppino in altezza oltre alla quota del ciglio stradale ed in estensione in modo da oscurare ampie porzioni del paesaggio fruibile, con particolare riguardo per la visibilità del fiume

Reticolo ecologico minore

Lungo i corridoi ecologici minori individuati all'interno dell'ambito di operatività del P.T.O. e del Piano d'Area è fatto divieto assoluto di edificare per una larghezza di mt. 10 dalla sponda dei torrenti evidenziati in modo da salvaguardare e, ove necessario, ricostruirne l'integrità e la continuità escludendo ogni intervento, anche a fini agricoli, che possa creare effetti barriere o comunque intercettare o interrompere o mutilarne la funzionalità.

Aree degradate

L'area degradata "D" o denaturalizzata, riportata nelle tavole di P.R.G.C. ed individuata esclusivamente negli elaborati di Piano Territoriale Operativo "Tutela e Valorizzazione delle risorse del Po", è quella nella quale occorre intervenire per il risarcimento o la ricostruzione delle condizioni originarie o per la ricomposizione paesaggistica. Gli interventi di recupero devono essere inquadrati in progetti di risanamento estesi ad ambiti organici, che tengano conto delle unità ecosistemiche e paesistiche evidenziate dalle analisi valutative di supporto al presente Piano, coordinati con i progetti di sistemazione idraulica. Sono ammessi gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia con modesto aumento di superficie coperta, al fine di consentire il regolare svolgimento dell'attività in essere.

PARTE III°

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 33 - ALLONTANAMENTO DI INSEDIAMENTI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI AREA

Il Comune provvederà a definire i modi e i tempi entro i quali gli insediamenti esistenti, non compatibili con le destinazioni previste per ogni area, dovranno essere allontanati da queste, il termine di tempo fissato è di anni tre dall'approvazione del presente P.R.G.C..

Tuttavia, relativamente agli insediamenti rurali esistenti nelle aree residenziali e produttive che non verranno, dal Consiglio Comunale, giudicati incompatibili con l'attuale ubicazione, potranno essere oggetto di eventuali ampliamenti o sistemazioni interne ai fabbricati, purché nel rispetto delle modalità di intervento precisate negli articoli precedenti e delle seguenti disposizioni :

- a) gli ampliamenti o le trasformazioni siano contenute entro l'area di proprietà così come risultava prima dell'adozione del P.R.G.C. ;
- b) gli ampliamenti potranno essere concessi una sola volta, in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva, e comunque complessivamente non superiore a 1.000 mq. ;
- c) la superficie coperta complessiva (compresi i bassi fabbricati, le tettoie e simili) non superi il 50% dell'area di cui al punto a) ;
- d) siano rispettati i vincoli posti per le aree agricole come all'art. 30 delle presenti N.T.A.

Gli allevamenti intensivi o comunque superiori a 20 capi, presenti nelle aree di centro abitato, dovranno essere allontanati tassativamente entro il suddetto termine di anni tre dall'approvazione del presente P.R.G.C..

Art. 34 - DEROGHE

E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga di cui all'Art. 16 della L. 06.08.67 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente ai soli casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, nel rispetto della circolare P.G.R. del 30/12/91 n° 21/URE.

Art. 35 - DECADIMENTO DEI VINCOLI

I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti, fognatura, cimitero e simili, anche se non riportati nelle tavole di P.R.G.C., si intendono abrogati qualora siano rimosse le cause dei vincoli stessi.

Art. 36- PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi liberi da destinarsi a parcheggio in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.

Art. 37- BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli interventi, pubblici o privati, previsti dal presente P.R.G.C. dovranno prevedere l'adeguamento alla Normativa in vigore in materia di superamento delle Barriere Architettoniche secondo quanto previsto agli art. 32 comma 5 e 91 octies comma 3 della L.R.U..

Art. 38 – VERIFICHE E VINCOLI A CARATTERE IDROGEOLOGICO

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica dovrà garantire il rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni previste nelle relazioni idrogeologiche e geologico-tecniche, facenti parte degli elaborati, allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico.

In modo particolare sulle tavole di P.R.G.C. sono individuate le aree a diverso grado di rischio per le quali, per ogni intervento dovrà essere verificato, a secondo della classe di pericolosità geomorfologia di appartenenza, il rispetto delle seguenti prescrizioni:

Classe II:

Porzioni di territorio nelle quali sono stati evidenziati moderati elementi di rischio riconducibili a situazioni di elevata acclività dei versanti, limiti geotecnica dei terreni di fondazione, esondabilità con acque a bassa energia e tempi di ritorno superiori a 100 anni, elevata potenza della coltre di copertura. In tali aree il fattore di rischio potrà essere eliminato mediante l'adozione di opportuni accorgimenti tecnici in fase di progetto esecutivo, in conformità con quanto disposto dal D.M. 11.03.88.

Classe III:

classe III: sono porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici ed idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77. Nelle porzioni di territorio edificate con edifici isolati 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, saranno consentiti solo trasformazione che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili e per i fabbricati rurali vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e dalle successive note esplicative della circolare 7 LAP.

La presente area è da intendersi come una zona complessivamente di classe IIIa con locali e sporadiche aree di classe IIIb non cartografabili alla scala utilizzata.

Nelle aree ricadenti in classe III diverse da quelle di cui al punto precedente, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia ed alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1 - manutenzione ordinaria
 - b2 - manutenzione straordinaria;
 - b3 - restauro e risanamento conservativo;
 - b4 - mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischi geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b5 - ristrutturazione edilizia e ampliamento "una tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
 - b6 - un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso dove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque

non deve comportare un aumento delle S.U.L. residenziali maggiori del 20% di quelle esistenti; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti,

- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6, c, dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento delle indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del DM 11.03.1998 e secondo quanto indicato dalle N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purchè realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

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

Per le aree ricadenti in classe IIIa2 aree interessate da tipologie di dissesto attivo (frane attive ed aree esondabili) individuate nelle relative cartografie in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano rispettivamente le seguenti norme, fatte salve eventuali maggiori limitazioni contenute nel comma seguente:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.
- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.
- aree classificate FS: art. 9, comma 4, N. di A. del P.A.I.
- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.
- aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.
- aree classificate Ca: art. 9, comma 7, N. di A. del P.A.I.
- aree classificate Cp: art. 9, comma 8, N. di A. del P.A.I.
- aree classificate Cn: art. 9, comma 9, N. di A. del P.A.I.
- aree classificate Ve: art. 9, comma 10, N. di A. del P.A.I.

Classe IIIb:

- Per gli ambiti edificati ricadenti in aree soggette a condizioni di pericolosità, ascritti alla classe IIIb come richiesto dalla Circolare P.G.R. n. 7/LAP/1996, ci si attiene alla articolazione in sottoclassi proposta dalla Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999.

Sottoclasse IIIb2

- In questa classe sono state inserite le aree edificate, a pericolosità geologica media, gravate da condizionamenti geomorfologici ed idrogeologici che, in assenza di interventi di riassetto territoriale (difese spondali lungo i corsi d'acqua, interventi di risagomatura d'alveo o di adeguamento delle sezioni di deflusso ecc.), impediscono l'edificazione ad uso abitativo. In assenza delle opere di riduzione della pericolosità indicate nel Cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale per la specifica classe, sono consentiti esclusivamente interventi che non comportino un ulteriore aumento di carico antropico (DGR 7 aprile 2014, n. 64-7417 - punto 7) e più precisamente:
 - manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- variazione di destinazione d'uso in destinazioni a minore rischio geologico che non realizzino alcun aumento del carico antropico, semmai una diminuzione, e non contemplino la presenza stabile di persone (Circ. PGR 7/LAP, punto 6.3);
- ristrutturazione edilizia per adeguamento igienico, sanitario e funzionale con ampliamento fino ad un massimo di 25 mq senza incremento in pianta della sagoma edilizia preesistente;
- recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 21/98 e della L.R. 4 ottobre 2018 n. 16, Capo II, senza incremento delle unità abitative;
- ampliamento in sopraelevazione con contestuale dismissione dei piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree inondabili da acque con bassa energia e bassi tiranti idraulici;
- demolizione;
- utilizzo dei piani terra esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.) e realizzazione di bassi fabbricati pertinenziali (box, tettoie, ricovero attrezzi, altri locali tecnici, ecc.). I box e i locali tecnici non potranno essere interrati qualora siano ubicati in aree soggette a fenomeni di dissesto idraulico.
- Ad avvenuta ultimazione delle opere di minimizzazione della pericolosità geologica/idraulica, le quali dovranno essere accompagnate da una certificazione di collaudo che ne dichiari l'efficacia in relazione alla fruibilità urbanistica dell'area [Nota Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000)], in aggiunta a quelli già elencati in precedenza saranno altresì consentiti:
 - ristrutturazione edilizia anche con demolizione/ricostruzione e/o frazionamento;
 - recupero dei sottotetti con incremento delle unità abitative;
 - ampliamento in pianta e in sopraelevazione;
 - sostituzione edilizia;
 - nuova costruzione (è in ogni caso preclusa la realizzazione di piani interrati con destinazione a fini abitativi, artigianali, industriali o a servizi; l'eventuale diversa destinazione d'uso (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc.) dovrà prevedere l'adozione di adeguate soluzioni tecniche, da esplicitarsi a livello di progetto esecutivo, atte a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza);
 - ristrutturazione urbanistica.
- Gli interventi in progetto, in ogni caso, non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Sottoclasse IIIb3

- Si tratta di 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. A seguito della realizzazione delle opere di salvaguardia e riduzione della pericolosità, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; in ogni caso sono comunque da escludersi nuove unità abitative e completamenti. Qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, sarà permessa la sopraelevazione degli edifici esistenti nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 39 comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI.
- In assenza delle opere di riduzione della pericolosità geologica/idraulica, gli interventi consentiti sono i medesimi elencati, per la Classe IIIb2 in condizioni ante-operam. Successivamente alla realizzazione e al collaudo delle opere di riduzione della pericolosità

(condizioni post operam) sono assentibili gli stessi interventi elencati per la Classe IIIb2, fatta eccezione per nuove costruzioni e per la ristrutturazione urbanistica.

- Il frazionamento è assentibile solo a seguito degli approfondimenti di cui al Par. 6, Parte I dell'Allegato alla DGR 64-7417 del 07/04/2014. La fattibilità degli interventi dovrà in ogni caso essere dimostrata attraverso una specifica indagine geologica/idraulica che dimostri la possibilità di superamento dei condizionamenti presenti. Le autorizzazioni a costruire, ove ammesse a seguito di verifica di fattibilità, saranno comunque subordinate alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria che sollevi l'Amministrazione comunale da qualunque responsabilità nei confronti di eventuali danni.

Sottoclasse IIIb4

- Per questa classe gli elementi di pericolosità e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Anche a seguito della realizzazione di opere di riassetto territoriale, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del "carico antropico".
- Relativamente ai fabbricati esistenti, in assenza delle opere di riassetto territoriale, sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - demolizione;
 - Ad avvenuta esecuzione delle opere di eliminazione o minimizzazione della pericolosità, oltre agli interventi sopra elencati potranno aggiungersi:
 - il restauro e il risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso;
 - l'adeguamento igienico-funzionale con ampliamento fino a un massimo di 25 mq senza incremento in pianta della sagoma edilizia esistente;
 - il recupero dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. 21/98 e della L.R. 4 ottobre 2018 n. 16, Capo II, senza incremento delle unità abitative;
 - utilizzo dei piani terra esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, etc.) e realizzazione di bassi fabbricati pertinenziali (box, tettoie, ricovero attrezzi, etc.)

Si ricorda, in ultimo, che tutte le aree edificate ricadenti nelle classi III di pericolosità geologico/idraulica, debbono essere inserite nel Piano di Protezione Civile.

Art. 39 - REGOLAMENTO EDILIZIO

Per quanto non previsto nelle presenti disposizioni normative valgono le disposizioni e prescrizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio.

PARTE IV°

SCHEDA

P.R.G.C. – COMUNE GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 1
AREA CENTRO STORICO	ART. N.T.A. 20	SIGLA C.S.
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 2.873
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 5.670
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. -
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia 		
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. n.d.
Densità fondiaria.....		mc./mq. esistente
Rapporto di copertura territoriale.....		n.d.
Rapporto di copertura fondiario.....		esistente
Piani fuori terra.....		n° esistente
Altezza massima fuori terra.....		mt. esistente
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
<p>Vedere sulle tavole di P.R.G.C. e nelle N.T.A. la tipologia di intervento. Rispettare le condizioni di intervento e i vincoli Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..</p>		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 2
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.1
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 5.851
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 9.600
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc.
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab.
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 3
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.2
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 7.664
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 8.576
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. -
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 4
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.3
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 1.408
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 2.119
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. -
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 5
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.4
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 551
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 1.050
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. -
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 6
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.5
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 6.455
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 3.120
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. 750
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. 6
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Nuova costruzione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 7
AREA	ART. N.T.A.	SIGLA
CENTRO URBANO	21	C.U.6
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 5.595
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 6.960
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. 750
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. 6
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Nuova costruzione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 8
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.7
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 8.506
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 12.636
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. -
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 9
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.8
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 2.574
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 3.400
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. -
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 10
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.9
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 7.370
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 9.255
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. 900
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Nuova costruzione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 11
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.10
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 2.690
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 5.796
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. -
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 12
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.11
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 8.311
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 4.807
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. 1.000
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. 8
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Nuova costruzione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 13
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.12
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 4.000
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 6.576
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. -
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 14
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.13
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 1.769
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 3.528
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. -
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 15
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 21	SIGLA C.U.14
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 3.036
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 1.305
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. -
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 21 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 16
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 22	SIGLA R.1
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 11.900
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 10.744
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. 900
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. 7
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Nuova costruzione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2
Altezza massima fuori terra.....		mt. 7,00
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 22 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		
L'area ricade nella zona "A" di P.T.O. ed è stata individuata come annucleamento rurale ai sensi del comma 7 dell'art. 3.7.2. "Beni culturali isolati e loro pertinenze" delle N.T.A. del P.T.O..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 17
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 22	SIGLA R.2
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area	mq.	25.493
2) Volumetria esistente fuori terra	mc.	31.752
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista	mc.	1.800
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	15
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Nuova costruzione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....	mc./mq. -	
Densità fondiaria.....	mc./mq. 1,50	
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n° 2	
Altezza massima fuori terra.....	mt. 7,00	
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 22 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		
L'area ricade nella zona "A" di P.T.O. ed è stata individuata come annucleamento rurale ai sensi del comma 7 dell'art. 3.7.2. "Beni culturali isolati e loro pertinenze" delle N.T.A. del P.T.O..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 18
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 22	SIGLA R.3
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 17.210
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 23.413
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. 1.200
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. 10
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Nuova costruzione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2
Altezza massima fuori terra.....		mt. 7,00
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 22 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		
L'area ricade nella zona "A" di P.T.O. ed è stata individuata come annucleamento rurale ai sensi del comma 7 dell'art. 3.7.2. "Beni culturali isolati e loro pertinenze" delle N.T.A. del P.T.O..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 19
AREA CENTRO URBANO	ART. N.T.A. 22	SIGLA R.4
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 17.065
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 17.765
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. 800
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. 6
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Nuova costruzione ■ Mutamento di destinazione d'uso ■ Ricomposizione volumetrica ■ Ristrutturazione urbanistica 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. -
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,50
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2
Altezza massima fuori terra.....		mt. 7,00
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 22 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		
L'area ricade nella zona "A" di P.T.O. ed è stata individuata come annucleamento rurale ai sensi del comma 7 dell'art. 3.7.2. "Beni culturali isolati e loro pertinenze" delle N.T.A. del P.T.O..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 20
AREA	ART. N.T.A.	SIGLA
COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	23	C.R.1
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 3.842
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. -
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. 3.075
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. 25
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Nuova Costruzione 		
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. 0,80
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,00
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 7,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
<p>Vedere prescrizioni art. 23 delle N.T.A., in modo particolare per quanto riguarda le prescrizioni tipologiche.</p> <p>Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..</p> <p>Reperimento delle aree da dismettere all'interno dell'area stessa o in alternativa, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, monetizzazione; tale monetizzazione non potrà comunque superare il 50% del totale delle aree previste per il soddisfacimento degli standards; inoltre dovrà essere prevista le sistemazioni e l'ampliamento della strada comunale adiacente</p>		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 23
AREA	ART. N.T.A.	SIGLA
COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	23	C.R.4
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 9.316
2) Volumetria esistente fuori terra		mc.
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. 7.452
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. 62
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Nuova Costruzione 		
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. 0,80
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,00
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 7,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
<p>Vedere prescrizioni art. 23 delle N.T.A..</p> <p>Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..</p> <p>Reperimento delle aree da dismettere all'interno dell'area stessa o in alternativa, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, monetizzazione; tale monetizzazione non potrà comunque superare il 50% del totale delle aree previste per il soddisfacimento degli standards; inoltre dovrà essere prevista le sistemazioni e l'ampliamento della strada comunale adiacente</p>		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 24
AREA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	ART. N.T.A. 24	SIGLA A.E.R.P.
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 3.540
2) Volumetria esistente fuori terra		mc. 1.800
3) Volumetria aggiuntiva residenziale massima prevista		mc. 1.032
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. 8
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria : r – s1 – s2 – s3 –s4		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
■ Nuova Costruzione		
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....		mc./mq. 1,00
Densità fondiaria.....		mc./mq. 1,30
Rapporto di copertura territoriale.....		-
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....		n° 2 +1
Altezza massima fuori terra.....		mt. 8,50
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 24 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 25
AREA ATTIVITA' PRODUTTIVE	ART. N.T.A. 25	SIGLA A.P.1
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 15.609
2) Superficie coperta esistente		mq. 1.800
3) Superficie coperta aggiuntiva massima teorica		mq. 3.400
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria :p2 – p3 – s5 – s6		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione ordinaria ■ Manutenzione straordinaria ■ Restauro conservativo ■ Risanamento conservativo ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B ■ Demolizione 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Demolizione e ricostruzione ■ Ampliamento e/o sopraelevazione ■ Mutamento di destinazione d'uso 	
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n°	-
Altezza massima fuori terra.....	mt.	8,00
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A..		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		
Per gl'interventi di ampliamento delle attività esistenti non sono richieste aree in dismissione.		

P.R.G.C. – COMUNE DI GAMBASCA	N.T.A.	Scheda n° 26
AREA	ART. N.T.A.	SIGLA
ATTIVITA' PRODUTTIVE	25	A.P.2
CAPACITA' INSEDIATIVA		
1) Superficie territoriale dell'area		mq. 6.386
2) Superficie coperta esistente		mq. -
3) Superficie coperta aggiuntiva massima teorica		mq. 2.129
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista		ab. -
(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
Propria :p2 – p3 – s5 – s6		
Ammessa: vedere art. 9		
(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
<ul style="list-style-type: none"> ■ Nuova costruzione 		
(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:		
Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale.....		1/3
Rapporto di copertura fondiario.....		1/2
Piani fuori terra.....	n°	-
Altezza massima fuori terra.....	mt.	8,00
(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :		
Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A..		
Obbligo di strumento urbanistico esecutivo. L'edificazione dovrà prevedere una fascia di mitigazione e di protezione ambientale mt. 20,00 verso le contigue aree residenziali, da piantumare con alberi d'alto fusto e siepi sempreverdi autoctone.		
Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 38 delle presenti N.T.A..		
Gl'interventi di nuova costruzione dovranno prevedere la dismissione della S.P.12.		

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO ALLE AREE RESIDENZIALI

AREA	mq.	ESISTENTE	IN PROGETTO	DESTINAZIONE	
SP1/p	800	x		Interesse comune	S4
SP1/p	1.100	x		Parco, gioco, sport	S2
SP2/p	330	x		Interesse comune	S4
SP2/p	780	x		Istruzione	S1
SP2/p	640	x		Parco, gioco, sport	S2
SP3	750	x		Parcheggio	S3
SP4	300	x		Parco, gioco, sport	S2
SP5	150	x		Interesse comune	S4
SP7	1.856		x	Parco, gioco, sport	S2
SP8	7.000		x	Parco, gioco, sport	S2
SP9a	440		x	Parcheggio	S3
SP9b/p	560		x	Parcheggio	S3
SP9b/p	1.000		x	Parco, gioco, sport	S2
SP10	3.200	x		Parco, gioco, sport	S2
SP11	520	x		Parco, gioco, sport	S2
SP13	400	x		Interesse comune	S4
SP14	880	x		Interesse comune	S4
SP15	600		x	Parco, gioco, sport	S2
SP16	470	x		Parco, gioco, sport	S2
SP17	419	x		Parcheggio	S3
SP18	93		x	Parco, gioco, sport	S2
% C.R.1parte	250		x	Parcheggio	S3
% C.R.1parte	400		x	Parco, gioco, sport	S2
% C.R.4parte	450		x	Parcheggio	S3
% C.R.4parte	665		x	Parco, gioco, sport	S2

TOTALE 24.053

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO ALLE AREE PRODUTTIVE

AREA	mq.	ESISTENTE	IN PROGETTO	DESTINAZIONE	
SP6	2.956	x		Attrezzature per insediamenti produttivi	s5
SP12	1.131		x	Attrezzature per insediamenti produttivi	s5

TOTALE 4.087

AREE DI VERDE PRIVATO

AREA	mq.
V.P.1	1.592
V.P.2	4.185
V.P.3	2.133