

COMUNE DI PAGNO

PIANO REGOLATORE GENERALE

approvato con D.G.R. n.46-17904 del 28/04/1997

VARIANTE PARZIALE N. 1/2007

(ai sensi 7° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------------|----|-----|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON | D.C. NR. | 17 | DEL | 28/09/2007 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | PRONUNCIA PROVINCIA | D.G.P. NR. | / | DEL | / |
| <input checked="" type="checkbox"/> | PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON | D.C. NR. | 22 | DEL | 30/11/2007 |

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
COMUNALE

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

INDICE

1.1. ESTENSIONE DEL P.R.G.C.	4
1.2. DOCUMENTI DEL P.R.G.C.	4
1.3. DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	4
1.4. VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE.....	4
1.5. ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	5
1.5.1. PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	5
1.5.2. PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE.....	5
1.5.3. PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI.....	5
1.5.4. PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.	6
1.5.5. PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE.	6
1.6. PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	6
2.1. CATEGORIE D'INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	8
I. MANUTENZIONE ORDINARIA.....	8
II. MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	8
III. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	9
IV. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	9
V. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	10
VI. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	10
2.1.1. SCHEDE PROGRAMMA.....	11
3.1. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	13
1. LIMITI DI ALTEZZA DEI FABBRICATI:.....	13
2. DISTANZA FRA FABBRICATI (CONFRONTANZA).....	13
3. ALLINEAMENTI DI FABBRICAZIONE.....	14
4.1. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO.	16
4.2. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI COMPLETAMENTO	
RESIDENZIALI.....	20
SCHEDA AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI.	22
4.3. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PRODUTTIVE.....	23
SCHEDA AREE PRODUTTIVE.	25
4.4. COSTRUZIONI ACCESSORIE E MANUFATTI DI PERTINENZA DELLA RESIDENZA.	
“BASSI FABBRICATI”	26
4.5. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE AGRICOLE	27
4.6. AREA PER ATTIVITA' RICETTIVA	31

4.7. AREE ATTREZZATE PUBBLICHE	32
SCHEDE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE	33
4.8. AREA A VINCOLO CIMITERIALE.....	34
4.9. FASCE E ZONE DI RISPETTO.....	35
4.10. BENI CULTURALI E AMBIENTALI.....	36
4.11. NORME PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	39
4.12. VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO TECNICO	39
4.13. VERDE PRIVATO INEDIFICABILE	44
5. DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999 N. 28 E S. M. E D.C.R. 59-10831 DEL 24.03.06	45

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate come segue:

- **carattere grassetto** per le parti aggiunte;
- **sfondo grigio** per le parti stralciate.

PARTE PRIMA

NORME DI CARATTERE GENERALE

1.1. ESTENSIONE DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) estende la sua efficacia all'intero territorio comunale.

1.2. DOCUMENTI DEL P.R.G.C.

Il progetto di P.R.G.C., consta di tutti i documenti contenuti nella Delibera Consigliare di adozione e successive integrazioni.

1.3. DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di Piano, il territorio comunale è suddiviso in:

- territorio urbano formato dall'insieme delle aree edificate con continuità e dalle aree di nuova espansione;
- territorio agricolo formato dal territorio produttivo ai fini agricoli e dalle aree agricole destinate da usi extragricoli, esistenti o previste.

Nell'ambito del territorio urbano il P.R.G.C. individua:

- il Centro Storico rappresentato dagli edifici vincolati da specifiche leggi in materia;
- le aree contermini al C.S.;
- le nuove aree di espansione residenziale e produttive.

Nell'ambito del territorio agricolo il P.R.G.C. individua:

- le aree produttive ai fini agricoli;
- le aree destinate ad usi extragricoli: produttive, di servizio e attrezzature pubbliche;
- le aree per impianti tecnologici.

1.4. VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE.

Le prescrizioni di P.R.G.C. sono sempre ed in ogni caso subordinate ai seguenti vincoli derivati da leggi o regolamenti in vigore:

- vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/32, n°3267; L.R. 45/89;
- vincolo sulla tutela del patrimonio artistico e storico e sulla protezione delle bellezze naturali: D.Lgs. 22/01/2004 n.41 e s.m.i.;
- vincolo cimiteriale: testo unico delle leggi sanitarie n°1265 del 27/07/34 e s.m.i.; D.P.R. 10/08/1990 n.285 e s.m.i.;
- vincolo di elettrodotto, D.P.C.M. 23/04/92, art.5;
- vincolo di protezione dei nastri stradali, D.M. 01/04/68 n° 1404 e Nuovo Codice della Strada (D.L. n°285 del 30/04/92 e D.L. n°360 del

10/09/93) e Regolamento di Attuazione (D.P.R. n°495 del 16/12/92 e D.P.R. n°147 del 26/04/93);

- vincolo di protezione delle sponde dei fiumi e dei torrenti, canali non arginati di cui all'art. 29 della L.R. n°56/77 e s.m.i;
- vincolo sui beni ambientali e culturali di cui all'art. 24 della L.R. n°56/77 e s.m.i;
- vincolo per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, di cui all'art. 142 D.Lgs. 22/01/2004 n.41 e s.m.i..

1.5. ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. si attua mediante:

- Piani di Recupero;
- Piani Particolareggiati di Esecuzione;
- Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa e/o obbligatori;
- Piani per Insediamenti Produttivi;
- Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree ed edifici.

1.5.1. PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

I Piani di Recupero di cui all'art.28 della Legge n°457/78, sono piani urbanistici esecutivi, finalizzati al recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone all'uopo indicate dal Piano Regolatore.

I Piani di Recupero si dividono in: Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (art.41 bis L.R. n°56/77 e s.m.i) e Piani di Recupero di libera iniziativa (art.43, L.R. n°56/77 e s.m.i).

Gli elaborati del P.d.R. sono quelli elencati all'art.39 della L.R. n°56/77 e s.m.i. cui va aggiunto lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 45 della L.R. citata, per il Piano di Recupero di iniziativa privata.

1.5.2. PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE.

I Piani Particolareggiati sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli articoli 13 e seguenti della Legge n°1150/42, nonché dalla L.R. n°56/77 e s.m.i. agli artt. 38-39-40.

1.5.3. PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI.

I Piani Esecutivi Convenzionati sono Piani urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati dal Comune.

I P.E.C. sono redatti e approvati secondo i disposti degli art. 43 e 44, della L.R. n°56/77 e s.m.i.

1.5.4. PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

I Piani per Insempiamenti Produttivi sono piani urbanistici esecutivi finalizzati sia alla formazione di aree attrezzate di nuovo impianto da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed alla riorganizzazione di quelle esistenti.

I P.I.P. sono redatti dal Comune ai sensi dell'art.27 della Legge 22/10/71 n°865, previa autorizzazione della Regione ed hanno valore di Piani Particolareggiati ai sensi della Legge n°1150/42 e s.m.i.

Gli elaborati di P.I.P. sono quelli previsti dall'art.39 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e la procedura di formazione ed approvazione è la stessa prevista per i Piani Particolareggiati, di cui al punto 1.5.2 delle presenti norme.

1.5.5. PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE.

I piani tecnici di cui all'art.47 della L.R. n°56/77 e s.m.i., sono piani urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

Il piano tecnico è formato dal Comune o da un consorzio di Comuni, di intesa con gli Enti Pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e la esecuzione delle singole opere.

Il piano tecnico può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G.C. a spazi pubblici; è approvato con deliberazione del C.C. ed è vincolante nei confronti delle pubbliche amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle Amministrazioni Statali. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere.

1.6. PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Per la definizione dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

PARTE SECONDA

CATEGORIE D'INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

2.1. CATEGORIE D'INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 22/01/2004 n.41 e s.m.i. per gli edifici e le zone aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono previsti i seguenti interventi secondo quanto previsto dalla Legge 457/78, art.31, dal D.P.R.06/06/2001 n.380 con le modifiche introdotte del D.Lgs.27/12/2002 n.301, art.3, e con le specifiche, perquanto non in contrasto, della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n°5/SG/URB, del 27/03/84:

I. MANUTENZIONE ORDINARIA

vale a dire gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e più precisamente:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni interne;
- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- riparazione di intonaci esterni, di colorazione esterne, verniciature degli infissi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, non sono soggetti a permesso di costruzione.

II. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

cioè 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. Più precisamente sono opere di manutenzione straordinaria:

- il consolidamento ed il risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- la trasformazione dei locali interni a servizi igienici e ad impianti tecnologici;
- il rifacimento di elementi architettonici esterni (inferriate, ringhiere, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.)

- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti eseguiti con qualsiasi tecnica;
- sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (archi, volte e solai) e delle coperture purché ciò non comporti variazione delle quote di imposta delle strutture stesse.

Sono esclusi dagli interventi di straordinaria manutenzione in quanto ricadenti in quelli di cui ai successivi punti IV e V, qualsiasi modifica della forma e posizione delle coperture esterne, della posizione, dimensione e pendenza delle scale, rampe, del tipo e pendenza delle coperture.

All'interno del Centro Storico, e al di fuori di questo, per gli edifici individuati come beni culturali ambientali, gli interventi di manutenzione straordinaria non comprendono la demolizione e la costruzione di tramezzi divisorii e la sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali e delle coperture anche se non comportano variazioni delle quote di imposta.

III. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

IV. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

cioè 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 sostitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare si individuano tre tipologie:

- ristrutturazione edilizia di tipo A: si rimanda alla definizione di cui all'art.13 della L.R. n°56/77 e s.m.i., secondo le definizioni date dalla C.P.G.R. n°5/SG/URB del 27/03/84;
- ristrutturazione edilizia di tipo B: si rimanda alla definizione di cui all'art.13 della L.R. n°56/77 e s.m.i., secondo le definizioni date dalla C.P.G.R. n°5/SG/URB del 27/03/84;
- ristrutturazione edilizia di tipo C: che contempla la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente,

fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

V. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso modelli e tipi di architetture contemporanea. Essi possono avvenire soltanto in presenza di:

- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- comparti di intervento e di ristrutturazione di cui all'art.46 L.R. n°56/77;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare;
- Piani Particolareggiati Esecutivi;
- Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa e/o obbligatori.

VI. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune:

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati,, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

2.1.1. SCHEDE PROGRAMMA.

Si rimanda alla definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici di cui all'art.13 della L.R. n°56/77 e s.m.i., secondo le definizioni date dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n°5/SG/URB del 27/03/84.

PARTE TERZA

DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

3.1. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.

Per la definizione dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Il P.R.G.C. indica nella cartografia e definisce ai punti 1.3 delle presenti norme, la suddivisione del territorio comunale, ai fini della disciplina edilizia, in aree e zone, per le quali stabilisce:

1. Limiti di altezza dei fabbricati;
2. Distanza fra fabbricati (confrontanza);
3. Allineamenti di fabbricazione.

1. LIMITI DI ALTEZZA DEI FABBRICATI.

Il P.R.G.C. fissa per le zone a destinazione residenziale l'altezza massima assoluta che si può raggiungere nell'edificazione.

Nel Centro Abitato, per le operazioni di restauro e risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per gli interventi di ristrutturazione e per le nuove costruzioni ammesse, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti. Per edifici circostanti s'intendono quelli compresi entro un raggio di 50 m dal baricentro della proprietà su cui insiste il fabbricato da ristrutturare o da costruire ex novo.

Nelle zone di completamento, al di fuori dei piani esecutivi, i nuovi fabbricati (nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni), non potranno superare l'altezza massima degli edifici circostanti esistenti entro un raggio di 50 m dal baricentro della proprietà.

Per quanto riguarda, in specifico, si richiede che le altezze massime, ammesse nelle singole zone, siano riferite, per ogni intervento ed area di piano, alla media delle altezze degli edifici circostanti di impianto storico e che non siano comunque consentite altezze superiori ai 7,50 m.

2. DISTANZA FRA FABBRICATI (CONFRONTANZA).

Le distanze fra fabbricati sono regolate dall'art.9, del D.M. 02/04/68, n°1444 e cioè:

- Nelle aree del Centro Abitato, nelle zone di conservazione, le distanze fra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

- Nelle zone di completamento la confrontanza fra le fronti opposte dei fabbricati potrà essere uguale al rapporto 1/1 fra l'altezza e la distanza dei fabbricati stessi e comunque mai inferiore a 10,00 m.
- Per i "bassi fabbricati" (tettoie, garage, legnaie, piccoli magazzini) valgono le indicazioni dell'art. 4.4. delle presenti Norme.
- Per le zone di nuova espansione, la distanza fra fabbricati non potrà mai essere inferiore ai 10,00 m.

3. ALLINEAMENTI DI FABBRICAZIONE.

In tutto il territorio comunale, dovranno osservarsi per le costruzioni e le sopraelevazioni, i fili di fabbricazione previsti dal P.R.G.C., o in difetto le disposizioni del D.M. 01/04/68, n°1404, per le aree produttive ai fini agricoli e quelle del D.M. 02/04/68, n°1444, per le altre zone.

Nelle zone di espansione l'allineamento non potrà mai essere inferiore a 10,00 m, verso strade di larghezza superiore a 7,00 m.

Nel caso di costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere alla formazione di piani esecutivi, imporre la rettifica di allineamenti tortuosi, per una profondità non superiore a 3,00 m dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla linea stessa.

Gli eventuali muri o parte di muri esistenti a confine di fabbricati e/o complesso di fabbricati che venissero a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, dovranno essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico ed edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova costruzione.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale, sono inedificabili: esse devono essere sistemate e mantenute, a cura del proprietario, a verde privato o a parcheggio.

Nelle aree produttive ai fini agricoli, tali fasce di arretramento possono essere mantenute allo stato di natura e coltivate ai fini agricoli.

E' ammessa nelle fasce di arretramento, la costruzione di piste ciclabili e pedonali, nonché impianti di distribuzione del carburante: questi ultimi sono consentiti solo nelle fasce di arretramento uguali o superiori ai 10,00 m e sempre a titolo precario.

Le fasce di arretramento destinate a verde privato, possono essere recintate in via provvisoria, secondo le prescrizioni e le indicazioni del Nuovo Codice della Strada.

PARTE QUARTA

AREE OMOGENEE

4.1. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO.

Il P.R.G.C. definisce Centro Urbano la porzione di territorio, indicata in planimetria, in scala 1:10.000, 1:5000 e 1:2.000, con le lettere "A", quelle che comprendono un complesso di edifici e singoli edifici di valore storico, e con le lettere "B", le aree, ad esso limitrofe, edificate.

All'interno del Centro Urbano, il P.R.G.C., individua gli edifici di interesse storico, artistico, di cui agli elenchi ex legge 01/06/39 n°1089 e 29/06/39 n°1497, precisamente:

- a Chiesa campestre di San Colombano e Chiesa Parrocchiale dei SS Pietro e Colombano;
- b Torrione detto del Vescovo e Casa del Vescovo;
- c Complesso conventuale XVII sec.;
- d La sede Municipale;
- e La Chiesa della Confraternita;
- f La Cappella di San Rocco, Sant' Eusebio, San Grato;
- g Tetti Tibò;

e quelli elencati al punto 4.11. delle N.T.A., ai sensi di cui dell'art. all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Allo scopo di conservare le destinazioni d'uso in atto e di potenziare le attività terziarie, nelle aree del Centro Urbano, sono ammessi i seguenti tipi di insediamento:

- insediamento residenziale;
- locali destinati ad attività distributive e commerciali, professionali, finanziarie ed amministrative;
- locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
- locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza;
- attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Sono ammesse modificazioni d'uso in atto purché rientrino fra quelle sopraelencate.

Gli interventi edilizi nel Centro Urbano sono soggetti alla normativa seguente:

Nei comparti "A".

E' sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti, anche di quelli storici e ambientali, nel rispetto delle loro caratteristiche, nonché il restauro e il risanamento conservativo.

Sono ammesse, a scopo di bonifica delle aree, le demolizioni di tettoie, "bassi fabbricati", ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie.

Non è ammessa, in alcun modo, la ristrutturazione edilizia e urbanistica.

L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a quello risultante dalla superficie utile esistente, dedotte le superfetazioni.

Le altezze massime sono rappresentate da quelle esistenti (vedi art 3.1. delle presenti Norme).

Nei comparti “B”

La ristrutturazione edilizia di tipo A e B, è consentita con intervento diretto, mentre **quellae** di tipo B e di tipo C (così come definite all'art.2.1. delle presenti Norme), **deveono** essere **subordinatae** al Piano di Recupero, pubblico o privato, debitamente documentato, con la esclusione degli edifici di cui agli elenchi ex legge 01/06/39 n°1089 e 29/06/39 n°1497, di cui all'art.4.10. delle presenti Norme.

Non sono, comunque, ammessi gli interventi di cui alla lettera (e.) dell'art.13, della L.R. n°56/77 e s. m. i., e cioè la ristrutturazione urbanistica.

Tutti gli edifici, sono suscettibili di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, previo atto di assenso dovuto, debitamente documentato.

Sono ammesse, a scopo di bonifica delle aree, le demolizioni di tettoie, “bassi fabbricati”, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie. E' fatto divieto assoluto di modificare i caratteri ambientali e i manufatti che nel loro insieme costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale (art.24 L.R. n°56/77 e s.m.i.)

La densità, i limiti di altezza, le confrontanze e gli allineamenti, così come previsto dalle N.T.A. all'art.3.1, fanno unico riferimento al D.M. 2 aprile 1968, n°1444, senza superarne i limiti.

Le modalità d'intervento prevedono il P.di R., il permesso di costruire e la D.I.A.

L'ambito minimo da assoggettare a strumento esecutivo (P.d.R.), è rappresentato dal "fabbricato". Per fabbricato s'intende il corpo di fabbrica o l'insieme dei corpi di fabbrica costituenti l'unità edilizia a se stante, cioè dotata di caratteristiche distributive ben definite e dei servizi essenziali annessi.

L'indice di utilizzazione fondiaria sarà pari a quello risultante dalla superficie utile esistente, dedotte le superfetazioni, nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così anche nei casi di ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione a parità di volume e di superficie. In tal caso, le altezze massime sono rappresentate da quelle esistenti (vedi art 3.1 delle presenti Norme), tranne lievi variazioni, che prevedono anche la possibilità di modificare la quota di colmo del tetto e conseguentemente la quota di imposta, per non variarne la pendenza, fino ad un massimo di 50 cm, per ottemperare al D.M. 05/07/75, relativamente alle altezze interne degli alloggi o per giustificati motivi di carattere tecnico (cordolo di consolidamento). In ogni caso verranno mantenuti fermi gli allineamenti.

Nelle medesime zone è ammesso, in conformità alla L.R. 21/98, l'utilizzo del sottotetto, mansardato, a scopo abitativo di stretta pertinenza del nucleo familiare. In tal caso le scale di accesso ai vani mansardati, dovranno essere localizzate all'interno dell'unità abitativa interessata.

Nelle zone B è sempre ammesso il recupero dei cosiddetti volumi tecnici rurali (tettoie e portici chiusi su tre lati, stalle e fienili), allo scopo di migliorare la funzionalità delle abitazioni esistenti o per realizzare una sola nuova unità abitativa

In ogni caso, sono previsti, modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile abitabile esistente; 25,00 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale (art.85 L.R. n°56/77 e s.m.i.). **Tali ampliamenti sono ammessi anche se eccedenti la superficie coperta massima consentita.**

Sono inoltre ammesse superfici per logge, terrazze, porticati funzionalmente collegati all'edificio principale fino ad una superficie massima non superiore ad un mezzo della superficie coperta dell'edificio nel limite della superficie coperta massima consentita.

E' data la possibilità di costruire, in modo unico, dei piccoli manufatti (30 mq di superficie, altezza al colmo 3,00 m), con funzione di legnaia o tettoie, purché non eccedano il rapporto di 1/2 della superficie del lotto interessato, in modo che la superficie coperta complessiva dell'edificato non occupi più del 50% della superficie fondiaria. Tali fabbricati si configurano come "bassi fabbricati", come detto all'art. 4.4 delle presenti Norme.

Gli impianti produttivi esistenti nel Centro Urbano sono assoggettati alle seguenti norme: i fabbricati esistenti potranno essere interessati da interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento igienico sanitario.

Nel Centro Urbano i nuovi interventi fabbricativi, là dove sono ammessi (P.d.R.), e gli ampliamenti, dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà previste dal Codice Civile e 3,00 m dalle strade, fatti salvi eventuali allineamenti precostituiti lungo spazi pubblici.

Inoltre, occorre precisare che qualora gli interventi riguardino o comunque comprendano, in tutto o in parte, uno o più edifici elencati all'Art. 4.10, occorrerà rispettare i disposti degli art. 40 , ultimo comma; 41 bis, 6° comma e 49 ultimo comma della Legge Regionale n°56/1977 e s.m.i.

In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico le aree del centro urbano, tranne un'isola che va dalla chiesa parrocchiale alla borgata Ponte, che è collocata in classe I, appartengono alla classe II; per loro e secondo la specifica tipologia, valgono le prescrizioni esecutive fornite dall'articolo unico 4.12. delle presenti Norme e di accompagnamento alla relazione di adeguamento al P.A.I e le indagini visualizzate nella carta di sintesi allegata.

In particolare, tutti gli interventi sono consentiti, purché siano congrui con la situazione di rischio e adottando tutti gli accorgimenti esplicitati dalla relazione geologica e geotecnica sviluppata a livello di progetto esecutivo, nell'ambito del singolo lotto interessato dall'intervento edificatorio e del suo intorno significativo, in ottemperanza al D.M.1/03/88.

4.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI.

Il P.R.G.C. individua sul territorio comunale e descrive nella scheda allegata alcune aree urbanizzate, a margine e all'interno del Centro Abitato, che definisce di completamento.

Per esse prevede interventi di nuova fabbricazione a destinazione prevalentemente residenziale, assoggettati a permesso di costruire, con indice fondiario vincolato al lotto di proprietà.

I parametri ai quali gli interventi edilizi devono attenersi, oltre a quelli previsti in scheda, sono:

- la distanza dai confini di 5,00 m;
- la confrontanza pari all'edificio più alto e non inferiore ai 10,00 m;
- la distanza dalle strade di 5,00 m, tranne diversa indicazione riportata nelle cartografie di P.R.G.C.

I nuovi fabbricati dovranno proporsi con tipologie locali, utilizzando materiali consoni e compatibili con il luogo.

Oltre alla residenza, sono consentiti anche:

- locali per attività commerciali (magazzini, max 150 mq) e professionali, finanziarie ed amministrative (studi ed uffici);
- locali destinati ad attività artigianali (laboratori) di servizio alla residenza, non nocive e moleste, con esclusione di quelle assimilabili ad impianti produttivi;
- attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Negli interrati e nei seminterrati degli edifici, compatibilmente con le indicazioni fornite dall'art. 4.12, delle presenti Norme e la relazione geologica di adeguamento al P.A.I., saranno consentiti garage e cantine.

I garage potranno essere costruiti anche all'esterno del perimetro abitativo.

Le tipologie edilizie potranno essere del tipo isolato, a schiera oppure binate; per l'altezza e gli allineamenti degli edifici, valgono le indicazioni della scheda di zona e l'art 3.1 delle presenti N.T.A.

E' ammessa la costruzione di "bassi fabbricati", così come definito all'art.4.4 delle presenti Norme.

La CP1 dovrà provvedere alla propria viabilità interna, per la parte a valle verso la Strada Provinciale, derivando gli accessi ai singoli lotti tramite la strada comunale adiacente, mentre per il lotto rimanente, a monte della stessa, sarà mantenuto l'accesso attuale, arretrando dal filo strada il cancello d'ingresso e le opere strutturali attinenti di almeno 4,50 m.

Nella CP5 le nuove costruzioni dovranno arretrarsi dalla sponda del torrente Bronda di almeno 15 m e non potranno realizzare piani interrati (vedi relazione geologica).

La nuova CP3, adiacente alla B, di 2700 mq, ha destinazione residenziale, con indice territoriale 1 mc/mq. L'edificazione potrà avvenire mediante **permesso di costruire convenzionato strumento urbanistico esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato)** secondo i parametri riportati in scheda del presente articolo e legato alla dismissione gratuita di 1.432 mq, **486** di cui 673 per la realizzazione di una struttura di servizio per la scuola e il comune, 380 mq per parcheggi e 379 mq per viabilità.

Per tutte le zone di completamento, incluse in classe II, con le specifiche tipologie, valgono, per le nuove costruzioni, le prescrizioni esecutive fornite dall'articolo unico 4.12. delle presenti Norme e di accompagnamento alla relazione di adeguamento al P.A.I e le indagini visualizzate nella carta di sintesi allegata.

In particolare, in classe II, tutti gli interventi edilizi sono consentiti, anche in interrato o in seminterrato, purché siano congrui con la situazione di rischio. E' fatto obbligo, in fase costruttiva, in ottemperanza al D.M.1/03/88, di una relazione geologica e geotecnica, da attuarsi nell'ambito del singolo lotto, interessato dall'intervento edificatorio, e del suo intorno significativo, che espliciti tutti gli accorgimenti tecnici, necessari, da adottare.

In conformità alla Legge 122/89 "Disposizioni in materia di parcheggi", nelle singole zone d'intervento, si dovrà provvedere al reperimento di parcheggi, per una superficie pari a 1 mq per ogni 10 mc di volume residenziale edificato.

Si richiama il rispetto delle Norme della Legge 13/89.

SCHEDA DELLE AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI.

SIGLA	SUPERFICIE m2	INDICE FONDIARIO TERRITORIALE m3/m2	M3	RAPPORTO DI COPERTURA	ALTEZZA m	TIPOLOGIE	STANDARD 18m2/ab. m2
CP ₁	5.600	0,60	3360	½	6,50	2 p.f.t.	<u>605</u>
CP ₂	3.360	0,60	2016	½	6,50	2 p.f.t.	<u>363</u>
CP3	2.700	1,00	2.700	1/3	7,50	2 p.f.t.	<u>1.432 S3</u> <u>486</u>
CP4	4.899	0,70	3.430	1/3	7,50	2 p.f.t.	<u>618</u>
CP ₅	4.760	0,60	2856	½	6,50	2 p.f.t.	<u>514</u>
CP ₆	600	0,60	360	½	6,50	2 p.f.t.	<u>65</u>
CP7/a	1.300	1,00	1.300	½	7,50	2 p.f.t.	<u>195</u>
CP7/b	900	1,00	900	2/3	7,50	2 p.f.t.	<u>162</u>
CP7/c	1.000	1,00	1.000	2/3	7,50	2 p.f.t.	<u>150</u>
CP7/d	870	1,00	870	2/3	7,50	2 p.f.t.	<u>156.60</u>
CP7/e	578	1,00	578	2/3	7,50	2 p.f.t.	<u>104</u>
CP8	1.360	0,50	680	¼	6,50	2 p.f.t.	<u>122.40</u>
CP9	1.200	0,50	600	¼	6,50	2 p.f.t.	<u>108</u>
TOT.	29.127		20.650				<u>3.163</u> <u>2.217</u>

L'indice territoriale ha valore vincolante rispetto alla superficie dell'area.

Tutte le aree a standard di pertinenza delle singole aree, potranno essere monetizzate, salvo diverso accordo con l'Amministrazione, ad esclusione di quelle relative alla CP3.

L'attuazione degli interventi relativi all'area CP3 e la relativa dismissione degli spazi pubblici sono assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo. In sede attuativa dovrà essere prevista la viabilità di accesso all'area pubblica in progetto.

4.3. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PRODUTTIVE.

La destinazione prevalente, in queste aree, è quella produttiva artigianale con annessa abitazione per il titolare dell'attività o del custode. **Sono considerate compatibili le destinazioni commerciali relative al commercio all'ingrosso e al commercio al dettaglio.**

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti dovranno rispettare le norme seguenti:

- l'indice fondiario di 0,50 m²/m²;
- il rapporto massimo di copertura fondiario di 1/2;
- confrontanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e non inferiore ai 10,00 m;
- la distanza minima dai confini di proprietà di 5,00 m (salvo diverso accordo fra le parti);
- l'altezza massima di 7,50 m **ad eccezione delle aree D e Dc3 per le quali l'altezza massima è pari a m 10,00;**
- distanza dalle strade 6,00 m;
- gli standards previsti dalla legge pari al 10% della superficie fondiaria (L.R. n°56/77 e s.m.i., art.26, 1° comma lettera b).

L'area D è assoggettata ad un Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive artigianali, in particolare quelle legate alla trasformazione dei prodotti agricoli e di assistenza al medesimo settore, escludendo ogni attività di tipo terziario-ricettivo.

La viabilità, prevista dal P.R.G.C., dovrà essere mantenuta in sede di S.U.E..

Nelle Dc1, Dc2 e Dc3 gli interventi di nuova edificazione, sui lotti liberi, sono assoggettati a permesso di costruire. **L'attuazione dell'area DC4 è subordinata a Permesso di costruire convenzionato (P.C.C.).**

Sono altresì ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento igienico sanitario, ristrutturazione edilizia e ampliamenti, questi ultimi compresi nel rapporto di copertura previsto.

E' consentita la costruzione di "bassi fabbricati", come definito all'art.4.4 delle presenti N.T.A.

Gli interventi fabbricativi sui lotti liberi, devono osservare tutte quelle norme atte a garantire, non solo le aree oggetto di trasformazione, ma anche quelle circostanti, da tutti i possibili inquinamenti, in particolare, devono essere previsti: il rifornimento idrico adeguato alle esigenze delle aziende e l'allacciamento alla rete fognaria, previa depurazione dei liquami.

E' ammessa, limitatamente al titolare dell'impresa o al custode, la residenza, con un massimo di superficie di calpestio di 120 m², complessivi, compresa nel rapporto di copertura del lotto.

Per i lotti di completamento della DC1 non sono ammessi altri accessi alla Strada Provinciale al di fuori di quelli esistenti, mentre l'intervento edilizio, previsto nella DC2 dovrà attuarsi attraverso una tipologia tradizionale: manica semplice, tetto a capanna con tegole curve o coppi in laterizio, intonaco di facciata e tinteggiature a colori tenui.

Per la Dc3, valgono le norme dello strumento esecutivo approvato dalla Pubblica Amministrazione.

Per la D e la Dc3, la fascia di rispetto dal torrente Bronda è prevista di 50 m, i primi 20 m, sono inedificabili, mentre, nei successivi 30 m, sarà possibile l'edificazione, a condizione che non si realizzino piani interrati, si mantenga la quota di calpestio superiore all'altezza delle arginature artificiali presenti (vedi indagine geologico-morfologico-tecnica) e si eseguano indagini idrogeologiche e geotecniche specifiche, che certifichino analiticamente, tramite adeguate verifiche idrauliche, la sicurezza del sito, in riferimento ai fenomeni alluvionali con tempo di ritorno di 200 anni e accertino che l'intervento stesso non sia causa di possibili rischi o problemi all'equilibrio idrogeologico.

Per tutte le zone di completamento produttivo, incluse in classe II, secondo le specifiche tipologie, valgono, per le nuove costruzioni, le prescrizioni esecutive fornite dall'articolo unico 4.12, delle presenti Norme: "Vincoli di carattere geologico-tecnico", di accompagnamento alla relazione di adeguamento al P.A.I e le indagini visualizzate nella carta di sintesi allegata.

In particolare, tutti gli interventi sono consentiti, purché siano congrui con la situazione di rischio. E' fatto obbligo, in fase costruttiva, in ottemperanza al D.M.1/03/88, di una relazione geologica e geotecnica, da attuarsi nell'ambito del singolo lotto, interessato dall'intervento edificatorio, e del suo intorno significativo, che espliciti tutti gli accorgimenti tecnici, necessari, da adottare.

La superficie per parcheggi, da individuarsi sui lotti d'intervento, per ogni volume residenziale, dovrà corrispondere a 1 mq per ogni 10 mc, secondo l'articolo 9, della Legge 122/89, "Disposizione in materia di parcheggi".

Per i nuovi fabbricati devono essere rispettate le indicazioni della Legge 13/89 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

Si prescrive, al fine di migliorare l'inserimento ambientale delle strutture edificabili, la realizzazione di una opportuna fascia perimetrale alle aree produttive, destinata ad ospitare il verde di arredo, vista come filtro tra aree a diversa destinazione d'uso e, realizzata con una cortina arborea,

integrata con essenze arbustive autoctone, in modo da apparire elemento mitigatore dell'inserimento delle strutture produttive nel paesaggio locale.

SCHEDA DELLE AREE PRODUTTIVE.

SIGLA	SUPERFICIE m ²	INDICE FONDIARIO m ² /m ²	RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	ALTEZZA m	ABITAZIONE	STANDARD <u>10% sup.f.</u> m ²
Dc1	16.480 lotto ancora inedificato= 1.700	0,50	½	7,50	120 mq di superficie utile calpestabile compresa nella superficie coperta del lotto.	<u>170</u>
Dc2	1.680	0,50	½	7,50	120 mq di superficie utile calpestabile compresa nella superficie coperta del lotto.	<u>168</u>
Dc3	6.440	0,50	½	7,50 10,00	120 mq di superficie utile calpestabile compresa nella superficie coperta del lotto.	<u>644</u>
D	13.120	0,50	½	7,50 10,00	120 mq di superficie utile calpestabile compresa nella superficie coperta del lotto.	<u>1.312</u>
Dc4	2.260	0,50	½	7,50	120 mq di superficie utile calpestabile compresa nella superficie coperta del lotto.	<u>226</u>
tot.	37.720 39.980					2.294 2.520

Le aree di standard di pertinenza delle singole zone, possono essere monetizzate, salvo diverso accordo con l'Amministrazione, ad esclusione di quelle della D e della Dc3.

4.4. COSTRUZIONI ACCESSORIE E MANUFATTI DI PERTINENZA DELLA RESIDENZA. “BASSI FABBRICATI”.

Sono considerati “bassi fabbricati” le nuove costruzioni accessorie e i manufatti di pertinenza alla residenza di altezza al colmo pari a 3,00 metri. Essi sono ammessi in tutte le aree di P.R.G.C. ad eccezione di quelle contrassegnate con la lettera “A”, a condizione che le tipologie e i materiali siano coerenti con l’ambiente circostante e nel rispetto dei parametri, definiti per le singole aree.

I “bassi fabbricati” potranno essere costruiti a confine di proprietà, secondo le norme del Codice Civile, sempre ch  la parete a confine non superi i 6,00 m di lunghezza e la distanza da edifici latitanti sulla propriet  confinante, non sia inferiore a 5,00 m.

E’ ammessa la costruzione a confine di “bassi fabbricati” con parete cieca di qualsiasi ampiezza, qualora ci sia accordo convenzionale, trascritto nei registri immobiliari, con il proprietario confinante interessato, che vincoli lo stesso all’osservanza delle distanze minime di zona, nei confronti del fabbricato in questione, oppure ad effettuare l’aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza, per tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso tipo di copertura.

Quando non in aderenza, la distanza dei “bassi fabbricati” da tutti gli edifici esistenti sullo stesso lotto di pertinenza, non potr  essere inferiore a 5,00 m.

I “bassi fabbricati” possono essere edificati in aderenza agli edifici e viceversa, solo sullo stesso lotto, purch  la loro copertura sia pi  bassa di eventuali finestre e salvo i diritti di terzi.

4.5. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE AGRICOLE.

Il P.R.G.C. definisce aree agricole tutte le parti del territorio comunale che, alla data di adozione delle presenti Norme, risultano utilizzate ai fini produttivi agricoli e non diversamente destinate.

Sono comprese nelle aree agricole, le borgate, le case sparse.

In generale, la destinazione d'uso prevista è quella della residenza rurale.

Sono ammessi:

- le attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola;
- gli impianti di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti degli imprenditori agricoli singoli o associati, ancorché non risultino nocivi o molesti;
- attività di servizio alla circolazione, come impianti di distribuzione del carburante ed attrezzature minime di ristoro, per gli utenti della strada, esclusi i ristoranti e gli alberghi, annessi agli impianti stessi;
- utilizzazioni di carattere agrituristico.

Non sono ammessi:

- gli allevamenti di tipo industriale di cui alla voce 35 dell'elenco delle industrie di I Classe del D.M. 12/02/81, che superino il rapporto di 40 qf di peso vivo di bestiame da allevamento per ettaro di superficie aziendale.

La densità fondiaria per la realizzazione di abitazioni rurali, può essere calcolata sugli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda ed in proprietà del richiedente. L'accorpamento degli appezzamenti deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto. E' compito degli interessati documentare, all'atto della richiesta del permesso di costruire, le diverse classi di appartenenza dei terreni e quindi i diversi indici di densità fondiaria che esse intendono utilizzare (art.25 L.R. n°56/77 e s.m.i.).

Le nuove costruzioni debbono rispettare i seguenti limiti :

- densità fondiaria, art.25 della L.R. n°56/77 e s.m.i.;
- distanza dai confini, minimo 5,00 m;
- confrontanze, minimo 10,00 m;
- allineamenti stradali, quelli del D.M. 01/04/68 n. 1404;
- il rapporto di copertura massimo di 1/3, calcolato sul lotto di utilizzazione;
- l'altezza dei fabbricati, compresi i volumi tecnici, non potrà superare i 7,50 m.

Il permesso di costruire, richiesto come previsto dalla Legge vigente, è rilasciata ai soggetti di cui all'art.2 della L.R. n°63/78 e D.P.R. n°380/2001.

Per gli imprenditori agricoli è ammessa la costruzione di “bassi fabbricati” con le caratteristiche di cui all’art. 4.4. delle presenti Norme.

Per i fabbricati esistenti a servizio dell’azienda agricola, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento.

Gli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle esigenze delle aziende agricole potranno essere recuperati anche a scopo residenziale e per agriturismo, purché risultino legittimamente realizzati.

Inoltre, è ammesso il recupero dei così detti volumi tecnici rurali, anche isolati (tettoie e/o portici chiusi su tre lati, stalle e fienili), allo scopo di migliorare funzionalmente le abitazioni esistenti e/o per realizzare una sola ed unica unità abitativa o per agriturismo, di superficie non superiore a 150 mq.

Sono previsti modesti ampliamenti, delle abitazioni, necessari al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile abitabile esistente (25,00 m² sono consentiti anche se eccedono tale percentuale; L.R. 56/77 e s.m.i., art 85, punto 1, lettera c2), ad esclusivo uso residenziale, nel caso in cui queste siano prive di porzioni recuperabili **Tali ampliamenti sono ammessi anche se eccedenti la superficie coperta massima consentita.**

Sono inoltre ammesse superfici per logge, terrazze, porticati funzionalmente collegati all’edificio principale fino ad una superficie massima non superiore ad un mezzo della superficie coperta dell’edificio nel limite della superficie coperta massima consentita.

Il recupero dei fabbricati rurali abbandonati (residenze e attrezzature) di cui ai commi precedenti è ammesso a condizione che questi:

- non siano vincolati al mantenimento della destinazione al servizio dell’attività agricola;
- siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o si dotino dei servizi in forma diretta ed autonoma;
- se serviti da strada vicinale, il rilascio del titolo abilitativo sia subordinato all’impegno, da parte del titolare, a concorrere alle spese della manutenzione della stessa.

A questo scopo, lievi variazioni delle altezze dei fabbricati, che prevedono anche la possibilità di modificare la quota di colmo del tetto e conseguentemente la quota di imposta, per non variarne la pendenza, sono ammesse fino ad un massimo di 50 cm, per ottemperare al D.M. 05/07/75, o per giustificati motivi di carattere strutturale (cordolo di consolidamento).

Gli interventi ammessi, sui fabbricati in questione, sono:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;

In ogni caso, esclusi gli interventi gratuiti previsti dalla Legge, il permesso di costruire sarà oneroso.

Tutti gli interventi dovranno, in ogni modo, rispettare le tipologie esistenti in valle, documentando le opere con relazioni tecniche dettagliate sulle tecnologie impiegate e i materiali utilizzati.

I fabbricati rurali che alla data di adozione delle presenti Norme, ricadono al di fuori delle aree definite agricole dal P.R.G.C., potranno mantenere la destinazione in atto ed essere interessati da interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

I fabbricati esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali e dei relativi incroci, nell'effettuare gli interventi ammessi, ordinaria e straordinaria manutenzione restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione leggera, dovranno verificare che l'aumento non superi il 20% della superficie utile esistente, 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale (art.85, L.R.56/77 e s.m.i.) e che l'occupazione dell'area libera avvenga sul lato opposto a quello della strada o dell'incrocio.

Per le esigenze di chi coltiva la terra, anche a tempo parziale e pur non essendo coltivatore diretto, il Sindaco, previa adeguata documentazione, potrà concedere il permesso di costruire gratuito con prescrizione di mantenimento della destinazione d'uso agricola, di piccoli magazzini: 20 mq di superficie x h 3,50 m max al colmo, per il ricovero degli attrezzi e delle derrate agricole. Tali manufatti dovranno essere costruiti in muratura a vista, oppure trattata a intonaco rustico, coperti con tegole e dotati delle opportune aperture con serramenti in ferro o in legno. Una tettoia di pari superficie ne completerà la funzionalità. Tali manufatti, se realizzati con le caratteristiche di "bassi fabbricati", di cui all'art. 4.4., potranno essere realizzati a confine di proprietà.

Viene riconosciuta la possibilità, fermo restando il pieno rispetto delle prescrizioni di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., ed esclusivamente sulla base dell'ulteriore rispetto delle indicazioni previste dall'ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 63/78 da parte del Consiglio Regionale, di costruire in zona agricola, a titolo oneroso, abitazioni, capannoni, magazzini e pertinenze con caratteristiche esclusivamente rurali, che comunque devono corrispondere alla effettiva esigenza della normale conduzione del fondo, a tutti coloro che verificano i requisiti previsti dalle leggi:

- n°63 del 12/10/78;
- n°33 del 02/05/80;
- n°35 del 03/09/81;
- n°24 del 11/05/84;

- n°70 del 27/12/91 art.25, punto 3, lett.c,
e alle seguenti condizioni:
 - I. avere un'età compresa fra i 18-60 anni;
 - II. essere disponibile a risiedere e a domiciliarsi nell'azienda;
 - III. condurre direttamente l'azienda;
 - IV. disporre di terreni in proprietà nel territorio del Comune di Pagno per almeno 7620 m², di cui 1000 m² devono costituire il lotto aziendale;
 - V. assolvere alle 104 giornate lavorative annue previste, con riferimento alle tabelle regionali di cui alla L.R. 63/78.

In tal caso il permesso di costruire è subordinato:

1. al parere della Commissione Agricola Comunale;
2. al pagamento degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione;
3. alla presentazione dell'atto di asservimento e di vincolo di cui all'art.25 della Legge n°56/77, commi 7-8;
4. alla verifica degli indici di densità fondiaria di cui all'art.25 della Legge n°56/77, comma 12.
5. è fatto obbligo al titolare della concessione edilizia di richiedere la residenza nel comune, contestualmente alla richiesta di abitabilità.

Le concimaie dovranno essere rese in sede propria ubicate, ove possibile, in prossimità del cortile delle bestie; nei nuclei rurali le concimaie dovranno essere provviste di apposito coperchio di chiusura.

Le concimaie, gli immondezzai ed i locali per il ricovero di animali (stalle, scuderie, porcilaie, ecc.) dovranno distare almeno 10,00 m dai locali di abitazione del proprietario. Tale minimo è elevato a 20,00 m nei confronti delle abitazioni altrui. Valgono, in ogni modo, le indicazioni fornite dalle leggi vigenti in materia.

Tutti gli interventi edilizi sono assoggettati alle prescrizioni esecutive fornite dall'articolo 4.12, delle presenti Norme: "Vincoli di carattere geologico-tecnico", inerenti alla classificazione delle aree, secondo le singole tipologie, riportate nella carta di sintesi e nella relazione geologica di adeguamento al P.A.I., in conformità al D.M. 11/03/88 e s.m.i. e alla Circolare 7/LAP, e la loro fattibilità tecnica dovrà essere verificata attraverso opportune indagini geologiche, da attuarsi sul lotto interessato e il suo intorno significativo.

Gli interventi debbono anche rispettare le indicazioni fornite dalla Legge 13/89 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche".

4.6. AREA PER ATTIVITÀ RICETTIVA.

Il Piano Regolatore individua un'area per attività ricettiva di tipo misto o C, conforme alla definizione data dalla L.R. n°54/79. Tale area, nel Piano è siglata con la lettera Ar.

Tale area comprende i mappali 254 parte, 124, 253 parte, 316,128,127,125,126,121 parte, 129, 120, del foglio IV di Catasto.

La definizione strutturale e funzionale dell'area verrà attuata mediante un progetto edilizio unitario in cui si dovranno prevedere, compatibilmente con le presenze ipotizzate e non in contrasto con la Legge citata, le piazzole di sosta per il parcheggio, i relativi servizi primari, la trasformazione funzionale dei fabbricati esistenti, in modo da renderli idonei all'attività ricettiva (bar- ristorante) e di abitazione del proprietario.

In funzione della capacità ricettiva prevista dall'impianto, dovranno essere reperite superfici a soddisfacimento dello standard dell'art.21 della L.R. n°56/77 e s.m.i..

L'intervento dovrà garantire un adeguato approvvigionamento idrico e una rete fognaria perfettamente funzionante.

I manufatti che ospiteranno i servizi igienici, avranno le dimensioni proprie e dovranno rispettare, nella tipologia edilizia e nei materiali, le caratteristiche dei vecchi manufatti rurali.

I movimenti terra dovranno essere possibili e commisurati con le esigenze funzionali su esposte, in luoghi di fattibilità accertata e mai essere eccessivi, così le opere di sostegno relative. Il verde naturale dovrà essere migliorato e opportunamente potenziato.

Si precisa che potrà essere utilizzata a fini urbanistici solo la porzione esterna alla fascia di rispetto del rio (10,00 metri per parte, ai sensi del R.D.523/1904), ed esterna al settore interessato dal piccolo dissesto attivo individuato con la sigla "FA9D" (frana per saturazione e fluidificazione della coperturaa detritica, attiva - in detrito).

In quest'area, tutti gli interventi edilizi sono assoggettati alle prescrizioni esecutive fornite dall'articolo unico, 4.12 delle presenti Norme: "Vincoli di carattere geologico-tecnico", inerenti la classificazione dell'area, classe IIIa, secondo le singole tipologie, riportate nella carta di sintesi e descritte nella relazione geologica di adeguamento al P.A.I., e la loro fattibilità dovrà essere verificata e accertata attraverso indagini di dettaglio, secondo quanto previsto dalla Circolare Regionale 16/URE, al D.M. 11/03/88 e secondo quanto indicato nelle N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP.

4.7. AREE ATTREZZATE PUBBLICHE.

Il Piano Regolatore Generale individua le aree per i servizi e le attrezzature a livello comunale, di cui al punto 1 lettere a., b., c., d. ed al punto 2 dell'art. 21, della L.R. n°56/77 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art.3 del D.M. 02/04/68.

L'edificazione in tali aree avverrà nel rispetto delle norme di legge e di regolamento, specifiche per ogni tipo di attrezzature e fatte salve le disposizioni del D.M. 02/04/68 n°1444, articoli 8 e 9 e gli allineamenti di P.R.G.C.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta, di cui all'art.51, lettera e, g, v, della L.R. n°56/77 e s.m.i., possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, a prescindere dalle previsioni parametriche e normative di P.R.G.C., fatte salve le confrontanze, le distanze dai confini e dalle strade, nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali e dei materiali impiegati, nonché dei caratteri ambientali circostanti.

Il Piano prevede alcune correzioni di tracciati viari urbani ed extraurbani o ampliamenti degli stessi, allo scopo di migliorarne le caratteristiche funzionali, e li individua in cartografia.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici sono assoggettati alle prescrizioni esecutive fornite dall'articolo unico 4.12, delle presenti Norme: "Vincoli di carattere geologico-tecnico", inerenti la classificazione delle aree, in particolare, classe I e classe II, e le singole tipologie, riportate nella carta di sintesi e nella relazione geologica di adeguamento al P.A.I., in conformità al D.M. 11/03/88 e s.m.i. e alla Circolare 7/LAP; la loro fattibilità dovrà essere verificata da idonee indagini geologiche, da attuarsi sui lotti interessati e il loro intorno significativo.

SCHEDA AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE
di cui al punto 1 lettere a.,b.,c.,d. dell'art.21, della L.R. n°56/77 e s.m.i.

INDIVIDUAZIONE SIGLA	SUPERFICIE m ²	TIPI D'INTERVENTI	DESTINAZIONE
S ₁	4.400	Progetto di completamento	Verde attrezzato, gioco e sport.
S ₂	5.200	Progetto di completamento.	Attrezzature d'interesse comune di tipo religioso e sociale.(chiesa, oratorio, attrezzature varie) Opere di sistemazione delle attrezzature esistenti e potenziamento delle medesime.
S ₃	2.330 308	Progetto di adeguamento e sistemazione area.	Municipio. Scuola elementare, palestra, sala polivalente e magazzino, parcheggio
S ₄	5400		Piazza mercato e parcheggi per almeno 1/10 della superficie.
P1-P2-P3-P4-P5	212,50+294+234+504+ 1016=2260,50	Da attuarsi con progetto singolo.	Parcheggi.
S5	748 1.428	Il verde da attuarsi con progetto singolo.	Parcheggio pubblico del cimitero e verde
S6	800	Da attuarsi con progetto singolo.	Pic-nic-verde attrezzato
S7	1.300 1.536	Adeguamento funzionale e strutturale e sistemazione area.	Casa di riposo scuola e servizi generali
	22.438,50 21.332,50		

SCHEDA AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE
di cui al punto 2 dell'art. 21, della L.R. n°56/77 e s.m.i.

INDIVIDUAZIONE SIGLA	SUPERFICIE m ²	TIPI D'INTERVENTI	DESTINAZIONE
S _{DC1}	1116	Da attuarsi con progetto singolo.	Parcheggi e verde gioco sport
S _{DC3}	644	Da attuarsi con progetto singolo.	Parcheggi e verde gioco sport
	1760,00		

4.8. AREA A VINCOLO CIMITERIALE.

Il P.R.G. stabilisce il limite di vincolo cimiteriale in 80,00 m. su tutti i lati dell'area cimiteriale, così come autorizzato in data 23 gennaio 1997 dalle Sezioni riunite I e V del Consiglio Regionale di Sanità Assistenza **ed il decreto del Sindaco in data 20/11/2006 in attuazione del parere favorevole del SISP dell'ASL 17 in data 20/10/2006 prot. 74768P.**

L'area cimiteriale è compresa nella classe II, classificazione dedotta dalla carta di sintesi e dalla relazione geologica allegata all'adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I. e alla Circolare 7/LAP.

Gli interventi edilizi ammessi, devono essere corredati, a livello di progetto, da ulteriori indagini, con scavi campione, al fine di realizzare un'adeguata regimazione delle acque superficiali e la stabilizzazione delle scarpate (Vedi art. 4.12. delle presenti Norme).

Nell'area di rispetto cimiteriale, non sono ammesse nuove costruzioni e nemmeno l'ampliamento di quelle esistenti.

Sono tuttavia consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo sugli edifici esistenti.

4.9. FASCE E ZONE DI RISPETTO.

Le fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali e degli incroci sono quelle definite dall'art.27 della L.R. n°56/77 e s.m.i. e del D.M. 01/04/68 n°1404.

Integrano tali disposizioni le prescrizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada (D.L. n°285 del 30/04/92 e D.L. n°360 del 10/09/93) e nel relativo Regolamento di Attuazione (D.P.R. n°495 del 16/12/92 e D.P.R. n°147 del 26/04/93).

Le fasce di rispetto delle strade, all'interno del centro urbano, hanno una profondità di 3,00 m, fatti salvi eventuali allineamenti precostituiti lungo spazi pubblici.

Nelle fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- percorsi pedonali;
- percorsi ciclabili;
- piantumazioni e sistemazioni a verde;
- conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole;
- parcheggi pubblici;
- impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

In conformità al D.M. 21/09/84 e, fino alla formazione di una nuova normativa in materia, sia a livello regionale che nazionale, è prevista una fascia di rispetto, dal torrente Bronda, di profondità non inferiore a 150,00 m,.

Secondo l'art.29, comma 1, lettera a, della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., è stabilita una fascia inedificabile di m 15,00, a protezione del Torrente Bronda, ridotta, in conformità allo stesso articolo, comma 2, e al R.D. 523/1904, solo in alcuni tratti, individuati in cartografia di Piano, a 10,00 metri.

Anche per gli impianti protetti, così si definiscono le opere di presa di acquedotti, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, il Piano Regolatore, stabilisce:

- per gli impianti di presa, 200,00 m di profondità;
- per gli impianti di depurazione, 100,00 m.

Tali fasce saranno inedificabili e con l'obbligo di piantumazione di essenze a fogliame non caduco.

4.10. BENI CULTURALI E AMBIENTALI.

Il Piano Regolatore Generale individua come beni culturali ambientali, da salvaguardare, alcuni edifici singoli e gruppi di edifici, all'interno del Centro Urbano e nella zona agricola, nonché tutti quegli elementi stilistici e decorativi di pregio, presenti sul territorio comunale, quali: fregi, affreschi, portali, edicole, archi, volte, ecc.

Per essi è fatto divieto di manomissioni di qualsiasi genere o abbattimento.

Essi dovranno essere salvaguardati con opere di restauro adeguate, debitamente documentate con disegni e fotografie.

Vengono segnalati, come meritevoli di particolare attenzione, vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.41 e s.m.i. (ex Legge n°1089/39), i seguenti edifici, compresi nel Centro Abitato e nel territorio comunale:

- a- Chiesa campestre di San Colombano e Parrocchiale dei SS Pietro e Colombano;
- b- Torrione detto del Vescovo e Casa del Vescovo;
- c- Complesso conventuale del XVII sec.;
- d- La sede Municipale;
- e- La Chiesa della Confraternita;
- f- La Cappella di San Rocco, Sant' Eusebio, San Grato;
- g- Tetti Tibò.

Tale elenco viene integrato con gli edifici da tutelare ai sensi dell'art. 24 della L.R. n°56/77 e s.m.i.:

- h- Casa del 1357 in Regione Barba (Cosa Felice);
- i- Casa con affreschi in Regione Ponte (Casa Lingua, via Prov. n°10);
- l- Cascina Rabinello (sec.XVII);
- m- Edificio con loggiati a monte di Ruà Barba (sec. XVII);
- n- Cascina Matteoda in località Comba S. Eusebio (probabile complesso conventuale sec.XVII-XVIII);
- o- Edificio medioevale in via Ponte n°7;
- p- Complesso edilizio sito in via Provinciale n°20 (sec. XVIII);
- q- Gli impianti dell'antico mulino idraulico esistente in Borgata Ponte (sec. XVIII).

- 1 **Il P.R.G. individua quali beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. gli edifici sottoelencati; per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento ed ai vari parametri urbanistico-edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato al restauro e risanamento conservativo per gli edifici**

di cui alla lettera a):

a) edifici sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs. 42/04 (ex legge 1089/39) e precisamente:

1. Casa detta del Torrione in Frazione Ponte
2. Torrione detto del Vescovo
3. Casa con affresco del 1497 rappr. La vergine in Frazione Ponte
4. Casa del 1357 in Fraz. Barba
5. Chiesa Parrocchiale dei SS. Pietro e Colombano e campanile

b) edifici individuati nelle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 quali "complessi, edifici od altri manufatti di interesse ambientale-documentario";

a- complesso conventuale del XVII sec.;

b- la sede Municipale;

c- la Chiesa della Confraternita;

d- la Cappella di San Rocco, Sant' Eusebio, San Grato e della Madonnina;

e- Tetti Tibò.

f- cascina Rabinello (sec.XVII);

g- edificio con loggiati a monte di Ruà Barba (sec. XVII);

h- cascina Matteoda in località Comba S. Eusebio (probabile complesso conventuale sec.XVII-XVIII);

i- edificio medioevale in via Ponte n°7;

l- complesso edilizio sito in via Provinciale n°20 (sec. XVIII);

m- gli impianti dell'antico mulino idraulico esistente in Borgata Ponte (sec. XVIII).

n- facciata edificio con dipinto attribuibile al Borgna

c) edifici individuati ai sensi della L.R.35/95;

In sede di richiesta di atto di assenso edilizio dovrà essere compiutamente documentato lo stato di fatto relativo al bene sul quale si intende intervenire ed in particolare dovranno essere evidenziate le parti non coerenti o in contrasto per tipologia, materiali e disegno.

Per queste parti dovrà essere valutata la possibilità di

eliminazione; ove ciò non sia possibile o conveniente il progetto dovrà mirare, attraverso i tipi di intervento previsti per la zona urbanistica interessata, alla loro reintegrazione formale rispetto alle parti oggetto di tutela.

- 2 Gli atti abilitativi relativi agli immobili precedentemente elencati di cui alle lettere b) e c) sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s. m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa legge regionale, fatti salvi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.**
- 3 Si richiamano le disposizioni della parte terza del D. Leg.vo 42/04 relativa ai beni soggetti a tutela di cui all'art. 142 (beni tutelati dalla precedente legge 431/85 cosiddetta Galasso)**

4.11. NORME PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Ogni intervento edilizio pubblico e privato, residenziale e non, compresa la realizzazione esterna di percorsi pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinato al rispetto dei disposti della Legge n°13/89, del D.M. del 14 giugno 1989, n°236, della Legge 30 marzo 1971, n°118, del D.P.R. 27 aprile 1978, n°384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche. (art. 32, L.R. 56/77 e s.m.i., 5° comma.)

4.12. VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO.

1. Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
2. Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I., nonché alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e per quanto non in contrasto, in relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole, valgono le seguenti prescrizioni:
 - 2.1. Classe I
Sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal P.R.G.C., senza particolari limitazioni dovute a condizioni di pericolosità geomorfologica; si richiama comunque il rispetto del D.M. 11/03/88.
 - 2.2. Classe II
Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal P.R.G.C. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.
Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superarla.
Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza al D.M. dell'11/03/88, n°47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito di singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli

interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Si riportano, di seguito, le principali tipologie di aree ricadenti in classe II, con le relative prescrizioni di massima, in merito alle indagini geologico-tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi:

- a) Dinamica della rete idrografica:
 - aree pianeggianti attigue a corsi d'acqua potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezza non superiore a 30/40 cm.
 - Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzioni di locali interrati e seminterrati con accorgimenti tecnici adeguati;
 - Previsione d'interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione di interventi manutentivi;
 - Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera ed alla sua escursione massima;
- b) Dinamica dei versanti:
 - costruzione su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi,, molto compressibili e potenzialmente instabili.Prescrizioni esecutive:
 - regimazione delle acque superficiali;
 - verifica di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte;
 - esecuzione degli scavi a campioni.
- c) Costruzioni alla base dei pendii.
Prescrizioni esecutive:
 - eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante;
 - esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
- d) Costruzioni a monte di pendii.
Prescrizioni esecutive:
 - assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde;
 - raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque;
 - operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
- e) Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati.
Prescrizioni esecutive:

- esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi), con l'eventuale supporto di prove geofisiche indirette.

2.3. Classe IIIa

2.3.1 Per le aree ricadenti in classe IIIa, ma 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 2.3.2. 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 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 Ve: art.9, comma 10, N di A del P.A.I.;
- aree classificate Vm: art.9, comma 11, N di A del P.A.I.;

2.3.2 Nelle aree ricadenti in classe IIIa diverse da quelle di cui al comma 2.3.1 precedente ed in classe III non differenziata 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 e 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 rischio 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 ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione dei piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; 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 di 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 D.M. 11/03/1988 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) purché 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.

2.4. Classe IIIb

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito di siti urbanizzati, la classe IIIb è suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

- Classe IIIb1: aree ove l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa fino alla verifica della validità delle opere esistenti e/o alla realizzazione dei loro completamenti, con successiva prevista trasformazione in una delle altre sottoclassi;
- Classe IIIb2: aree in cui, a seguito degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.);
- Classe IIIb3: aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, escludendovi comunque nuove unità abitative ed interventi di completamento.
- Classe IIIb4: aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico e nelle quali si dovrà continuare ad applicare quanto previsto al comma 2.4.1 seguente.

L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante

certificazione, che l'Amministrazione richiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

2.4.1 Interventi ammessi transitoriamente nelle varie classi Classe IIIb.

Fatta salva l'applicazione del comma 2.3.1 per le aree di dissesto idraulico ed idrogeologico, in assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino all'acquisizione della certificazione di cui al comma 2.4 precedente, sono consentiti 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 e alla dinamica dei versanti.
- b) Relativamente ai 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 rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla G.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

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

Infine si richiamano integralmente gli approfondimenti e le verifiche idrauliche in corrispondenza dell'alveo del Combale di Combafredda, al confine con il comune di Brondello, di cui alla Relazione geologica integrativa.

Art. 4.13. VERDE PRIVATO INEDIFICABILE

Il P.R.G. individua le aree attigue al nucleo abitato ove è opportuno, per motivi di rispetto ambientale, mantenere lo stato dei luoghi. In tali aree classificate a verde privato inedificabile non sono consentiti nuovi interventi edificatori neppure a titolo precario.

In esse sono ammesse le normali attività agricole; agli effetti dell'asservimento dei fondi per l'abitazione rurale, tali aree possono essere utilizzate a favore di interventi da realizzare sulle aree destinate ad attività agricola. Ove tali aree siano di pertinenza ad edifici residenziali esistenti è ammessa la loro utilizzazione e sistemazione con campi per il gioco e lo sport purché realizzati senza alterare sostanzialmente lo stato dei luoghi; è comunque vietata la costruzione di qualsiasi tipo di fabbricato accessorio.

Art. 5 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999 N. 28 E S. M. E D.C.R. 59-10831 DEL 24.03.06

- 1 L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/2006, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.**
- 2 Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:**
 - Addensamenti commerciali:**
 - A1 centro storico ed aree direttamente connesse;**
- 3 L'addensamento A.1 è riconosciuto individuandolo con una perimetrazione riportata sull'apposita tavola di PRG.**
- 4 L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno della sopra richiamata zona di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e riportata in calce al presente articolo.
Esternamente alla zona di insediamento commerciale sopra richiamata, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.
Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".**
- 5 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente**

agli accorpamenti e dal c. 6 successivo relativamente agli ampliamenti “fisiologici”, lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all’art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è attribuito interamente al parcheggio.

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell’art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. che dell’art. 25 degli “Indirizzi regionali”, con l’avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell’art. 25 degli “Indirizzi regionali”), per le medie strutture ricadenti nell’addensamento A.1 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell’art. 25 citato.

- 6 Le variazioni della superficie di vendita definite “fisiologiche” dall’art. 15, c. 9, degli “Indirizzi regionali” sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di PRG ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l’adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all’intera struttura distributiva.
- 7 Le aree per servizi devono essere cedute, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 8 successivo.
- 8 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all’art. 26 degli “Indirizzi regionali”, è prevista, previa la verifica appresso riportata, secondo le seguenti modalità:
 - per gli esercizi di vicinato, per tutte le aree di P.R.G., ove è consentito il commercio al dettaglio;
 - per le medie strutture ricadenti nell’addensamento A.1.

La possibilità della monetizzazione delle aree per servizi di cui al presente comma è ammissibile, nei casi sopra citati, previa documentata dimostrazione dell’impossibilità o dell’inopportunità di reperire i servizi stessi, nell’area di pertinenza dell’intervento; nel caso in cui sussista la possibilità e l’opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste devono essere previste mediante cessione o asservimento.

Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.

- 9** Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A.1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche norme del PRG e del Regolamento edilizio.

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

- 10** Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della L.U.R. 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".
- 11** Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA [mq]	ADDENSAMENTI
		A.1
VICINATO	fino a 150	SI
M – SAM 1	151 – 250	SI
M – SAM 2	251 – 900	SI
M – SAM 3	901 – 1.500	NO
M – SE 1	151 – 400	SI
M – SE 2	401 – 900	SI
M – SE 3	901 – 1.500	NO
M – CC	151 – 1.500	SI
G – SM 1	1.501 – 4.500	NO
G – SM 2	4.501 – 7.500	NO
G – SM 3	7.501 – 12.000	NO
G – SM 4	> 12.000	NO
G – SE 1	1.501 – 3.500	NO
G – SE 2	3.501 – 4.500	NO
G – SE 3	4.501 – 6.000	NO
G – SE 4	> 6.000	NO
G – CC 1	fino a 6.000	NO
G - CC 2	6.001 – 12.000	NO
G - CC 3	12.001-18.000	NO
G - CC 4	> 18.000	NO