

Regione Piemonte
COMUNE DI VERZUOLO
Provincia di Cuneo

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**



VARIANTE GENERALE

AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.

Adozione Delibera Consiglio Comunale n. del
Approvazione Delibera Giunta Regionale n. del

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

NORME DI ATTUAZIONE

TAV. n. **6.1**

Architetto Giovanni Marchetti
Architetto Enrico Rudella

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

COMUNE DI VERZUOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

2008

P. R. G.





Indice

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Elaborati di P.R.G	pag.	6
Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione	"	8
Art. 3 - Definizioni	"	9
Art. 4 - Standards urbanistici	"	17
Art. 5 - Struttura normativa del P.R.G.	"	19
Art. 6 - Prescrizioni di destinazione d'uso	"	20
Art. 7 - Prescrizioni di tipologia di intervento	"	23
Art. 8 - Prescrizioni di consistenza quantitativa	"	26
Art. 9 - Prescrizioni di assetto qualitativo	"	26
Art. 10 - Condizioni di intervento	"	29
Art. 11 - Vincoli	"	30
Art. 12 - Gerarchia funzionale della disciplina normativa	"	32

TITOLO II - NORME PARTICOLARI

Art. 13 - Prescrizioni geologico-tecniche	pag.	33
Art. 14 - Tutela dell'assetto ecologico		
Sistemazione del suolo e del luogo	"	35
Art. 15 - Norme per gli Insediamenti Commerciali	"	37

TITOLO III - NORME SPECIFICHE

Art. 16 - Caratteristiche edilizie	pag.	41
A. Asservimento all'edificazione	"	41
B. Aree a verde privato	"	41
C. Aree a parcheggio privato	"	42
D. Sistemazione terreno	"	42
E. Distanze dai confini	"	43
F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.....	"	43
G. Volumi tecnici.....	"	44
H. Verande	"	44
I. Sottotetti.....	"	44
I. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze.....	"	45
M. Altezze interne ridotte	"	46
N. Eliminazione delle barriere architettoniche.....	"	46
O. Muri di contenimento.....	"	47
P. Recinzioni	"	48
Q. Depositi materiali e sistemazione prefabbricati	"	49
R. Allineamenti stradali	"	50
S. Accessi stradali	"	51
T. Impianti tecnologici di interesse pubblico.....	"	51
U. Costruzioni temporanee	"	52
V. Requisiti di risparmio energetico	"	52
Z. Serbatoi gas.....	"	53
Y. Antenne paraboliche.....	"	53
Art. 17 - - Entrata in vigore del P.R.G.		
Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano	"	54

Indice

TITOLO IV - NORME OPERATIVE

Art. 18 - Classificazione e individuazione delle aree	pag.	55
Art. 19 Norme per le aree residenziali:		
RS di Carattere Ambientale e Storico.....	"	57
Art. 20 - Norme per le aree residenziali:		
RE Esistenti	"	77
Art. 21 - Norme per le aree residenziali:		
RC di Completamento	"	83
Art. 22 - Norme per le aree residenziali:		
RN di Nuovo Impianto	"	89
Art. 23 – Norme per le aree residenziali e di servizio miste:		
RR di Riqualficazione	“	95
Art. 24 – Norme per le aree residenziali e commerciali miste:		
RM di Riqualficazione	“	101
Art. 25 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche		
S a livello comunale.....	"	105
Art. 26 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:		
PE esistenti	"	111
Art. 27 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:		
PC di riordino e di completamento.....	"	117
Art. 28 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali:		
PN di nuovo impianto	"	121
Art. 29 - Norme per le aree terziarie		
TE commerciali esistenti	"	127
Art. 30 - Norme per le aree turistiche ricettive		
TA extra alberghiere e campeggi	"	133

Art. 31 - Norme per le aree produttive agricole:		
H:	"	137
Art. 32 - Norme per le aree funzionali ambientali:		
FA:	"	149
FA.T: di tutela per interesse storico monumentale, archeologico		
FA.U: per ambiti urbani e pedonali		
FA.P: per ambiti paesistici o naturalistico		
FA.B: per ambiti boscati		
FA.G: giardini o verde privato		
Art. 33 - Norme per le aree funzionali di rispetto:		
FR:	"	155
FR.S: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti		
FR.V: per viabilità		
FR.F: per ferrovie		
FR.C: per ambiti cimiteriali e depuratori		
FR.E: per elettrodotti e gasdotti		
FR. I: per riassetto territoriale		
Art. 34 - Norme per le aree funzionali:		
FT per attrezzature tecnologiche	"	163
Art. 35 - Norme per le aree funzionali:		
FV alla viabilità e alle relative pertinenze	"	167
Art. 36 - Norme per le aree funzionali alla ferrovia:		
FF e alle relative pertinenze.....	"	175
Schede delle Aree	"	176

Elaborati del P.R.G.

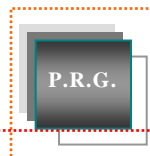
1. Gli elaborati costitutivi il Piano, come prescritto nell'art.14 della L.R. 56/77, sono:

1.1. - Allegati Tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale; Trattandosi di Variante di P.R.G. si fa riferimento agli Allegati Tecnici del precedente Piano.

1.2. - Elaborati di Piano.

- ✓ tav.n. 1 - Relazione Illustrativa.
- ✓ tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000
planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini
- ✓ tav.n. 3.1 - Assetto generale – Carta di Sintesi: scala 1: 5.000
intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e zone soggette vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e delle zone di aree
- ✓ tav.n. 4.1 - Concentrico: scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- ✓ tav.n. 4.2 - Frazioni - Falicetto: scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- ✓ tav.n. 5 - Centro Storico scala 1: 1.000
- ✓ tav.n. 6.1- Norme di Attuazione
illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa
- ✓ tav.n. 6.2 - Schede delle Aree
- ✓ tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.
- ✓ tav.n. 8 - VAS – Rapporto Ambientale
- ✓ tav.n. 8.1 VAS – Documento tecnico preliminare
- ✓ tav.n. 8.2 VAS – Sintesi non tecnica

Le determinazioni contenute negli atti delle tavole 3, 4, 5, 6.1 sono vincolanti e cogenti; gli atti delle tavole 1, 2, 6.2, 7 sono elementi giustificativi delle scelte di P.R.G.C..



Elaborati di Piano

Elaborati

1.3. - Elaborati Complementari

- tav.n. 9 - Assetto generale – Stato di Fatto Urbanizzazioni: scala 1: 5.000
intero territorio comunale con: indicazione dell'abitato,
delle esistenti infrastrutture di urbanizzazione a rete e
dell'uso del suolo per indagine agronomica.
- tav.n. 10.1 - Osservazioni e Controdeduzioni.
- tav.n. 10.2 - Osservazioni – Individuazione scala 1: 5.000
- tav.n. 11- Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica
sulla base del Piano di Zonizzazione vigente, attraverso
un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni.
- tav.n. 11- Verifica Vincoli su aree a destinazione pubblica
previste dal P.R.G. e preordinate all'esproprio.

- tav.n. 13 - Relazione integrativa - Determinazioni in merito alle osservazioni
regionali (dopo definitivo)

1.4. - Relazione Geologico Tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica con allegata:

- ❖ Relazione illustrativa
- ❖ Carta dei dissesti e delle esondazioni scala 1:10.000
- ❖ Carta geolittologica scala 1:10.000
- ❖ Carta delle clivometrie scala 1:10.000
- ❖ Carta di stabilità e zonizzazione geotecnica scala 1:10.000
- ❖ Indagine geognostica sulle aree di espansione
comprendente 2 tavole di ubicazione delle prove penetrometriche
e Relazione geologico-tecnica.

Tavole

- Carta geomorfologica scala 1: 5.000
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- Proposta di aggiornamento dell'atlante dei rischi idraulici
e idrogeologici e delimitazioni delle aree in dissesto 1:10.000

Efficacia e campo di applicazione.

- 1.** Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.
- 2.** Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82, 3° comma, della L.R. 56/77, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di **dieci anni** dalla data di approvazione e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale.
- 3.** 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.
- 4.** Si pongono essenzialmente come norme di azione volte a disciplinare i processi insediativi ed il comportamento degli operatori pubblici e privati nella predisposizione e nella attuazione degli strumenti urbanistici, quali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
- 5.** Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti commi, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.. In caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le specifiche indicazioni espressamente consentite dagli articoli seguenti. Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.
- 6.** Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

Definizioni.

Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione, si fa riferimento alle seguenti definizioni.

1. Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici.

Definizioni di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 49 del 03.11.2003, pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 04.12.2003, in riferimento al contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n. 548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L.R. 08.07.1999 n. 19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n. 56".

Il presente Piano costituisce l'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19. Le definizioni sono riportate a puro titolo esemplificativo di consultazione, subendo un automatico aggiornamento nel caso in cui il Regolamento Edilizio di riferimento sia modificato, nel contenuto degli specifici articoli.

1.1. - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf) - (Art.13 Regolamento Edilizio)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

1.2. - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) - (Art.14 R.E.)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

1.3. - NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np) - (Art.15 R.E.)

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

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

1.4. - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds) - (Art.16 R.E.)

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

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

3. La distanza tra:

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

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

1.5. - SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) - (Art. 17 R.E.)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

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

1.6. - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul) - (Art.18 R.E.)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

a) ai 'bow window' ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative;

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

1.7. - SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun) - (Art.19 R.E.)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

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

1.8. - VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V) - (Art.20 R.E.)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

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

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

1.9. - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - (Art.21 R.E.)

1. E' l'arca del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quella assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

1.10. - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - (Art.22 R.E.)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).

1.11. - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) - (Art.23 R.E.)

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

1.12. - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - (Art.24 R.E.)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

1.13. - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) - (Art.25 R.E.)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

1.14. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If) - (art.26 R.E.)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³] [m²].

1.15. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It) - (Art.27 R.E. Tipo)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³] [m²].

2. Componenti territoriali.

2.1. - AREA: quando non diversamente specificato si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).

2.2. - AMBITO: insieme di aree, topograficamente delimitato, sottoposto a particolare disciplina:

- ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
- ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
- zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo,
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77.

2.3. - LOTTO: superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.

3. Componenti fabbricative.

3.1. - VOLUME FABBRICATIVO: per entità volumetrica fuori terra, con riferimento solamente ai volumi già esistenti e consolidati, su cui occorre una preliminare valutazione di consistenza per procedere agli interventi ammessi, si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti di strutture fisse e tipologicamente consolidate e vincolate al suolo tramite fondazioni.

Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti da 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di abitabilità, le tettoie, le pantalere, gli spazi improvvisati chiusi da lamiere, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.

Per la determinazione dei nuovi volumi si fa necessariamente riferimento alla definizione di cui al precedente punto 1.8.

3.2. - EDIFICIO ESISTENTE: un edificio per essere riconosciuto come esistente deve essere iscritto a catasto nella qualità di fabbricato; la mancanza della copertura o di parte della muratura non costituiscono di per se motivo di disconoscimento dell'esistenza; occorre tuttavia che esistano porzioni di muro perimetrale da cui si legga l'ingombro planimetrico originario dell'edificio e si abbia conoscenza storica documentata delle quote di imposta della copertura.

3.3. - EDIFICIO RURALE: si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma, della L.R. 56/77 s.m.i.

3.4. - ANNESSI RURALI: si intendono le strutture, fisse e coperte di servizio all'attività agricola, quali stalle, fienili, depositi, spazi per impianti produttivi; sono considerati nell'ingombro volumetrico se chiusi almeno su 3 lati, secondo la definizione di volume fabbricativo.

3.5. - EDIFICIO RESIDENZIALE: si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato ad uso esclusivo di abitante che vi risiede.

3.6. - EDIFICIO UNIFAMILIARE: si intende quella abitazione che presenta caratteristiche oggettive tali da essere ritenuta fruibile 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 nell'interezza dell'edificio e non solo nella parte per cui è stato richiesto il permesso di costruire; sono esclusi gli edifici a schiera o i complessi quando raggruppino volumi edilizi costruiti anche successivamente.

3.7. - UNITA' IMMOBILIARE: si intende la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

3.8. - CORTINA EDILIZIA: si intende la sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.

3.9. - FABBRICATI ACCESSORI: si intendono le unità d'uso destinate a fabbisogni collaterali agli usi residenziali; sono inseriti in edifici esistenti, affiancati o autonomi sul lotto di pertinenza. Si distinguono in: bassi fabbricati, autorimesse, depositi per attrezzi, ricoveri per animali, tettoie, terrazzi e serre.

3.10 - BASSO FABBRICATO: si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m. 2,50 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di m. 3,50, con tetto con pendenze analoghe al fabbricato di cui sono pertinenza, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa. I depositi per attrezzi agricoli possono avere una superficie massima di mq. 6,00.

3.11. - PERTINENZA: si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo, destinato in modo durevole a servizio o ad ornamento 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.

3.12 - SUPERFICIE DI VENDITA Sv: si intende la superficie totale delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o D.I.A..

4. Modalità.

4.1. - **TRASFORMAZIONE URBANISTICA:** si intende l'esecuzione di opere fabbricative, il mutamento di destinazione d'uso di aree o edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

4.2. - **INTERVENTO URBANISTICO:** si intende il complesso di operazioni fabbricative, previsto da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'art.32 L.R. 56/77, nell'ambito interessato.

4.3. - **INTERVENTO EDILIZIO:** si intende il complesso delle operazioni, oggetto di denuncia inizio attività o permesso di costruire, volto a realizzare le trasformazioni urbanistiche dell'area interessata.

4.4. - **STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R. 56/77:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) artt.38, 39, 40
- PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) art.41
- PIANO DI RECUPERO (P.R.) art.41 bis e art.43
- PIANO DELLE AREE DA DESTINARE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) art:42
- PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) artt.43, 44
- Contenuto Convenzioni relative al P.E.C. art.45
- PIANO TECNICO ESECUTIVO DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) art.47

4.5. - **TIPOLOGIE DI INTERVENTO:** per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 ai seguenti commi:

- a. MANUTENZIONE ORDINARIA
- b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- d. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- e. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- f. COMPLETAMENTO
- g. NUOVO IMPIANTO

4.6. - Per ulteriori specificazioni si rimanda alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 5.12.77 e successive modifiche e integrazioni", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984.

Gli specifici interventi previsti dal P.R.G. sono definiti nell'art.9 delle presenti Norme relativo alle Prescrizioni di Tipologia di Intervento.

Standards Urbanistici.

0. STANDARD: norma che definisce il requisito o il livello di una prestazione garantita da una funzione in un determinato contesto. Quando definisce il requisito minimo di una prestazione si intende sia la prescrizione (requisito minimo o grado di qualità minimo richiesto), sia le modalità di valutazione della qualità della prestazione stessa. Quando definisce il livello medio di una prestazione si intende come indicatore di situazione (reale o ottimale).

1. 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 L.R. 56/77, il Piano fa riferimento ai seguenti standards.

1.1. Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali: poiché nel Comune la popolazione prevista, come capacità insediativa residenziale, è compresa tra i 2.000 e i 20.000 abitanti, la dotazione che dovrà essere progressivamente assicurata, come valore minimo, è fissata in **25 mq./abitante**.

1.2. Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: nel caso di aree di nuovo impianto la dotazione minima è fissata nella misura del **20% della superficie territoriale** a tale scopo destinata; nel caso di aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (art.26, comma 1.b L.R. 56/77) e di impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (art.26, comma 1.c L.R. 56/77) 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.

1.3. Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali: nei casi di intervento all'interno di aree di tutela ambientale e di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura del **80% della superficie lorda di pavimento**; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del **100% della superficie lorda di pavimento**.

Per il commercio al dettaglio si applica quanto previsto all'art. 15 delle presenti norme.

Non sono computabili le aree per le quali non sia previsto o l'assoggettamento a uso pubblico o l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione. Non potranno altresì essere computate le aree per servizi vincolate nelle Tavole di Piano in funzione degli insediamenti residenziali.

1.4. Attrezzature al servizio degli **insediamenti commerciali all'ingrosso**: nei casi di intervento all'interno di aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale.

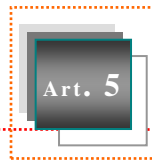
2. Le aree risultanti dall'applicazione degli standards di cui ai precedenti punti rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G..

La dotazione di cui al punto 1.1, attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali, è già definita dal P.R.G., per cui non è più necessario, nel caso di rilascio di permessi di costruire per interventi singoli o di adozione di strumenti urbanistici esecutivi, verificarne la relativa dotazione.

Le dotazioni, invece, di cui ai punti 1.2, attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, e 1.3, attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, sono previste dal P.R.G. come dismissione in funzione dell'effettiva realizzazione degli interventi. Occorrerà pertanto provvedere, a seguito di permessi di costruire o nella elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi, ad assicurarne la definizione, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

3. Ai fini del reperimento degli standards si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77, ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, fino comunque al limite massimo di mq. 7,00, per servizi residenziali, di cui al 1° comma punto 1) dello stesso articolo.

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



Struttura Normativa del P.R.G.

Norme Generali

1. Il P.R.G. 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.

1.1. - D. Destinazione d'uso per il controllo normativo della modificazione delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o area). (Cosa fare).

1.2. - I. Tipologia di 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).

1.3. - C. Consistenza quantitativa per il controllo normativo delle modificazioni della quantità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area). (Quanto fare).

1.4. - Q. Assetto qualitativo per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area). (Come fare).

2. Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'art.12 della L.R. 56/77, il P.R.G. prestabilisce altresì **Condizioni** di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

3. Agli stessi fini, in conformità ai disposti di cui all'art.13, comma 7, e agli artt. 24, 27, 28,29,30 della L.R. 56/77 il Piano impone **Vincoli** al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

Prescrizioni di destinazione d'uso.

1.1. - La destinazione d'uso di un'area è l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata dalle 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.

1.2. - La destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di una parte di esso, è l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G., nello spazio interessato, comprovata da certificato catastale o da altro documento certificativo.

2.1. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività. Qualora non indicata in normativa si intende esclusa.

2.2. La definizione di “coerente” presuppone priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella “compatibile” e si quantifica con valori di ammissibilità definiti dalla specifica normativa e, ove indicato, con valori percentuali riferiti alla:

- consistenza di superficie utile lorda ammissibile del fabbricato nel singolo fondo, per ogni intervento, o di tutti i fabbricati nel loro insieme, compresi quelli esistenti, per interventi di compensazione in aggregazioni predefinite;
- consistenza totale di superficie utile lorda ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di S.U.E..

2.3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie, di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 19/99:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico – ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

All'interno delle suddette categorie, sono individuate ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso.

3. Destinazioni d'uso - definizioni:

3.1. - r: : usi abitativi:

destinazioni residenziali.

Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:

- i locali in cui si svolgono limitate funzioni professionali (studi di avvocati, notai, ingegneri ed architetti, geometri, medici e simili), in cui non si svolgono funzioni autonome di direzione/amministrazione d'azienda o di compravendita di beni e servizi
- le attività di "bed and breakfast" L.R. 31/85.

3.2. - s: servizi ed attività sociali di interesse locale:

si: servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

sv: spazi pubblici a parco, gioco e sport;

sp: spazi pubblici per parcheggio;

sc: servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);
attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

3.3. - g: servizi ed attività di interesse generale: attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale.

3.4. - h: attività produttive del settore primario: agricole e forestali:

destinazioni agricole:

he: attività agricole

hs hv: attività agricole: colture specializzate, coltivazione della vite

3.5. - p: attività produttive del settore secondario:

destinazioni industriali o artigianali:

pi: di tipo industriale;

pas: di tipo artigianale di produzione a livello superiore o intercomunale;

pam: di tipo artigianale di produzione a livello medio;

pal: di tipo artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto;

pe di tipo estrattivo e di trasformazione

Sono considerati assimilabili agli usi artigianali:

- magazzini di stoccaggio merci di qualsiasi tipo, qualora nei locali stessi non si svolga attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso;

3.6. - t: attività produttive del settore terziario e attività direzionali:

destinazioni commerciali:

tc: commercio al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso di piccola e media superficie;

Sono considerati assimilabili agli usi commerciali:

- vendita al dettaglio o all'ingrosso, quando l'attività è prevalente e la lavorazione/trasformazione avviene su piccola scala (panetterie, pasticcerie non industriali, ecc.);
- istituti bancari, assicurativi, creditizi;
- attività professionali di vendita di beni o servizi (agenzie assicurative, automobilistiche, immobiliari);
- bar ristoranti, pizzerie, eno-birrerie, se non inserite in entità di prevalente destinazione turistico-ricettiva;

destinazioni :turistico ricettive

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar, ristoranti, mense ed alberghi,

tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere, campeggi

destinazioni direzionali:

td: attività amministrative, creditizie, assicurative, culturali, sanitarie, professionali e associative;

Sono considerati assimilabili agli usi direzionali:

- locali in cui si svolgono funzioni autonome di direzione o amministrazione d'azienda;
- funzioni professionali riunite (poliambulatori estesi, grandi studi professionali riuniti, ecc.);
- istituti bancari, assicurativi, creditizi, qualora le funzioni di direzione, amministrazione siano prevalenti su quelle di sportello;

4.1. - Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte degli stessi, devono essere indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo permesso di costruire.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso altresì in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il permesso di costruire.

Le attività svolte in contrasto con le destinazioni d'uso coerenti e compatibili delle aree devono nel tempo trasferirsi nelle zone di pertinenza, con l'osservanza dell'art. 53 L.R. 56/77.

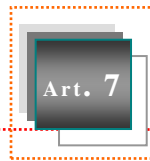
Per i fabbricati che ospitano attività in contrasto sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4.2. - Non può essere rilasciata agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal permesso di costruire.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso viene revocata il titolo abilitativo, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

4.3. - Non può essere rilasciata licenza di esercizio per le attività da insediare in locali che abbiano ottenuto il permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso.

4.4. - Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso si intende riferita alle specifiche atti abilitativi d'uso rilasciate. Per quelli realizzati in epoche in cui non erano richieste atti abilitativi, la destinazione è quella riscontrata nei certificati catastali relativi all'immobile (categorie catastali). In caso di incertezza o di imprecisione si procede con l'applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile; comunque rimane prevalente il concetto di carico urbanistico che l'uso o il riuso dell'immobile viene a determinare sulle opere di urbanizzazione; deve essere considerato, quale generante carico urbanistico, anche il riuso-recupero di fabbricati catastalmente censiti come urbani, ma che, corrispondendo a modelli abitativi del passato, necessitano di interventi igienico-sanitari per adeguarli ai modelli abitativi attuali, anche se nell'ambito del volume o della superficie lorda esistente.



Prescrizioni di tipologia di intervento.

1. Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'art.13 L.R. 56/77 e art.31 Legge n.457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27.4.84 e con le ulteriori suddivisioni prescrittive del P.R.G. (se non indicate in Normativa si intendono escluse):

2. Interventi.

- 2.1. - Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2.2. - Restauro e Risanamento conservativo.
- 2.3. - Ristrutturazione edilizia (di tipo A o di tipo B o di tipo C).
- 2.4. - Ampliamento.
- 2.5. - Sopraelevazione.
- 2.6. - Completamento.
- 2.7. - Nuova costruzione (o Nuovo impianto).
- 2.8. - Demolizione.
- 2.9. - Sostituzione.
- 2.10. - Ricostruzione.
- 2.11. - Ricomposizione volumetrica con Recupero ambientale.
- 2.12. - Riqualficazione formale ambientale.
- 2.13. - Ristrutturazione urbanistica.

3. Modalità di intervento.

- 3.1. - Interventi coordinati.
- 3.2. - Luogo.
- 3.3. - Facciate.
- 3.4. - Allineamenti.
- 3.5. - Progetto Urbano

4. Definizioni.

4.0. Ristrutturazione edilizia di tipo C: Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati, a condizione che non vengano modificate la conformazione planivolumetrica e le distanze preesistenti, secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio tipo regionale e secondo modalità eventualmente specificate nel presente strumento urbanistico.

4.1. - **Demolizione**: si intendono gli interventi volti a liberare il suolo da consistenze fabbricative preesistenti, in modo irreversibile. Ove non specificato in cartografia, con la cancellazione delle parti che il Piano intende demolire, tali interventi, spesso associati pure alle demolizioni con sostituzione o con ricostruzione, si riferiscono alla eliminazione di elementi fabbricativi aggiuntivi deturpanti ed estranei nei confronti dell'intorno ambientale e quindi non recuperabili ai fini tipologici ammessi, per una rivalutazione del contesto architettonico, storico, culturale e naturale.

4.2. - **Sostituzione**: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai parametri edilizi ed urbanistici previsti dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio, quindi secondo l'applicazione degli indici di consistenza quantitativa previsti.

4.3. - **Ricostruzione**: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione sullo stesso sito. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti, quindi con consistenze fabbricative aventi gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali non subordinate alle prescrizioni ed agli indici dell'area.

4.4. - **Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale** si intendono quegli interventi rivolti a trasformare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

4.5. - **Riqualificazione formale ambientale**: si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

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

4.7. - **Interventi coordinati**: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, **in ambiti specifici**, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una coerenza espressiva e funzionale.

4.8. - **Luogo**: insieme di consistenze fabbricative e di spazi aperti, con particolari caratteristiche ambientali e significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi devono uniformarsi secondo le modalità di un progetto urbano, volto alla tutela e alla valorizzazione delle qualità del rapporto tra forma fisica e uso, che definisca la compatibilità delle funzioni, l'organizzazione urbana e scenografica, il coordinamento e l'armonizzazione delle tipologie architettoniche, degli elementi costruttivi e dei materiali.

4.9. - **Facciate**: ove non già vincolate da normativa specifica, costituiscono elemento di salvaguardia e tutela per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni.

4.10. - **Allineamenti**: si intende il mantenimento dei fili esistenti o la ricostruzione di quelli previsti senza possibilità di avanzamento o arretramento sia al piano terra sia ai piani superiori degli edifici, qualunque sia il tipo di intervento ammesso. Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, ocludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.

4.11. - **Progetto Urbano**: insieme di operazioni progettuali, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

4.12. - **Opere interne**: si intendono le trasformazioni interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il Piano, che non comportino modifiche alla sagoma del fabbricato, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda le costruzioni comprese nelle aree di Interesse Ambientale e di Recupero che rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne (non portanti) o di parti di esse.



Prescrizioni di consistenza quantitativa.

1. Le prescrizioni generali di consistenza quantitativa sono:

- 1.1. - Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G..
- 1.2. - Incremento della consistenza edilizia.
- 1.3. - Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
- 1.4. - Nuova edificazione.
- 1.5. - Inedificabilità.

2. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento "una tantum", escludono ogni successiva riutilizzazione delle stesse superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non impegnate. Tutto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria devono essere trascritti in registri comunali, anche in riferimento agli interventi di ampliamento "una tantum".



Prescrizioni di assetto qualitativo.

1. Per il controllo normativo delle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici) il Piano definisce le prescrizioni di Assetto Qualitativo complessivo:

1.1. - Confermato allo stato in atto.

Quando si prevede il mantenimento della situazione esistente, con il fine di una riqualificazione generale del contesto, senza interventi di nuova consistenza fabbricativa.

1.2. - Compatibile con le preesistenze.

Quando si prevede l'inserimento delle nuove consistenze fabbricative ammesse in modo coerente ed ambientalmente coordinato con il contesto.

1.3. - Conforme agli usi previsti.

Quando si prevede la realizzazione di nuove consistenze fabbricative, con impostazione progettuale autonoma, pur mantenendo un coordinamento ambientale con l'intorno.

2. Ciascun assetto complessivo si attua secondo:

- 2.1. - Caratteri Funzionali.
- 2.2. - Caratteri Formali
- 2.3. - Caratteri Materiali.

3. L'assetto qualitativo dei caratteri funzionali si attua secondo la disciplina dei tipi fabbricati e delle aree tipologicamente complementari agli usi ammessi.

Essi sono:

- 3.1. - **Edifici abitativi**: unifamiliari (1 piano o 2 piani fuori terra); bifamiliari (1 piano o 2 piani f.t.); plurifamiliare (2, 3, 4 o 5 piani f.t.); tipologicamente ordinati alla convivenza disciplinata; per ricettività alberghiera e paraalberghiera; di tipo speciale.
- 3.2. - **Edifici per attività economiche**: del settore primario; del settore secondario artigianale, industriale; del settore terziario commerciale.
- 3.3. - **Edifici per attività direzionali**.
- 3.4. - **Edifici per servizi pubblici**: scolastici, sociali, plurifunzionali, tempo libero.
- 3.5. - **Edifici per parcheggi**.
- 3.6. - **Aree tipologicamente complementari** agli usi abitativi; produttivi del settore primario, secondario, terziario; agli usi sociali, scolastici, per il tempo libero e parcheggi.

4. L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali.

Essi sono:

4.1. - interpretazione e definizione progettuale di:

luogo, ambiti di riqualificazione,

facciate, loggiati, colonnati, porticati, portali, aperture, balconi, coperture, camini, apparato decorativo, manufatti, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc. recinzioni, bassi fabbricati accessori, tettoie, ecc.

4.2. - valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno, fabbricativo e non. Imitazione di immagini preesistenti, ovvero loro interpretazione; sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagini stilisticamente coerenti.

4.3. - attuazione di progetti architettonici di matrice storica esistenti in archivi comunali, secondo iniziative di ricerca, pubblicazione e promozione attuativa.

4.4. - realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

5. L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi.

Esse sono:

5.1. - uso di materiali delle tradizioni locali;

5.2. - uso di colori delle tradizioni locali;

5.3. - esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;

5.4. - considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;

5.5. - definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;

5.6. - sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

6. Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

7. Costituisce pertanto impegno specifico il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

8. L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili deve essere progettato unitariamente, almeno per ogni singolo fondo, e risolto contestualmente sia per tutte le consistenze fabbricative esistenti e/o di nuovo impianto ammissibili entro e fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.

Condizioni di intervento.

0. 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;

1. Le condizioni di carattere tecnico-gestionale possono essere.

1.1. - Permesso di costruire, denuncia inizio attività, procedure art.26 L.47/85, per la disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni di uso e utilizzazione delle risorse naturali, con le modalità dell'art.48 L.R. 56/77 e s.m.i.

1.2. - Esistenza di Zona di Recupero (Z.R.);

1.3. - Esistenza di Strumento Urbanistico Esecutivo approvato (S.U.E.):

1.3.1. - Piano Particolareggiato (P.P.);

1.3.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.);

1.3.3. - Piano di Recupero (P.R.);

1.3.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

1.3.5. - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);

1.3.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.).

2. Per gli immobili compresi negli ambiti di S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono delimitate con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. stesso.

4. In base all'art.46 L.R. 56/77, 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.

5. Il Comune di Verzuolo, ai sensi del 1° comma dell'art.36 della L.R. 56/77, è esonerato dall'obbligo di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione.

6. Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n° 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

Vincoli.

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 di beni culturali:

Decreto Legislativo n. 42/04 art. 2;

- cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo-etno-antropologico;
- le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante.

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

Complesso monumentale del Castello e relative pertinenze, vincolo riconosciuto nel

Chiese;

Edificio comunale,

Area

1.2. - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

Decreto Legislativo n. 42/04;

- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

1.3. - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

Decreto Legislativo n. 42/04 art. 142;

in riferimento per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti c) g) h) m):

- m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. n.1775 del 11.12.1933, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;
- i territori coperti da foreste o da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- usi civici.

Le aree sottoposte a tutela sono: indicate in planimetria con apposito simbolo all'interno delle aree FA.T o FA.P o FA.N, FR.S, FA.B.

1.4. – Vincoli di tutela di beni culturali ambientali da salvaguardare:

L.R. 56/77 e s.m.i., articolo 24;

- “insediamenti urbani aventi carattere storico artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico paesaggistico ad essi pertinenti”;
- “i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico artistico e/o ambientale o documentario”;
- le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all’art.13, comma 7, lettera a), aree inedificabili;

Le aree ed i fabbricati sono sottoposti a tutela quando:

- espressamente individuati in modo puntuale entro le aree di zonizzazione o indicati in planimetria con apposito simbolo;
- definiti all’interno delle zone F.A.T della collina che sovrasta il centro storico
-

2. **Tutela Ecologica:** vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative. Possono essere:

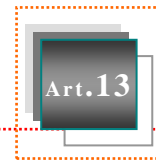
- 2.1. - Vincoli idrogeologici e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77);
- 2.2. - Vincoli di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art. 96, lett. f) R.D. 25.07.1904 n. 523 e art. 29 L.R. 56/77);
- 2.3. - Vincoli per fasce cimiteriali (art. 27 L.R. 56/77 commi 5°, 10°, 11°);
- 2.4. - Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art. 27 L.R. 56/77 commi 7°, 10°).

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. 56/77 commi 1°, 2°, 3°, 4°, 10°, 11°);
Si richiamano i disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento (D.P.R. 16.12.92 n. 495 e D.P.R. 26.04.93 n. 147).
- 3.2. Vincoli ex art. 28 L.R. 56/77 per accessi stradali;
- 3.3. Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendono non idonee a nuovi insediamenti.

Gerarchia funzionale della disciplina normativa.

- 1.** 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., 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.
- 2.** Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.
- 3.** Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.



Prescrizioni geologico-tecniche.

1. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in **salvaguardia** sia con le indicazioni cartografiche delle:

- ✓ classi geologiche di idoneità
- ✓ fasce di tutela ambientale
- ✓ fasce di rispetto dei corsi d'acqua

sia con le relative indicazioni normative di cui alla

- ✓ Relazione Geologico Tecnica, predisposta in aggiornamento del PAI alla scala comunale, secondo gli standard definiti dalla
 - -L.R. n.56/77 – Circolari P.G.R. n.16/URE/89 e P.G.R. n.7/LAP/96 con relativa Nota Tecnica Esplicativa
 - Verifica di compatibilità Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art.18 della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

La Relazione Geologico Tecnica e le cartografie relative costituiscono parte integrante e cogente del P.R.G, con gli elaborati di cui all'art. 1.

- G1 – Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore scala 1:10000
- G2 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10000
- G3 – Corsi d'acqua maggiormente significativi scala 1:10000
- G4 – Relazione e normativa geologica
- G5 – Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica

2. L'intero territorio del Comune di Verzuolo ricade in categoria individuata come zona "4" dei comuni sismici, ai sensi dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 – Allegato A – e della Deliberazione Giunta Regionale n. 61-11017 del 17.11.2003.

Su tutto il territorio comunale per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla Relazione e Normativa Geologica, predisposta in aggiornamento alle suddette disposizioni.

3. Il territorio comunale, dal punto di vista della zonizzazione geologica-tecnica, è suddiviso in categorie:

Classe di idoneità urbanistica	I
Classe di idoneità urbanistica	II-A B C
Classe di idoneità urbanistica	III
Classe di idoneità urbanistica	III - Ap
Classe di idoneità urbanistica	III - Ac
Classe di idoneità urbanistica	III - B2
Classe di idoneità urbanistica	III - B3

Fascia di deflusso della piena ad elevata pericolosità (Ee).

Fascia con pericolosità elevata (Eb).

Area con pericolosità moderata (Em).

4. Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica" e alle prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso, ed è normata oltre che dalle norme del presente Piano dalla normativa generale specifica riportata nella Relazione geologico-tecnica e qui di seguito ribadita.

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

Tutela dell'assetto ecologico **Sistemazione del suolo e del luogo.**

- 1.** Ogni intervento edilizio, di importanza superiore alla manutenzione straordinaria, ed urbanistico comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con l'eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti o di tutto quanto sia considerato in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
- 2.** Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato all'attivazione dei sistemi di valutazione della capacità di carico degli ambienti interessati e degli impatti delle trasformazioni previste. In particolare dovranno essere previsti:
 - 2.1. smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere, con la predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il convogliamento delle acque bianche entro la fognatura.
 - 2.2. appositi spazi privati, interni agli edifici o localizzati nell'area di pertinenza, organizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti.
 - 2.3. misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività che producono rumore, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica.
 - 2.4. formazione di siepi a ridosso di nuove recinzioni.
 - 2.5. permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi.
 - 2.6. formazione di aree verdi e di piantumazioni, come predisposizione di aree di compensazione ambientale, qualora si renda necessarie per la sostenibilità o l'attenuazione degli effetti indotti dagli interventi previsti.
- 3.** Il P.R.G. promuove lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla bioarchitettura, al risparmio energetico, all'uso di energie rinnovabili. In tal senso l'Amministrazione comunale può predisporre adeguamenti per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e dettagliare attraverso il Regolamento i criteri per l'uso di materiali classificati o certificati come ecologici.
- 4.** Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:
 4. 1. aprire cave fuori dalle aree appositamente individuate, a meno che le aree presentino particolari caratteristiche che la rendano idonee allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.;
 4. 2. eseguire scavi e movimenti di terra (sbancamenti, rilevati), tali da alterare la morfologia del territorio, per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;
 4. 3. eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;
 4. 4. costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano;

4. 5. effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque di superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;
4. 6. creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
4. 7. costruire muri di sostegno senza drenaggi efficienti dal lato controripa;
4. 8. restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o di modificare l'assetto idraulico del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc., o mutare la pendenza e la direttrice del deflusso anche di singoli tratti di rii;
- 4.9. impermeabilizzare superfici, cortili, viali, ecc., mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;
- 4.10. alterare e modificare condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;
- 4.11. danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola, e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;
- 4.12. abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o valore ambientale o paesaggistico, o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose, nel qual caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di pari qualità;
- 4.13. asportare la cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni, se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel Piano;
- 4.14 asportare rocce o fossili, salvo che per motivi di carattere scientifico autorizzati;
- 4.15. l'abbandono, anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico o privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che negli ambiti appositamente destinati dall'Amministrazione comunale.
- 4.16 formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;

5. Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico. Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite dal P.R.G. o da apposito piano di intervento.

6. Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare in modo disordinato oggetti, manufatti, rottami ecc.; la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

7. Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.

8. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).

9. Nelle aree a parziale o ridotta infrastrutturazione e di particolare contesto ambientale, sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione.

Norme per gli insediamenti commerciali.

Di cui al D.Lgs. 114/98, alla L.R. 37/03, alla D.C.R. 59-10831/06.

1. L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:
 - ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006
Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;
 - ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
 - ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. 21 in data 26.04.2007, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.
2. Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale, in base alla classificazione indicata nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali:

A1.1 Addensamento commerciale storico rilevante del concentrico.

E' riconoscibile per la maggior parte nel centro storico del capoluogo e inoltre in altre aree adiacenti che costituiscono con esso un insieme di tipo omogeneo. E' l'ambito commerciale, sviluppatosi intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una concentrazione di negozi e servizi rilevante rispetto al resto del territorio. Corrisponde in parte a due centri storici definiti ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Anche l'area mercatale viene riconosciuta all'interno dell'addensamento come luogo di commercio a questo correlato.

In tale addensamento si possono attuare progetti integrati di qualificazione urbana (PQU) ai sensi dell'art. 19 del D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

A1.2 Addensamento commerciale storico rilevante della frazione Villanovetta.

E' individuato nel centro storico dell'ex comune aggregato a Verzuolo dal 1929.

Le tipologie distributive possibili negli A1:

Esercizi di Vicinato	fino a	mq 150
Media Struttura Alimentare o mista M-SAM1	da 151 mq. fino a	mq 250

L1.1 Localizzazione Urbana

E' individuata nell' Area 04TE01 – via Villanovetta, 1

L1.2 Localizzazione Urbana

E' individuata nell' Area 05Te02 – via Provinciale Saluzzo, 32

L1.3 Localizzazione Urbana

E' individuata nell' Area 07RM01 – via Gualtieri

Non potranno essere successivamente individuate altre Localizzazioni L1, pertanto non si adottano i Criteri per il loro riconoscimento.

Nelle localizzazioni L1 sono ammesse le seguenti tipologie distributive:

Esercizi di Vicinato	fino a	mq. 150
Media Struttura Alimentare o mista M-SAM1	da mq. 151 fino a	mq. 250
Media Struttura Extralimentare M-SE1	da mq. 151 fino a	mq. 400
Grande Struttura Mista G-SM1	da mq. 1.501 fino a	mq. 1.800
Grande Centro Commerciale G-CC1	da mq. 1.501 fino a	mq. 3.000

3. Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto di seguito specificato.

4. Il rilascio degli atti abilitativi edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino alla dimensione delle medie strutture è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D. Lgs. 114/98.

5. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente **merci ingombranti**, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente deve essere separata e distinta da pareti continue ed è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998. Si richiama in ogni caso l'art. 5, comma 6 degli "indirizzi e criteri regionali".

6. Le variazioni della superficie di vendita definite "**fisiologiche**" dall'art. 15, comma 9 degli "indirizzi e criteri regionali", sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G.; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.

Tale disposizione si applica anche alle medie strutture distributive già esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale, come previsto dai Criteri per le medie strutture di vendita approvate dal Comune.

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale diverso da quello fisiologico, la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

7. Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i., ai sensi art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

8. Per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq., devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, comma 3, della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, pari al 50% del totale dei posti a parcheggio applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77 e s.m.i..

9. Il fabbisogno di posti auto deve essere verificato sia come numero di posti che come superficie applicando i seguenti coefficienti di trasformazione:

- ciascun posto auto, situato al piano di campagna è pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso;
- ciascun posto auto, se situato in piani interrati, è pari a mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso.

10. Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi, rapportata alla dotazione minima degli standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, nei seguenti casi:

- a. per gli esercizi commerciali di vicinato;
- b. per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;
- c. per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori in precedenza indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.

Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

11. La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa previa dimostrazione dell'impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui le aree a servizi possano essere reperite, dovranno essere cedute o asservite.

La monetizzazione comprende il costo dell'acquisizione dell'area, nonché il costo di costruzione delle attrezzature e comporta la realizzazione dei servizi a parcheggio di iniziativa pubblica o con apposito atto deliberativo consigliare che disciplini gli oneri e le modalità di attuazione in aree alternative a quelle di pertinenza e funzionali all'intervento commerciale o con la costituzione di un fondo per il finanziamento di opere dedicate alla zona di insediamento o alla rivitalizzazione e riqualificazione delle attività commerciali.

12. La superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 e non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i..

13. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei **beni culturali ed ambientali** individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed ai sensi dell'art.23 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

14. Sono previste la verifica **dell'impatto sulla viabilità** e la regolamentazione per le aree di sosta per le attività con superfici di vendita superiori a 1.800mq., ai sensi degli articoli 26 e 27 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.


15. L'approvazione dei progetti, le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle strutture con superficie di vendita superiore ai 1.800 mq. sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità dell'area sulla parte della rete che può risentire in modo significativo dell'incremento di traffico indotto dalla nuova attività commerciale e di compatibilità ambientale, in un generale contesto di tutela in sintonia con le leggi commerciali e con la L.R. 40/98. Le valutazioni devono essere presentate in sede di domanda di autorizzazione in riferimento all'art. 27 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

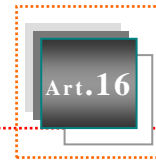
16. Le grandi strutture devono dimostrare, inoltre, la disponibilità di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Esse dovranno essere individuate in apposito elaborato grafico, allegato all'istanza di permesso di costruire, sul principio della migliore dislocazione funzionale rispetto agli obiettivi cui esse sono destinate. Le aree destinate al carico e scarico merci dovranno essere dimensionate sulla scorta dei 5% delle superfici previste per parcheggi privati con un minimo di mq. 100, in riferimento all'art. 26 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

Per gli addensamenti A1 e per le localizzazioni urbane L1 si individuano le seguenti compatibilità tipologiche:

TABELLA 4 D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006							
TIPO DI COMUNE: INTERMEDIO DELLA RETE SECONDARIA							
AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DI FOSSANO-SAVIGLIANO							
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq.)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A1	A3	A4	A5	L1	L2
	VICINATO	fino a 150	SI				SI
MEDIE STRUTTURE	Alimentare s	M-SAM1	151 - 250	SI			SI
		M-SAM2	251 - 900	NO			NO
		M-SAM3	901 - 1500	NO			NO
	Extra Alimentare	M-SE1	151 - 400	NO			SI
		M-SE2	401 - 900	NO			NO
		M-SE3	901 - 1.500	NO			NO
	CC	M-CC	151 - 1500	NO			NO
GRANDI STRUTTURE	Miste	G-SM1	1500 - 4500	NO			SI <1800
		G-SM2	4.501 - 7.500	NO			NO
		G-SM3	7501 - 12000	NO			NO
		G-SM4	> 12000	NO			NO
	Extra alimentare	G-SE1	1501 - 3500	NO			NO
		G-SE2	3501 - 4500	NO			NO
		G-SE3	4501 - 6000	NO			NO
		G-SE4	> 6000	NO			NO
	Destri Commerciali	G-CC1	fino a 6.000	NO			SI <3000
		G-CC2	6001 - 12000	NO			NO
		G-CC3	12001 - 18000	NO			NO
		G-CC4	> 18000	NO			NO

Note: (< 1800) Solo fino a mq. 1.800
(< 3000) Solo fino a mq. 3.000

 Sono evidenziate in grigio le modifiche alla tabella delle compatibilità territoriali come dall'art. 17 del D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114".



Caratteristiche edilizie.

Le norme del presente articolo hanno carattere complementare, rispetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, al fine di uniformare l'interpretazione dei criteri di metodologia costruttiva.

A. Asservimento all'edificazione.

- A1.** La superficie del lotto di pertinenza edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.
- A2.** La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiari può sempre essere trasferita da un lotto all'altro quando questi siano contermini, anche di diversa proprietà e facciano parte delle stesse aree di insediamento.
- A3.** Il trasferimento di cubatura tra lotti di diversa proprietà, non contermini, ma comunque all'interno di aree della stessa normativa, è ammesso solo in presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo che includa tutte le aree interessate dal trasferimento.
- A4.** Il trasferimento di volume tra lotti della stessa proprietà, non contermini, è ammesso nelle zone destinate ad attività residenziale agricola, secondo le modalità dell'art. 25 L.R. 56/77.
- A5.** L'asservimento alla edificazione di una superficie e/o il trasferimento di cubatura, di cui ai commi precedenti, deve risultare da apposito vincolo trascritto sui registri della proprietà immobiliare.
- A6.** Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi".
- A7.** L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi; restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

B. Aree a verde privato.

- B1.** Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree **residenziali** di completamento e di nuovo impianto è fatto obbligo di destinare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera, non coperta, del lotto fabbricabile.

C. Aree a parcheggio privato.

C1. Negli interventi di nuova costruzione, residenziale, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale.

Valgono comunque i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza.

C2. Oltre alle superfici di cui sopra occorre prevedere e predisporre:

- a) per gli edifici a destinazione commerciale la superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 del DCR 347-42514 del 23.12.2003 e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, L.R. 56/77..
- b) almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;
- c) almeno mq. 20 di parcheggio ogni 5 persone, riferiti al prevedibile numero massimo di utenti nello stesso momento, per cinematografi, teatri, sale per mostre, pubblico spettacolo, discoteche, impianti sportivi, ecc..

C3. In sede di Permesso di Costruire e di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato l'accesso.

C4. In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi, si intendono aggiuntive rispetto allo standard pubblico e non possono essere computate come tale, fermo restando, quindi, la necessità di prevedere la dotazione per i servizi pubblici per insediamenti produttivi e commerciali, di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art. 5 delle presenti Norme.

D. Sistemazione terreno.

D1. Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, attorno agli edifici, possono apportare variazioni rispetto alla situazione originale, purché siano rispettate le seguenti modalità:

- a) la modifica delle livellette del terreno non deve avvenire con l'inserimento di manufatti;
- b) in caso di siti pianeggianti il terreno sistemato non deve avere una pendenza superiore al 5%, misurata fra la quota del piano strada (o marciapiede se esistente) e la quota più alta del piano di spiccatto dei muri perimetrali dell'edificio;
- c) in caso di terreni in pendenza è consentito creare terrazzamenti.

D2. In esecuzione di strumenti urbanistici esecutivi, come conseguenza delle principali quote planoaltimetriche definite in sede progettuale, che presuppongono un rimodellamento o una sistemazione del terreno, la linea di spiccatto, per la misurazione dell'altezza massima delle fronti, è determinata non dall'andamento originario del terreno naturale, ma da quello di livellamento progettuale.

D3. Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo e riporto di terra che comporti costruzioni di muri ed opere di contenimento di altezza superiore a m. 2,00. I muri di contenimento con altezza superiore a m. 1,20 devono distare dai confini almeno m. 5,00.

E. Distanze dai confini.

- E1.** Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze da i fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00, o metà dell'altezza se maggiore.
- E2.** Tale distanza è riducibile qualora si stipuli un atto trascritto di vincolo fra confinanti, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.
- E3.** Nelle aree residenziali di carattere ambientale e storico RS e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone, si richiamano le disposizioni del Codice Civile.
- E4.** Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotta una debita convenzione, trascritta, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa e con adeguato coordinamento tra le costruzioni.
- E5.** Distanze inferiori a quelle previste sono consentite per la sopraelevazione entro la sagoma del fabbricato.

F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.

- F1.** Nelle aree residenziali di carattere ambientale e storico RS le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.
- F2.** In caso di intervento, anche con ampliamento, nelle zone di cui sopra, nonché in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.
- F3.** Le nuove edificazioni nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; distanze anche inferiori in S.U.E. (art. 9 D.M. 1444/68) o per pareti cieche.
- F4.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche.
- F5.** Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.
- F6.** In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza.

G. Volumi tecnici.

G1. Sono considerati volumi tecnici i locali per i dispositivi necessari al buon funzionamento degli impianti tecnici del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori (ad esempio macchine ascensori, i vasi di espansione, centrali termiche, ecc.).

G2. I volumi tecnici e i manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, possono arrivare fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

H. Verande.

H1. Non sono ammesse verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge; le chiusure con verande sono ammesse solo se rientranti nel conteggio della volumetria ammissibile e se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

I. Sottotetti.

I1. Nel caso in cui, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano è agibile, con caratteristiche abitabili, se l'altezza media interna del singolo spazio abitativo è almeno m. 2,70 con minimo assoluto di m. 1,80. E' agibile, con caratteristiche di utilizzabilità, e la superficie concorre alla determinazione della superficie utile lorda se l'altezza media interna non è minore di m. 2,00.

I2. I sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono agibili e non sono conteggiabili nella superficie utile lorda, qualora presentino: altezza media interna minore di m. 2,00. L'altezza media è determinata dal rapporto tra il volume esterno della sagoma del sottotetto e la superficie utile lorda del piano stesso. La superficie utile lorda può essere frazionata con tramezzature purchè l'altezza media risultante per ogni suddivisione non sia superiore a m. 2,50 e quindi nessun vano possa essere considerato agibile con caratteristiche abitabili, ma utilizzabile soltanto come locale accessorio.

I3. Qualora i sottotetti, non conteggiabili nella superficie utile lorda, siano serviti solo dalla scala principale, potranno avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq. 0,50 per locale; qualora invece siano collegati mediante scale interne agli alloggi sottostanti, le aperture potranno avere dimensioni maggiori.

I4. In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere, ininfluenti per il conteggio dell'altezza della costruzione.

I5. La sezione geometrica trasversale del tetto deve essere contenuta in un triangolo avente per base lo spessore di manica aumentato dagli aggetti dei passafuori o dei cornicioni ed i cui lati non orizzontali (falde con pendenze opposte) non possono essere sostituiti da spezzate o curve (tipo mansarde o simili) né avere pendenze superiori al 60%.

L. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze.

L1. Le costruzioni accessorie e i locali di pertinenza delle residenze sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle seguenti prescrizioni di consistenza quantitativa:

- i nuovi inserimenti devono rispettare il rapporto di copertura del lotto su cui insistono, al lordo dei fabbricati esistenti.
- i depositi di attrezzi o di materiali per usi agricoli, attrezzature da giardino, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare possono avere una superficie massima di mq. 25,00.
- i bassi fabbricati, destinati ad autorimesse, possono avere: uno o due posti auto, per edificio unifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 30 netti; un posto auto per alloggio, per edificio plurifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 15, accostato ad altri sul terreno pertinente.

L2. Sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle relative prescrizioni di assetto qualitativo e delle seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine dell'uniformità dell'impianto tipologico esistente, mediante prosecuzioni o contrapposizioni simmetriche di fabbricati.
- nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi.
- nei casi di costruzioni fuori terra devono essere impiegate forme e materiali coerenti al contesto, sono esclusi i prefabbricati in lamiera o in altri materiali incompatibili.
- nei casi di costruzioni interrato, queste devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 25, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso.
- in caso di interventi esterni sul fabbricato principale esistente sul lotto, è prescritto l'adeguamento delle caratteristiche dimensionali e tipologiche delle costruzioni accessorie esistenti sul lotto stesso.

L3. I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici sullo stesso lotto di pertinenza, purché la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi. Un nuovo edificio finestrato deve rispettare la distanza di m. 10 da un basso fabbricato.

Quando non in aderenza la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di pertinenza non sarà inferiore a m. 5,00 ed il fronte verso tale edificio non potrà eccedere i m. 3,00 di altezza di colmo.

L4. E' ammessa la costruzione a confine del lotto di pertinenza, di bassi fabbricati, quando adibiti a box auto o a deposito attrezzi agricoli, qualora si compri di avere eseguito col proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta, che vincoli il contraente medesimo 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, fino tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.

I bassi fabbricati possono comunque essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.

L5. Si dovranno impiegare materiali simili ai tradizionali, non sono consentite strutture prefabbricate, le facciate dovranno essere realizzate con gli stessi materiali per tutte le fronti della costruzione; i muri di tamponamento per le chiusure esterne dovranno essere in muratura intonacata e il grado cromatico dovrà risultare diffusamente omogeneo con tonalità di colore pastello; il manto di copertura nel caso di tetto a falde inclinate dovrà essere realizzato in coppi o altro materiale simile, avente tonalità di colore mattone, i serramenti dovranno essere in legno.

L6: La costruzione di tetti piani è solamente ammessa nel caso di comprovati motivi di natura tecnico-estetica, valutati dall'Ufficio tecnico comunale; il tetto piano dovrà essere adeguatamente sistemato, in modo da non arrecare contrasti con le tipologie architettoniche presenti nella zona circostante; non sono ammessi tetti piani sistemati con guaine bituminose o altri materiali simili ma dovranno essere opportunamente pavimentati con piastrelle o autobloccanti, pietrisco, ecc. o sistemati a giardino pensile.

L7. Per la sistemazione di fabbricati accessori seminterrati emergenti dal terreno, devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, se costituiscono superficie coperta; le distanze dalle strade devono comunque essere rispettate anche per i fabbricati accessori interrati, in zone consolidate. Eventuali costruzioni interrate all'interno delle fasce di rispetto stradale devono essere oggetto di convenzionamento con l'Ente proprietario o gestore dell'infrastruttura.

M. Altezze interne ridotte.

M1. Stessi requisiti di abitabilità sono mantenuti in locali preesistenti, con altezze inferiori a quelle regolamentari, a seguito di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, nel caso in cui tali spazi siano già utilizzati per attività abitative, terziarie direzionali o artigianali e anche nel caso di cambio di destinazione tra questi preesistenti utilizzi.

N. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

N1. In riferimento all'art. 91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n. 384; Legge 9.1.1989 n. 13; D.M. 14.6.1989 n. 236; L.R. 3.9.1984 n. 54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n3792).

O. Muri di contenimento.

O1. I muri di contenimento in pietra o in laterizio, esistenti nel territorio comunale, sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte contro terra con calcestruzzo armato purché la parte esterna visibile abbia l'aspetto del muro originario;

O2. Negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato con l'altezza massima di **ml. 2,00**; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a **ml. 2,00**, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza del muro sottostante, oppure con arretramento minore imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%; le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e piantumate;

O3. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà richiedere obbligatoriamente la formazione di schermature vegetali con rampicanti perenni delle murature in calcestruzzo o il loro rivestimento in pietra per ragioni di decoro o di attenuazione dell'impatto visivo.

O4. L'allineamento lungo le strade coincide con quello prescritto per le recinzioni, salvo deroghe giustificate dall'andamento del suolo o da ragioni di tipo geotecnico.

P. Recinzioni e Muri di Sostegno.

P1. Sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione, [secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio](#).

P2. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, devono rispettare la normativa specifica delle singole aree e le norme generali di decoro e di assetto qualitativo per gli edifici.

P3. Le distanze dal confine stradale al di fuori dei centri abitati deve essere di m. 3,00 per le strade di tipo C; all'interno dei centri abitati gli arretramenti delle recinzioni dalle strade devono essere pari o superiori a m. 1,50 dal ciglio stradale; nel caso di nuova costruzione i cancelli di accesso veicolare alle aree private dovranno essere arretrati in misura pari o superiore a m. 5,00, salvo nel caso di apertura di cancelli carrai in sostituzione di tratti di recinzione preesistenti a distanze inferiori;

Le aree di arretramento devono essere sistemate, a cura e spese di chi esegue la recinzione e cedute o vincolate all'uso pubblico, secondo le indicazioni del Piano e dell'Amministrazione, coordinate con le aree private d'uso pubblico destinate a parcheggio e specificate in sede di permesso di costruire.

P4. In caso di comprovate esigenze, derivate dallo studio di valutazione dell'impatto acustico, le barriere fonoassorbenti possono avere una altezza fino a m. 2,50.

P5. Nel caso di completamento di recinzioni esistenti o di formazione di nuovi recinzioni in contiguità e prosecuzione di altre preesistenti, l'Autorità comunale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà disporre la deroga a quanto previsto al presente articolo, sia per quanto riguarda il tipo, sia per quanto riguarda l'altezza massima, sia per quanto riguarda gli arretramenti allo scopo di ottenere l'allineamento e l'omogeneità con le recinzioni già posate.

P6. Nell'ambito degli insediamenti di antica formazione e di tipo rurale non sono ammesse recinzioni di nuova costruzione nelle aree che risultino, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie e comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura e comunque originarie con recinzioni del tipo in cordolo di cls. e barriera in ferro.

P7. Nei casi di strade fiancheggiate da muri di contenimento del terreno con altezza media superiore a m. 1,50, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra descritti) sulla testa del muro.

P8. In attesa della realizzazione delle strade e delle opere pubbliche previste dal P.R.G., nelle aree con destinazione d'uso pubblica, è consentita la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie di tipo aperto in rete metallica.

Q. Depositi di materiale e sistemazione prefabbricati.

Q1. Oltrechè nelle aree P e G sono ammesse, secondo le modalità dell'art. 56 L.R. 56/77, le occupazioni di suolo pubblico e privato nelle aree RC e H per gli interventi di cui alla lettera c) del 1° comma dello stesso art. 56. Tali interventi dovranno rispettare i vincoli previsti delle Aree e non dovranno precludere aperture o visuali di abitazioni, mantenendosi, se affioranti dal terreno, a m. 10,00 di distanza, nè dovranno arrecare molestie o danni alla destinazione d'uso residenziale e alla coltivazione agricola.

Q2. Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone industriali ed artigianali, fatta eccezione per i depositi connessi all'attività agricola.

R. Allineamenti stradali.

R1. Nelle aree di carattere ambientale e documentario valgono gli allineamenti stradali in atto.

R2. Fatti salvi gli allineamenti in atto che l'Amministrazione intende riconoscere come consolidati e non modificabili, nelle aree esistenti, di completamento e di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade non può essere inferiore a m. 6,00 (art. 33).

R3. Per gli interventi edificatori previsti da S.U.E., eventuali diversi allineamenti possono essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, ma solo per la viabilità interna.

R4. In caso di costruzione o ricostruzione di edifici, nelle aree di completamento residenziale o produttivo, il Comune può imporre, anche senza ricorrere alla formazione di S.U.E., la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m. 3,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla stessa linea.

R5. Per l'accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente tra la massima sporgenza dei muri perimetrali, balconi esclusi, di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti e prospicienti il medesimo ciglio stradale, rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di m. 50)

R6. Gli eventuali muri o parte di muri esistenti, a confine del fabbricato e/o complesso di fabbricati costruiti in arretrato, che vengono a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, devono essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico e edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova costruzione.

R7. Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree produttive a fini agricoli tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli.

R8. Nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale di larghezza compresa tra m. 5,00 e m. 10,00, non sono consentiti aggetti, balconi compresi, sporgenti oltre m. 1,20 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche in presenza di arretramenti in atto.

Dove il marciapiede stradale viene adeguato ad una larghezza di m. 1,50 o oltre, la sporgenza di eventuali tende può essere di m. 1,50.

R9. E' ammessa, nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale, la costruzione di piste pedonali e ciclabili, nonché di impianti di distribuzione del carburante.

R10. Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze stabilite da conduttori elettrici aerei secondo le norme C.E.I.

R11. Sono comunque fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93).

S. Accessi stradali.

S1. Per le aree di completamento e di nuovo impianto, sia residenziali, che produttive o terziarie ricettive, che per servizi, gli accessi sulle strade provinciali devono sempre privilegiare l'ingresso ai lotti attraverso strade alternative, ove esistenti, evitando per quanto possibile ogni nuovo accesso oltre a quelli esistenti.

S2. I parcheggi localizzati a filo strade provinciali devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.

S3. I passi carrabili sono realizzabili [secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio](#)

T. Impianti tecnologici di interesse pubblico.

T1. Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio, anche nelle aree di rispetto.

T2. L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici latitanti e dai confini, ridotte quest'ultime del 50%. e degli allineamenti stradali nei centri abitati non inferiori a m. 3,00.

Qualora l'edificio per dimensioni ed altezza sia assimilabile ai bassi fabbricati, le distanze dai confini potranno essere ridotte secondo le prescrizioni previste per essi.

T3. Le concessioni di edificazione verranno rilasciate previo parere di assenso dell'Amministrazione comunale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, degli Enti eventualmente interessati (Provincia, Anas, ecc.)

T4. Uguali modalità di edificazione e di intervento saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante.

T5. Le cabine funzionali ad impianti o attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni, ecc., devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo o del luogo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso. Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

U. Costruzioni temporanee.

U1. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

U2. La realizzazione di costruzioni temporanee aperte o chiuse, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta sia adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine massimo non rinnovabile che non sarà superiore a un anno.

U3. Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose e rispettare i vincoli e le distanze di zone.

V. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione.

V1. Dal calcolo della superficie utile, del volume edificato e delle altezze massime, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 3 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 27.07.2005.

V2. Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.

V3. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).

Z. Serbatoi gas.

Z1. L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), intendendosi comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione, dovranno rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo e intorno ad esse dovrà essere prevista ad apposita distanza la piantumazione di cespugli o essenze locali.

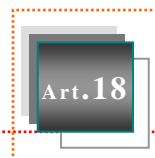
Y. Antenne paraboliche.

Y1. Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, dovranno essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.

Entrata in vigore del P.R.G.

Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano.

- 1.** Il Piano Regolatore Generale Comunale entrerà in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.
- 2.** A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.
- 1.** Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.
- 2.** Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art. 33 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R. 5.8.1998 n. 12 PET.
- 3.** Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 7° comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.
- 4.** Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357/55; si richiama la circolare P.G.R. 30.12.1991 n. 21 URE.



Classificazione e individuazione delle aree.

1. Ai fini dell'applicazione delle strutture normative, di cui all'art.6, l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale, e così classificate.

1.1. - R - Aree per attività residenziali

RS: aree residenziali di carattere ambientale e storico	art.19
RE: aree residenziali edificate esistenti	art.20
RC: aree residenziali edificate di completamento	art.21
RN: aree residenziali di nuovo impianto	art.22
RR: aree residenziali e di servizio miste di riqualificazione	art.23
RM: aree residenziali e commerciali miste di riqualificazione	art.24

1.2. - S - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

SI: aree per servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo	art.25
SV: aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e sport	
SP: aree per servizi per parcheggi pubblici	
SC: aree per servizi per spazi pubblici di interesse comune	
SA: aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie	

1.3. - P - Aree per attività produttive

PE: aree artigianali e industriali esistenti	art.26
PC: aree artigianali e industriali di riordino e di completamento	art.27
PN: aree artigianali e industriali di nuovo impianto	art.28

1.4. - T - Aree per attività turistiche e terziarie

TE: aree terziarie commerciali esistenti	art.29
TA: aree turistiche ricettive extra alberghiere e campeggi	art.30

- 1.5. - **H** - Aree per attività produttive agricole art.31
H: aree produttive agricole
HI: aree produttive agricole inedificabili.
- 1.6. - **FA** - Aree per attività funzionali ambientali art.32
FA.T: di tutela per interesse storico monumentale, archeologico
FA.U: per ambiti urbani e pedonali
FA.P: per ambiti paesistici o naturalistici
FA.B: per ambiti boscati
FA.G: giardini o verde privato
- 1.7. - **FR** - Aree per attività funzionali di rispetto. art.33
FR.S: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
FR.V: per viabilità
FR.C: per ambiti cimiteriali e depuratori
FR.E: per elettrodotti e gasdotti
- 1.8. - **FT** - Aree funzionali per attrezzature tecnologiche art.34
- 1.9. - **FV** - Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze art.35
- 1.10. - **FF** - Aree funzionali alla ferrovia e alle relative pertinenze art.36

Norme per le aree residenziali: di Carattere Ambientale e Storico *Centro Storico*

1.1. Le aree normate nel presente articolo, individuate e classificate ai sensi dell'art. 24, 1° comma punto 1) della L.R. 56/77, sono costituite dall'insediamento abitativo originario urbano e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico, di interesse ambientale storico, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di interesse ambientale e storico 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.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

r : residenza di tipo generale;

td, tc, tr, tg: attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; escluso discoteche e sale da ballo.

si: servizi per l'istruzione;

sp: parcheggi pubblici;

sc: servizi di interesse comune;

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%.

sv: servizi per verde ,gioco e sport;

g : servizi e attività tecniche di interesse generale:

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.



- D4** - Le destinazioni artigianali di cui al punto **D2** sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti
- D5** - Le destinazioni d'uso terziarie private, ad eccezione degli edifici monofunzionali esistenti (banche, assicurazioni, ecc.), sono di norma localizzate ai piani terra e primo, salvo quanto stabilito da eventuali S.U.E. La superficie lorda terziaria al primo piano non può comunque superare quella al piano terra.

2.2. Tipologia di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.
- I2** - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicata nella Tavola di P.R.G. in scala 1:1.000.
- I3** - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato.

La Villa:

Settore 1 Via Marconi

1. La riqualificazione formale dell'edificio comporta la sostituzione degli infissi in alluminio e del portone dell'autorimessa con portone in legno. Particolare attenzione è da rivolgere alla tipologia ed ai materiali dei muri esterni ed al loro allineamento con il muro antico verso palazzo Drago.
2. Con la riqualificazione formale si prescrive di intervenire sugli elementi strutturali in c.a., travi e solai, estranei all'intorno ambientale sostituendoli parzialmente o totalmente con altre strutture o reinterpretandoli con rivestimenti idonei. La riqualificazione completa degli edifici a corte consente la chiusura per usi abitativi delle porzioni aperte.

3. Si prescrive la tutela del muro esterno e dei portali in esso inseriti con interventi di restauro conservativo, previa analisi stratigrafica delle pitture e delle cornici.
4. Con il risanamento conservativo si richiedono l'adeguamento e la riqualificazione della facciata laterale con intervento coerente con il resto dell'edificio e la sostituzione dei serramenti in alluminio.
5. I serramenti in legno esistenti qualora sostituiti dovranno essere conservati; i nuovi infissi dovranno essere realizzati prendendo i primi a riferimento con lavorazione della stessa fattura, stesse dimensioni dei profili e materiali.
6. La casa di riposo è una costruzione recente rispetto al tessuto antico e in contrasto con il contesto ambientale. La facciata cieca rivolta verso palazzo Drago è un ulteriore elemento che crea disarmonia in un luogo dai forti connotati storici e con una presenza architettonica significativa. Si ritiene necessario intervenire sugli spazi liberi, oltre che sul costruito, tramite un intervento generale da attuarsi con Piano di Recupero che tenga conto del contesto e sia anche funzionale alla struttura polivalente di palazzo Drago. Nell'area **01SC02, a fianco della casa di riposo, si ammette il completamento di mc. 2.000, pari a circa 12 alloggi per anziani, di edilizia economico popolare, sovvenzionata** secondo gli allineamenti definiti cartograficamente, con altezze degradanti dalla facciata cieca fino al fabbricato più antico. La tipologia dovrà rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree RS. Gli spazi liberi dovranno essere almeno in parte destinati ad uso pubblico. Dovrà essere garantita la massima permeabilità del suolo all'acqua.

Via al Castello

7. L'ambito considerato è posto di fronte alla chiesa e si inserisce con un'edificazione sparsa tra la casa di riposo e la cortina edificata di via al Castello. Si propone la riorganizzazione dell'area e delle consistenze presenti con allineamento arretrato rispetto al filo stradale in modo da consentire l'ampliamento del sagrato della chiesa; all'interno con la ricomposizione volumetrica potranno essere riorganizzate le consistenze esistenti di tipo artigianale riutilizzando anche i volumi aperti. Gli interventi sono consentiti previa approvazione di Piano di Recupero.
8. Si prescrive il rifacimento del marciapiede con lastre in pietra di pezzatura maggiore.
9. L'area si trova nello spazio di risulta tra la strada e il canale dove questo cambia direzione rispetto all'asse principale. Nell'area soggetta a Piano di Recupero è previsto un completo riordino con la demolizione e la ricostruzione degli edifici con ampliamento del 20%, secondo i nuovi allineamenti predefiniti.
10. Si dispone l'elaborazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo comprendente il palazzo ed il tratto interessato di via al Castello per cui si prevede un intervento di modifica della viabilità veicolare atto a risolvere l'intersezione con la via oltre canale e gli accessi carrai esistenti al fine di tutelare la sicurezza veicolare e pedonale; le aree dovranno essere opportunamente sistemate con idonee pavimentazioni e spazi a verde o con elementi di arredo.



11. Si tutela il muro antico dell'edificio sul lato del vicolo.
12. Le pareti ed i muri in c.a. vanno sostituiti o rivestiti con materiali di tipo tradizionale.
13. Si recupera l'edificio ad uso agricolo con la ristrutturazione di tipo B.
14. Il canale è un elemento di forte caratterizzazione di questo centro storico, va pertanto valorizzato e riqualificato con interventi completi sulle sponde, sui muri, sugli arredi, nonché di pulizia e mantenimento di tutti gli spazi ad esso correlati. Per quanto riguarda gli edifici ed i muri in affaccio, particolare cura dovrà essere posta alle ringhiere, all'eliminazione degli elementi estranei, alla sostituzione di elementi o impianti ammalorati o in contrasto con il contesto. In particolare per questo ambito si richiede una progettazione particolareggiata da attuarsi con Progetto Urbano.
15. Con l'intervento di ristrutturazione si dispone di realizzare un rivestimento in pietra in sostituzione di quello in c.a. e la modifica dei serramenti e delle aperture secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.
16. Si ammette la sopraelevazione della parte su strada per adeguamento delle altezze interne fino a cm.50. All'interno: intervento di ristrutturazione di tipo B per chiusura dei vani aperti su cortile con prescrizione di eliminare la tettoia. Tutela del pozzo quale elemento tipologico storico.
17. Eliminare elementi aggiuntivi dell'edificio su strada. Si ammette la ristrutturazione di tipo B per l'edificio interno cortile con ampliamento fino al 20% con cambio di destinazione d'uso e non oltre un piano fuori terra.
18. Complesso di fabbricati destinati in parte ad uso residenziale ed in parte ad attività produttive e di deposito. Si propone un riordino dell'area con Piano di Recupero e la ricomposizione volumetrica con particolari indicazioni per il fronte verso la collina: per cui si ammette il riutilizzo di sottotetti e terrazzi con arretramento a m. 10 dal canale. Dove previsto il risanamento conservativo si dispone di tutelare le colonne e si consente la chiusura della tettoia.
19. Ristrutturazione previa indagine stratigrafica della facciata su strada.
20. Reinterpretare l'ingresso con tipologie tradizionali.
21. Si consente la chiusura del fienile e si richiede la riapertura dell'arco con eventuale chiusura arretrata secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.
22. Si tutela il luogo di ingresso alla parte più antica dove si trovava la Porta Capala fino agli anni '90. Si tutelano le murature laterali su ambo i lati in cui sono ancora visibili antiche feritoie.
23. Sostituzione ed abbassamento della copertura per la ricomposizione volumetrica.
24. Si prescrive al riapertura degli archi e la tutela dei capitelli. Sono comunque ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza i beni Architettonici ed Ambientali.



25. Con la ristrutturazione si ammette la chiusura del fienile.
26. Possibile rifacimento della falda del tetto verso la nuova strada.
27. Si prescrive la sistemazione del muro in aderenza al torrino angolare. Eventuale Piano di Recupero per la realizzazione di un ampliamento fino al 20% con la demolizione della tettoia.
28. Casa Cima edificio soggetto a vincolo. Sul lato del vicolo è possibile allungare la falda per una maggiore copertura delle finestre. Sono comunque ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza i beni Architettonici ed Ambientali, anche se difformi dalle indicazioni sopra descritte.
29. Si richiede la sostituzione dei serramenti in alluminio.
30. E' ammessa la chiusura della parte aperta previo rifacimento di tettoia e pilastri.
31. Con la ristrutturazione è da prevedersi il rifacimento della falda del tetto in modo da eliminare e sostituire la copertura in plexiglass.
32. Per una migliore e corretta definizione delle scelte progettuali di risanamento conservativo si condiziona l'intervento ad una preventiva indagine stratigrafica della facciata principale.
33. Si prescrive il rifacimento del muro ora in blocchetti di cemento con materiali e tipologie coerenti con il contesto.
34. E' possibile un adeguamento delle altezze sull'accesso carraio con linee di gronda a scalare su strada.
35. Con la ristrutturazione di tipo B si ammette la sopraelevazione fino a 1,20m per adeguamento delle altezze interne con l'eliminazione degli elementi estranei come gli aggetti in materiale plastico delle finestre.
36. La riqualificazione formale dell'edificio si attua con la sostituzione o la modifica delle parti strutturali in c.a..
37. Insieme all'intervento di riqualificazione formale, è prevista la ricomposizione volumetrica del volume in aggetto sulla strada per San Grato, nel più generale quadro di tutela e riqualificazione dei percorsi storici collinari specie nei punti di ingresso nei centri abitati.
38. Si consente un ampliamento fino al 20% ad uso residenziale con la contestuale modifica della falda unica del tetto con doppia falda ed allineamento della gronda.
39. Si ammette la sopraelevazione fino a filo finestra.
40. Sostituzione della falda in allineamento su strada e tutela dell'affresco.
41. Si richiede il mantenimento dei muri a scarpa caratteristici del centro storico e si considera un possibile ampliamento fino al 20% per l'eliminazione del bagno esterno.



- 41.bis. Si ammette la chiusura in aderenza a completamento delle maniche esistenti secondo gli allineamenti cartografici.
42. Con la ristrutturazione di tipo B è possibile la sopraelevazione fino alla quota del tetto esistente a fianco sul lato nord.
43. Si consente un ampliamento del 20% contestuale all'eliminazione della tettoia.
44. Si prescrive la sostituzione dei serramenti.
45. Intervento complessivo da attuarsi mediante Piano di Recupero comprendente la tutela della facciata, dell'affresco su strada e dell'arco posto sul passaggio interno; la ristrutturazione di tipo B dell'edificio più interno con ampliamento fino al 20% con il rifacimento delle falde del tetto e la chiusura del portico sul cortile. E' ammesso l'ampliamento fino al 20% per la demolizione della tettoia.
46. Piano di Recupero: si ammette la demolizione con sostituzione secondo gli allineamenti cartografici dell'edificio estraneo al contesto
47. Si ammette un ampliamento fino al 20% con la conseguente eliminazione della veranda esterna. Particolare attenzione dovrà essere posta per la tutela degli elementi architettonici presenti in facciata.
48. Risanamento conservativo con possibile chiusura della parte posteriore dell'edificio.
49. Si prescrive il rifacimento del contrafforte ad arco tra i due edifici.
50. Il sottotetto del piano secondo lato interno può essere recuperato ad uso abitabile con una sopraelevazione fino a cm. 50. La facciata interna con il loggiato sono tutelati.
51. Si ammette la chiusura della parte aperta interna.
52. La ristrutturazione prevede l'eliminazione delle tettoie ed il rifacimento della falda del tetto e della veranda con una sopraelevazione pari ad un ampliamento fino al 20% della parte più bassa a monte.
53. Edificio con apparati decorativi in facciata da tutelare. Ripristino delle finestre ovali e dei lambrecchini.

Il Paschero:

1. Il complesso chiesa-sagrato è l'elemento che fa da quinta prospettica alla platea allungata, luogo urbano che per caratteristiche dimensionali e proporzioni costituisce un ambito di rilevanza urbanistica difficilmente riscontrabile in altre realtà. Si ritiene fondamentale intervenire contemporaneamente sugli spazi liberi del sagrato e sul tessuto edificato intorno in modo da riqualificare il valore di questo ambito. Il sagrato va mantenuto conservandone le caratteristiche di spazio raccolto e più intimo funzionale alla chiesa. In questo contesto si prescrive la sostituzione del serramento d'ingresso della chiesa con nuovo serramento di materiale e tipologia adeguati.



2. Per il piccolo portico si richiede la reinterpretazione della pilastratura.
3. Si consente la demolizione e la ricostruzione di queste parti di recente edificazione ed estranee al contesto ambientale. Contestualmente sono da eliminare le verande per la chiusura delle parti aperte.
4. Il portico e le aperture al piano terra vanno sistemate ed adeguate.
5. Vicolo Maero. Il passaggio costituisce l'unico attraversamento della cortina di palazzi per il collegamento della platea con via Muletti. Si prescrive la nuova pavimentazione con materiali tradizionali, la tutela dei muri e delle facciate a scarpa di palazzo Quagliotti. Importante la riqualificazione della facciata di via Muletti quale sfondo del luogo e della visuale prospettica strada-vicolo.
6. [Possibile rifacimento della falda di copertura verso la piazza.](#)
7. Si prescrive la sostituzione dei serramenti in alluminio al piano terreno.

Villanovetta:

1. Si suggerisce di completare la facciata su via Villanovetta con un tamponamento fino alla falda del tetto ed un eventuale ripristino del parapetto della scala in ferro battuto. Si ammette un ampliamento del 20% per coprire la scala sul lato interno.
2. Si prevede di adattare i balconi e le ringhiere tenendo come riferimento quelli esistenti sul fabbricato di ponente.
3. Si prescrive di riempire i vuoti della parete di testa con la prosecuzione a terra del tratto di facciata d'angolo e di rimuovere il rivestimento in pietra. E' possibile la chiusura in corrispondenza dei pilotis.
4. Rifacimento di balconi e ringhiere con riferimenti tipologici tradizionali.
5. Intervento di ripristino e pulizia del muro e successivo rivestimento delle parti in c.a..
6. Il recupero del loggiato ne consente la chiusura.
7. Si mantengano i muri a scarpa e si eliminino gli elementi aggiuntivi estranei sul balcone lato via Vigne.
8. E' possibile un intervento di sopraelevazione per consentire l'adeguamento interno delle altezze. Si richiede il rifacimento dei balconi.
9. E' consentita la sopraelevazione di un piano con l'allineamento delle linee di gronda.
10. Si concede un ampliamento del 20% per la eliminazione degli elementi estranei aggiunti sul balcone.
11. E' opportuno con l'intervento di ristrutturazione reinterpretare o eliminare la scala sotto la vetrina.



12. Si prescrive il rifacimento del tetto con tipologia tradizionale permettendo la chiusura della parte sotto il terrazzo ed un ampliamento del 20% per la sistemazione generale dell'edificio.
13. Ambito soggetto a Piano di Recupero anche con possibilità alternativa di intervenire con la demolizione e la ricostruzione.
14. Si riconosce la valenza urbana dell'ingresso al paese prescrivendo la sistemazione delle murature di accesso e la valorizzazione dei torrioni di ingresso.
15. Si ammette la chiusura del volume aperto.
16. Sono da eliminare gli elementi aggiunti in materiali in contrasto con il centro storico. Da verificare il mascheramento della putrella in ferro.
17. Tutti gli spazi aperti potranno essere chiusi. La falda del tetto dovrà essere abbassata in corrispondenza dell'intersezione con l'altra proprietà, in alternativa si può prevedere la realizzazione di un terrazzo.
18. Si concede un ampliamento fino al 20% per la eliminazione delle verande.
19. Sono elementi da eliminare perchè fuori contesto: la perlinatura, gli avvolgibili, le cornici delle finestre e la zoccolatura al piano terra.
20. Reinterpretazione della vetrina.
21. Si ammette l'ampliamento fino al 20% previa sostituzione della ringhiera e della tettoia.
22. Sono da sistemare secondo le prescrizioni di assetto qualitativo e con tipologie tradizionali: l'androne di ingresso, il terrazzo ed i rivestimenti.
23. Si prescrive il rifacimento della chiusura delle arcate in arretramento.
24. Con un ampliamento del 20% si sistemano la scala e si elimina il bagno esterno. Risistemazione delle falde del tetto, sostituzione del balcone sull'accesso carraio ed eliminazione elemento in cemento della ringhiera.
25. Si sostituisca la copertura in lamiera e si chiuda la parte aperta con perlinatura.
26. Si ritiene più consona la sostituzione della copertura su strada con un tetto a padiglione. La chiusura della scala va reinterpretata, anche in arretramento rispetto all'edificio.
27. Con la ristrutturazione di tipo B si prevede un ampliamento fino al 20% anche per il rifacimento del garage e della falda del tetto, in alternativa, si ammettono la demolizione e la ricostruzione con il Piano di Recupero. Dovranno essere in ogni caso eliminati la perlinatura, la tettoia in plexiglass e la veranda.
28. Sostituire il manto di copertura in lamiera grecata con coppi.



29. Ristrutturazione di tipo B con chiusura delle parti aperte e rifacimento della tettoia con inversione della pendenza delle falde di copertura, in alternativa, si ammettono la demolizione e la ricostruzione con il Piano di Recupero.
30. Rifacimento dei portoni e della ringhiera da realizzare in legno tipo staccionata.
31. Si prescrive il rifacimento od il rivestimento in pietra dei muri in c.a..
32. E' ammesso un ampliamento fino al 20% per la chiusura dell'angolo sul cortile.

- I4** - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.
- I5** - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, se non finalizzati esclusivamente al riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, e le ricostruzioni a seguito di eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.
- I6** - Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- I7** - E' ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa e assetto qualitativo di cui ai successivi punti **C6** e **Q25**, anche lungo i confini stradali se addossati ad un muro esistente e purché l'uscita sul suolo pubblico avvenga attraverso un piano libero di almeno m. 4,50.
E' ammessa altresì la nuova costruzione di autorimesse interrate o seminterrate fino ad una altezza esterna di m. 1,20, ove le condizioni dei luoghi lo permettano, senza sbancamenti di modifica dell'andamento naturale del terreno, con ambientazione a verde della copertura ed inserimento ambientale dei fronti di accesso secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.
- I8** La modifica del tipo di intervento indicato comporta Variante Parziale, per ammettere: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, riqualificazione formale, ampliamento o sopraelevazione e ricomposizione volumetrica; comporta Variante Strutturale specifica per ammettere: ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele, demolizione e ricostruzione.



2.3. Consistenza Quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.;

C2 - Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav. n. 5 di P.R.G..

C3 - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, o per formazione di volumi tecnici, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale o terziaria esistente, 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo, sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.

Gli stessi sono possibili solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tav. n. 5 di P.R.G., accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione volumetrica, anche la sigla (a) di ampliamento, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3.

C4 – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.

Sono ammessi adeguamenti alle altezze minime interne di piano e alzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Tale sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 50, nel rispetto in ogni caso dell'altezza massima di zona, e con Piano di Recupero fino a cm. 120, entrambe ove sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo B con la sigla (s) nella Tavola di P.R.G. n. 5, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3. Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.



C5 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la **formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali**, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di ristrutturazione sulla Tavola n.5 di P.R.G..

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, **ove ammessi interventi specifici di ampliamenti o ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti sulla Tavola n. 5 di P.R.G..**

Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

C6 - Nei casi di riordino o di nuova costruzione dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, la superficie lorda non può superare quella preesistente e comunque il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento

C7 - Per gli interventi ammissibili, comprese le fedeli ricostruzioni conseguenti a demolizioni, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le trasformazioni che risultino ammissibili, non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.



2.4. Assetto Qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali:

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; per il commercio, esercizi pubblici, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto; per ricettività alberghiera; per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici.

Q3 - I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio, classificati esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a mq. 150, non possono superare, per unità, mq. 300 di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano di calpestio) e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Q4 - La trasformazione di edifici residenziali in locali per attività terziarie o artigianali ammesse è preferibilmente limitata al piano terreno dei fabbricati interessati.

2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q5 - Gli interventi sugli edifici dovranno in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi originari caratterizzanti; analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario; le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

Q6 - In tutte le aree di interesse storico ambientale **RS**, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.
- b) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- c) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- d) alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche e delle pendenze delle coperture; sostituire le coperture tradizionali con materiale di diverse caratteristiche;
- e) eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
- f) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

L'uso dei materiali, dei caratteri stilistici, e degli elementi costruttivi, sia per il ripristino o sostituzione degli elementi preesistenti, che per l'inserimento di nuovi elementi, dovrà rigorosamente rispettare la morfologia originaria preesistente.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche dovranno essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

Q7 - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; dovranno essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

Q8 - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, dovranno essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.



Q9 - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

Q10 - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

2.4.2.2. Elementi strutturali:

Q11 - Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico. Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale.

2.4.2.3. Elementi di copertura:

Q12 - Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura può essere in pietra, obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, oppure in coppi o in elementi similari tipo tegole in laterizio di colore rosso, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda dovranno essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze dovranno essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

Q13 – Le falde di coperture dovranno avere forma inclinate ove può essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto e di abbaini per uno sviluppo massimo del 30% della lunghezza della falda che, salvo situazioni preesistenti differenti, dovranno essere in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrate complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

Gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:

- a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavelle in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
- b) con sagomature o con modiglioni porta-gronda in pietra negli edifici di tipo urbano signorile.

Q14 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole similari a quelle della copertura.

2.4.2.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti, illuminazione e insegne:

Q15 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, dovranno essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici.

Per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario

Q16 - Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato.

Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto e comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.

Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.



Q17 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un oggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in 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.

Q18 - Le zoccolature, ove previste, dovranno essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.

Q19 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di campioni depositati mediante una cartella dei colori illustrante le possibili combinazioni per le varie tipologie edilizie e manufatti e con i relativi esempi tipologici, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, dovranno essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.

Per gli edifici dotati di valore documentario la tinteggiatura dovrà essere ripetitiva di quella originaria, alla cui ricerca occorre procedere mediante appositi sondaggi superficiali; nel caso di sondaggi senza esito, i colori della tinteggiatura saranno prescritti dall'Ufficio Tecnico Comunale; i colori di una singola facciata dovranno sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso.

Q20 - L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

Le eventuali nuove insegne luminose dovranno essere realizzate in lamiera con scritte e disegni dipinti, o altro materiale compatibile con il contesto, non luminose, e potranno essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non dovranno disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse dovranno essere mantenute e conservate in efficienza.



2.4.2.6. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q21 - La riqualificazione degli spazi liberi esterni ed interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrata in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manutenzione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Q22 - Gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, piazze, strade, vicoli, androni, ecc, dovranno essere realizzate in pietra a lastre, in masselli o acciottolato, secondo le specifiche indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica.

Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata. Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti di tipo precario e temporaneo. Per tali interventi, anche parziali, dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento, per ottenere il permesso all'esecuzione delle inerenti opere.

Q23 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

Non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene originariamente presenti da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi.



2.4.2.7. Autorimesse, bassi fabbricati e interrati.

Q24 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto, **fino a mq. 15,00 di superficie, per alloggio**. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

Q25 - E' consentito per tutti gli edifici esistenti, realizzare locali cantinati completamente interrati al di sotto di essi, a condizione che si eseguano demolizioni di strutture portanti e la loro destinazione non comporti incremento di carico urbanistico.

E' ammessa la realizzazione di locali e accessori completamente in sottosuolo negli spazi liberi, che non comportino aumento di carico urbanistico e un aggravamento per la localizzazione delle vie di accesso a detti locali.

2.4.2.9. Tutela anti-inquinamento:

Q26 - Per le attività artigianali ammesse, prima del permesso di costruire è necessaria un'apposita convenzione, riportante l'esplicito obbligo a non superare i limiti fisicamente precisati di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico esterno ed interno, nonché riportante la possibilità per l'Amministrazione Comunale di intervenire di autorità all'esecuzione delle opere di depurazione o di isolamento che si rendano necessarie con spese a carico del titolare dell'attività.



3. Condizioni.

3.1. La delimitazione dell'area **RS**, individuata dal P.R.G., coincide con il perimetro del Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 ed ha efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della Legge n. 457/78, nonché dell'art. 12, 2° comma, e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77.

3.2. All'interno di tale Zona l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, potrà procedere alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

3.3. Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi come specificati nel punto **I6** e **C5** delle Prescrizioni.

3.4. All'interno dei Piani di Recupero non sono ammessi interventi diversi da quelli previsti nella Tavola 5 del presente P.R.G..

3.5. L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 6° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di S.U.E., attraverso la predisposizione di "progetti guida" di recupero, anche per quanto riguarda edifici direttamente acquisiti dall'Amministrazione stessa.

3.6. Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o interventi di cui al punto **I2** di restauro e risanamento conservativo convenzionato.

3.7. All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78 che non risultino già indicati dalle planimetrie di P.R.G.

3.8. Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.

Gli edifici vincolati a norma del D.Lgs. 42/04 possono essere oggetto di qualunque intervento prescritto dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici.

3.9. Per gli edifici individuati dal P.R.G. con apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso ed ai vari parametri urbanistico edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

L'intervento di risanamento conservativo è da riferirsi in modo particolare alle parti esterne e, ove questi non presentino all'interno elementi architettonici o decorativi di interesse storico-artistico-documentale, possono essere oggetto, al loro interno, anche degli interventi ammessi nella ristrutturazione. All'intervento di risanamento conservativo possono essere associati eventuali ampliamenti secondo quanto ammesso nelle singole aree normative in cui ricade l'immobile a condizione tuttavia che le conseguenti opere risultino compatibili e vengano realizzate con disegno e materiali coerenti con la preesistenza.



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.

Gli atti abilitativi relativi agli immobili precedentemente elencati sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77, 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. L'autorizzazione della Soprintendenza è da ritenersi prevalente rispetto alle disposizioni delle presenti norme.

3.9. Gli interventi dovranno essere progettati secondo procedure che garantiscano una sistematica ed adeguata ricognizione e considerazione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare. A tale scopo i progetti di intervento dovranno essere sempre corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto esteso all'intorno ambientale con:

a - rilievi accurati, planivolumetrici, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e costruiti, delle forme, tipo e materia delle strutture e del loro stato di conservazione;

b - sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;

c- documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale.

d - documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso e sugli elementi vincolati ai sensi delle disposizioni in vigore; in particolare stralci di mappe storiche disponibili;

e - allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi ed il consolidamento ed il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.3. e 1.4. e di tutela funzionale specificato al punto 3.2., dell'art. 11 delle presenti Norme. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli interventi sugli edifici espressamente segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 è subordinato al parere preventivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali ai sensi degli articoli 40, comma 8, e 49, comma 15, della stessa legge.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

4.3. Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto R dell'art. 16 e l'art. 43 delle presenti norme).

Norme per le aree residenziali: Esistenti.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

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

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree residenziali esistenti si distinguono in:

REs: sature

REd: disponibili

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%:

r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%:

t : attività produttive del settore terziario e attività direzionali, esercizi pubblici; attrezzature alberghiere e ricettive.

g : autorimesse pubbliche e private;

pal: attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali di cui al punto **D2** sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione o sostituzione, completamento e riqualificazione formale ambientale.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..
Le ricostruzioni o sostituzioni a seguito di demolizioni sono ammesse a parità di volume esistente

C2 – Sostituzione, esclusivamente per miglioramento della viabilità o per realizzazione di opere urbanizzative di riconosciuto interesse urbanistico pubblico, semprechè gli edifici interessati non presentino caratteristiche tipologiche od architettoniche di pregio, con i seguenti indici:

a - densità fondiaria:	volume esistente
b - rapporto di copertura:	% 40
c - numero piani fuori terra:	n. 3
d - altezza massima di edificazione fuori terra:	m. 10,50
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a	m. 10,00
f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a	m. 5,00
g - distanze da strade: allineamenti convenzionati o non inferiore a:	m. 6,00

C3 - Negli edifici residenziali esistenti, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili lorda esistenti (escluso tettoie e fabbricati precari) e con possibile variazione del numero degli alloggi.
Sono altresì ammessi recuperi dei sottotetti che hanno le caratteristiche di abitabilità, secondo le norme per il recupero a fini abitativi di cui alla L.R. 21/98.

C4 - Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente o comunque di almeno mq. 25.

Tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero delle unità/alloggi; sono ammessi con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti ed in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo; sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto **C5**.



C5 - Adeguamenti alle altezze minime interne di piano quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili nette, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi.

Sono ammessi con permesso di costruire: per sopraelevazioni fino a **cm. 120**, entro l'altezza massima di edificazione di m. 10,50.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C6 - Per gli interventi ammissibili, ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite ai punti C4 e C5, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, le distanze dai confini dovranno rispettare le norme del Codice Civile.

C7 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e delimitate da tamponamenti, con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire diretto: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto dell'inserimento ambientale.

E' condizionato alla preventiva formazione di **S.U.E.**, che definisca l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi che possono essere individuati in loco o monetizzati, qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni all'assetto sociale ed economico; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto dell'inserimento ambientale.

C8 - Nelle aree disponibili con accesso indipendente, non vincolate ad edificazione esistente e non adibite ad usi pertinenziali, altresì non derivate da attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, è possibile il completamento o l'ampliamento per nuovi edifici, con gli indici di cui al punto C2 e con una densità fondiaria di mc./mq. 1,00, entro una dotazione volumetrica complessiva di area RE di mc. $(300 \times 3) \times 10 =$ mc. 9.000. Tali interventi escludono ampliamenti di cui al punto C4 e viceversa.

C9- Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori e di autorimesse, una per unità abitativa, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 21 punto L delle presenti norme, entro il rapporto di copertura del 50%, computato al lordo dei fabbricati già esistenti.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; per il commercio, per attività direzionali e per attrezzature ricettive; impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere; per usi sociali e culturali.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi sociali e terziari ammessi e per il tempo libero.

Q4 - Assetto tipologico di piscine a cielo libero, entroterra, con la massima attenzione per l'inserimento ambientale e per l'approvvigionamento idrico; **le piscine entroterra permanenti sono conteggiate nella superficie coperta.**

Q5 - I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 15 delle presenti norme

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q6 - Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui ai punti 2.4.2.1 - 2.4.2.2 - 2.4.2.3 - 2.4.2.4 dell'art. 25.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di: sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali che determinano la coerenza ambientale generale del sito; eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Inoltre ogni intervento fra quelli esposti negli articoli seguenti può comportare la richiesta contestuale di eventuale sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. non autorizzati e/o con sistemazioni di tutto quanto sia considerato dalla Autorità comunale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Q7 - Gli interventi di ristrutturazione e sopraelevazione dovranno essere orientati all'eliminazione di parti e di elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.

Q8 - Le aree libere inedificate all'interno del lotto dovranno essere utilizzate per la formazione di superfici praticabili, di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale.



3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.4. Gli interventi ammessi dovranno assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 16 delle presenti Norme.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale di cui al punto 1.4, ecologica di cui ai punti 2.2., 2.3. e funzionale di cui ai punti 3.1., 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 16 punto R, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per gli insediamenti residenziali: di Completamento.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano non edificato, di limitate dimensioni, situato all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali degli ambiti costruiti, dotate o agevolmente collegabili alle opere di urbanizzazione esistenti, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di completamento sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti bisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni. Il Piano si pone l'obiettivo di un loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero per promuovere la ricucitura delle frange marginali informi.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima 70%.

r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili con consistenza quantitativa massima 30%.

t : attività produttive del settore terziario e attività direzionali, esercizi pubblici;

g : attività di interesse generale, autorimesse pubbliche e private;

pal: attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - 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 materiali e prodotti, nel rispetto del Piano di Classificazione acustica.



2.2. Tipologia di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione, ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ricomposizione volumetrico con recupero ambientale.
- I2** - Gli interventi con tipologia di ristrutturazione urbanistica sono ammessi purché subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi. Sono ammesse lievi modifiche di tracciato della viabilità esistente che non alterino l'assetto insediativo consolidato.
- I3** - Per le aree 05RC03, 08RC03 sono ammessi gli interventi necessari al completamento delle aree secondo le previsioni di S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G. o già approvati e vigenti, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative.
Per l'area 05RC03 il riferimento è il P.P. adottato con D.C.C. n. 4 del 24.08.1999, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. del 6.3.2003 pubblicata sul B.U.R. n. 3 del 22.01.2004.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione di completamento o sostituzione con i seguenti indici:

a - densità fondiaria:	mc./mq.	1,10
a1 - densità territoriale per permessi convenzionati:	mc./mq.	0,80
b - rapporto di copertura:	%	40
c - piani fuori terra:	n.	3
d - altezza massima di edificazione fuori terra:	m.	11,50
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:	m.	10,00
f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
g - distanze da strade:		
per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato:	m.	6,00

C2 – Le aree **04RC02, 04RC06 e 06RC01**, sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77.

C3 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il limite del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo il punto L dell'art. 21, ma non prospicienti spazi pubblici.

C4 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo, di atto pubblico registrato e trascritto, tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario, formante oggetto di unico permesso di costruire; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto **C1** a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari o plurifamiliari; per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative; impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere; per usi sociali, culturali, plurifunzionali.

Q3 - I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio non possono superare, per ciascuna unità, un massimo di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano) di mq. 400 e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Q4 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q5 - Gli eventuali interventi subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., dovranno tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Q6 - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contempo-raneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto.

Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino.

Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

Q7 - Nelle aree di completamento dovrà essere assicurata una sistemazione a verde privato pari almeno al 30% della superficie fondiaria, con impianto di alberature ad alto fusto, nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde.



3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.3. Gli interventi ammessi, in caso di destinazioni d'uso di carattere direzionale, artigianale e commerciale, dovranno assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 16 delle presenti Norme.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1 e 3.2., tutti dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **C1**, l'articolo 16 punto R, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree residenziali: di Nuovo Impianto.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite agli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano, integrato a funzioni di interesse generale.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree residenziali di nuovo impianto si distinguono in:

RN: di nuovo impianto;

RNP: di nuovo impianto in perequazione.

2.0.2. Le aree in perequazione sono costituite da associazioni di ambiti, residenziali e di servizio, anche non limitrofi, contraddistinti dalle sigle RNP, SVP e SPP e definiti cartograficamente, cui si applica un'equa ripartizione sia dei diritti edificatori, sia degli oneri conseguenti, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie. A queste associazioni di ambiti, di trasformazione urbanistica, si assegna una quota di potenziale edificabilità, costante per aree omogenee. L'edificazione così prevista si concentra, secondo le prescrizioni normative, sopra una parte dell'associazione di ambiti, anche minoritaria, per consentire nella restante parte la realizzazione dei servizi previsti, a seguito di cessione gratuita della superficie interessata.

L'attuazione è sottoposta alla preventiva formazione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo: unitario, se interessa l'intera associazione di ambiti, o coordinato, se all'interno dell'associazione di ambiti si individuano unità minime di intervento. Per i S.U.E. coordinati, relativi alle unità minime di intervento, occorre definire preventivamente un coordinamento progettuale, al fine di conseguire comunque un disegno urbanistico e architettonico unitario, con specifico atto deliberativo, che diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei singoli S.U.E. e delle relative convenzioni, i cui tempi di elaborazione e di approvazione possono essere diversi e separati. Il coordinamento progettuale costituisce una proposta generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% dell'edificabilità complessiva ammessa; dovrà in questo caso essere garantito il rispetto, pro quota dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario.



2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima:70%:

r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

pal: attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

g : attività di interesse generale; autorimesse pubbliche e private;

t : attività direzionali, commerciali al dettaglio, ricettive, ricreative, pubblici esercizi.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - 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 materiali e prodotti.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

nuova costruzione, condizionate alla formazione preventiva di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

I2 - Il P.R.G. ammette come insediamenti di edilizia economica e popolare alcune aree acquisite a tale scopo dal Comune in sede di S.U.E. approvati. Tali aree sono edificabili in base alle norme proprie degli strumenti esecutivi da cui deriva la loro dismissione, previa apposita convenzione da stipulare con il Comune.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

a – densità aree mc.mq. **a1** - territoriale **a2** - fondiaria

04RN01/02	0,60	0,87
04RN03	0,60	0,75
04RN04	0,60	1,66
05RN01	0,60	0,67
05RN02/06	0,60	1,19
05RN07	0,60	2,99
06RN02	0,60	1,09
07RN01/02	0,60	0,79
07RN03/04	0,60	1,20
08RN01	0,60	1,02
08RN02	0,60	0,94

b - rapporto di copertura:	%	40
c - numero piani fuori terra:	n.	3
d - altezza massima di edificazione fuori terra:	m.	11,50
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate minimo:	m.	10,00
f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
g - distanze da strade:	m.	6,00

C2 - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

C3 - Costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, con rapporto di copertura, di cui al punto **C1b**, fino al 50%.

C4 - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità di cui al punto **C1a**, fino a mc./mq. 1,50.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere; per usi sociali, culturali, plurifunzionali, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative.

Q3 - Aree tipologicamente complementari: agli usi abitativi e agli usi produttivi ammessi; agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, 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.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

Q5 – Nelle aree di nuovo impianto dovrà essere assicurata una sistemazione a verde privato pari almeno al 30% della superficie fondiaria, con impianto di alberature ad alto fusto, nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde. In sede di progettazione dovrà inoltre essere posta la massima attenzione al fine di conservare piena funzionalità della rete idrografica superficiale.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

3.2. I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti

3.3. Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

Si dovranno inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo gli artt. 33, 35 e 16 punto C e B delle presenti Norme.

In casi eccezionali e solo a seguito di comprovate necessità di priorità e prevalenza di interesse pubblico, è possibile modificare la viabilità interna agli Strumenti Urbanistici Esecutivi, a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da comprometterne l'uso o la realizzazione del collegamento.

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



3.5 Potrà essere prevista l'attuazione dei P.E.C. anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione.

Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G., morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accettazione da parte dell'Amministrazione comunale di tale schema, contemporaneamente alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la presentazione dello S.U.E..

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **C1**, l'articolo 16 punto R, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree residenziali e di servizio miste: di riqualificazione

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento edilizio interno al contesto urbano, costituito da aree di riqualificazione urbana con predefinizioni di ambiti e finalizzate al rinnovo del tessuto edilizio degradato:

- Ambito tra via Don Orione, corso Umberto e via Fucina, vicino al Municipio. costituito da vecchi edifici a due livelli con cortina disordinata, ove si intende ricongiungere i due edifici di uso pubblico o direzionale con tipologie coordinate e con porticato di collegamento lungo il corso, in volumi in corpo unico ma articolati in altezza fino a più livelli a scalare, in contrapposizione ai fabbricati prospicienti. Portale di accesso alla piazza retrostante. Uso residenziale, direzionale e commerciale.
- Ambito di riconversione dell'area produttiva centrale della cartiera, a seguito di possibile futura rilocalizzazione di parte delle strutture produttive, Formazione della terza piazza urbana, dopo quella del Municipio e quella del Paschero. Formazione di edifici con facciate continue lungo la nuova piazza e retrostante zona di servizi pubblici per parcheggi e verde. Sistemazione della viabilità di attraversamento e dei canali con ambientazione urbana.

In essi ambiti si rendono opportuni progetti urbani di luogo, attenti all'inserimento e alla connessione con il contesto ambientale e con l'aspetto paesaggistico, tipologicamente e funzionalmente espressivi degli obiettivi di:

- ✓ tutela delle emergenze storiche, conservazione delle aree continue dell'abitato.
- ✓ riqualificazione e riutilizzazione delle consistenze preesistenti per il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio attraverso destinazioni pubbliche collettive anche di tipo abitativo direzionale commerciale di vicinato.
- ✓ consolidamento complementare di polo centrale, con l'attuazione di servizi sociali ed attrezzature pubbliche di uso pubblico, di servizi privati di interesse pubblico collettivo, di interventi privati di tipo residenziale.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di progetto urbano di riqualificazione sono adibite agli usi abitativi e di servizio pubblico, volti a soddisfare il fabbisogno sociale di interesse generale, integrato a funzioni residenziali, pregresso ed emergente e a garantire l'ordinato sviluppo delle attività esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali, utilizzando le dotazioni infrastrutturali esistenti e potenziando quelle necessarie alle nuove esigenze della parte di tessuto edificato in cui ricadono.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree residenziali e di servizio miste di riqualificazione si distinguono in:

05RR01: residenziale di riqualificazione

06RR02: residenziale di trasformazione



2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima 70%.

r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili con consistenza quantitativa massima 30%.

t : attività produttive del settore terziario, esercizi pubblici e attività direzionali, uffici pubblici e privati, funzioni amministrative e creditizie, assicurative, tecniche, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo, centro benessere, attrezzature sportive;

g : attività di interesse generale, autorimesse pubbliche e private;

pal: attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: depositi per attrezzi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - 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 materiali e prodotti, nel rispetto del Piano di Classificazione acustica.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione per edifici esistenti; demolizione, ricostruzione o sostituzione e riqualificazione formale ambientale, nuova costruzione condizionate alla formazione preventiva di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

I2 - Per gli immobili compresi negli ambiti di S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di:

✓ area 05RR01: manutenzione ordinaria e straordinaria.

✓ area 06RR01: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti; ampliamento, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti, con le prescrizioni dell'art. 31 Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Area 05RR01: nuova edificazione con i seguenti indici:

a - densità territoriale: volume predefinito non superiore a volumetria funzionale ad una riqualificazione della zona derivata da sostituzione dell'esistente più completamento per continuità tipologica del fronte strada	mc.	8.000
b - rapporto di copertura:	%	60
c - numero piani fuori terra:	n.	5
d - altezza massima di edificazione fuori terra: livelli 4 con: piano terra h: m. 3,50, altri h: m. 3,00	m.	16,00
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate ribalt. o a	m.	10,00
f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a	m.	5,00
g - distanze da strade: allineamenti convenzionali a filo marciapiede		

Il volume lungo C.so Re Umberto si determina all'interno della sagoma delimitata dalle pareti esterne e dalla linea inclinata massimo 40% che origina dal vertice tra il fronte strada e l'estradosso del solaio del quarto livello fuori terra.

C1 – Area 06RR01: nuova edificazione con i seguenti indici:

a - densità territoriale:	mc./mq.	0,60
b - rapporto di copertura:	%	50
c - numero piani fuori terra:	n.	3
d - altezza massima di edificazione fuori terra:	m.	11,00
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a	m.	10,00
f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a	m.	5,00
g - distanze da strade: allineamenti convenzionali a filo marciapiede		

C3 - Costruzione di autorimesse interrato.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 –: assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali:

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; per usi sociali, culturali, plurifunzionali; impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere; per attività direzionali e amministrative, per commercio al dettaglio di vicinato, esercizi pubblici, per attività ricreative o ricettive che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto.

Q2 - Aree tipologicamente complementari agli usi: sociali e per il tempo libero, abitativi, direzionali amministrativi e ricettivi ricreativi ammessi.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q3 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali o **veicolari** eventualmente aggiuntivi o **alternativi, se ritenuti effettivamente migliorativi** di quelli previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

La ricucitura dei nuclei residenziali dell'abitato, deve tendere a formare una cerniera di attività propulsive per situazione sociale locale, nel rispetto di un equilibrio insediativo tra residenza, servizi ed opportunità terziarie direzionali, evitando rigide settorializzazioni e consentendo soprattutto la formazione di un ambiente vitale, integrato nell'essere quotidiano, riconoscibile come identità tradizionale delle attività caratteristiche locali.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

3.2. I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti

3.3. Le aree all'interno degli ambiti soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini di esemplificazioni dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici per servizi previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

Non è modificabili, rispetto alle indicazioni di Piano, la quantità delle consistenze d'uso; sono da confermare pur adeguabili le caratteristiche tipologiche delle costruzioni rivolte alla qualità ambientale e alla conformazione di centro urbano, il rapporto di equilibrio tra le destinazioni d'uso.

Si devono inoltre individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo l'art. 16 punto C e B delle presenti Norme. I parcheggi chiusi, privati o di uso pubblico, interrati o fuori terra non rilevano ai fini del calcolo delle superfici lorde di pavimento.

3.4. Nel periodo di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, le attività in corso potranno continuare ad operare secondo le condizioni esistenti.

3.5. Potrà essere prevista l'attuazione di P.E.C. anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione.

Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G., morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accettazione da parte dell'Amministrazione comunale di tale schema, contemporaneamente alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la presentazione dello S.U.E..



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **C1**, l'articolo 16 punto R, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree residenziali e commerciali miste: di riqualificazione

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento interno al contesto urbano, costituito da aree di riqualificazione finalizzate al rinnovo del tessuto edilizio e atte all'efficienza dei processi terziari commerciali in ambiente abitativo, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di progetto urbano di riqualificazione sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività terziarie integrate a funzioni residenziali, in relazione alle previsioni socio-economiche comunali, utilizzando le dotazioni infrastrutturali esistenti e potenziando quelle necessarie alle nuove esigenze della parte di tessuto edificato in cui ricadono.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%:

r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%:

tc: attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato e per medie strutture; attività espositive: fino al 20% (del totale)

td: attività amministrative e direzionali: fino al 20% (del totale)

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar: fino al 20% (del totale)

pam, pal: attività artigianale di servizio: fino al 20% (del totale);

g: attrezzature pubbliche di interesse generale autorimesse pubbliche e private.

D4 - Le aree, sulla base dell'Adeguamento Commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e dell'art. 15 delle presenti norme, possono configurarsi come:

L1.3 Localizzazione Urbana

E' individuata nell' Area 07RM01 – via Gualtieri

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A allegata nell'art. 15.

Nelle localizzazioni L1 sono ammesse le seguenti tipologie distributive:

Esercizi di Vicinato	fino a	mq. 150
Media Struttura Alimentare o mista M-SAM1	da mq. 151 fino a	mq. 250
Media Struttura Extralimentare M-SE1	da mq. 151 fino a	mq. 400
Grande Struttura Mista G-SM1	da mq. 1.501 fino a	mq. 1.800
Grande Centro Commerciale G-CC1	da mq. 1.501 fino a	mq. 3.000



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

a - densità territoriale:	mc./mq.	0,60
di cui 20% per superficie di vendita per attività commerciali, fino a mq. 500		
b - rapporto di copertura:	%	50
c - numero piani fuori terra:	n.	3
d - altezza massima di edificazione fuori terra:	m.	11,00
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a	m.	10,00
f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a	m.	5,00
g - distanze da strade: allineamenti convenzionali a filo marciapiede		

C2 - E' ammessa la costruzione di autorimesse interrato.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; per attività terziarie e direzionali; impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere; per usi sociali, culturali, plurifunzionali, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative.

Q3 - Aree tipologicamente complementari: agli usi abitativi e agli usi produttivi terziari ammessi e ai servizi di pertinenza.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, 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. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi degli artt.43 e 44 della L.R. 56/77 estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

3.2. Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art.17, 6° comma punto c) della L.R. 56/77.

3.3. I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti:

3.4. Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini indicativi; in sede di elaborazione di tali Strumenti sono, quindi, ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna e di adattamenti di conteggio esecutivo nel rispetto delle quantità minime stabilite dallo stesso Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo l'art. 16 punto C e B delle presenti Norme.

3.5 Per il commercio al dettaglio, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" e all'art. 15 delle presenti norme, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota non inferiore al 50% al parcheggio.

Per il commercio all'ingrosso, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **C1**, l'articolo 13 punto Q, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree per Servizi sociali

ed attrezzature a livello comunale

1.1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

1.2. La loro ubicazione è indicata nelle Tavole di Piano; in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme.

1.3. Il Piano localizza, perimetrando, le aree al servizio degli insediamenti residenziali, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa, nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; le aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono graficamente indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta, intendendosi che, per tutti gli altri casi, il reperimento dovrà avvenire in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 5 delle presenti norme.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate a servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale, in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:

- SI:** istruzione dell'obbligo e del preobbligo:
asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie;
- SV:** spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- SP:** parcheggi pubblici;
- SC:** spazi pubblici di interesse comune:
religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative
- SA:** attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari;



2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

si. servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

sv. spazi pubblici a parco, gioco e sport;

sp. servizi pubblici per parcheggi;

sc. servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale;

sa. servizi per impianti produttivi;

servizi per impianti commerciali e direzionali;

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili:

r : residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

g : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

D3 – La destinazione d'uso coerente specifica delle aree pubbliche può essere variata all'interno delle destinazioni a servizi di interesse pubblico con la deliberazione consiliare di approvazione del progetto dell'opera, previa verifica del rispetto delle dotazioni complessive e specifiche degli standard urbanistici.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

I2 – Nell'area 01SC02, a fianco della casa di riposo, si ammette il completamento di mc. 2.000, pari a circa 12 alloggi per anziani, di edilizia economico popolare, sovvenzionata. La tipologia dovrà rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree RS. Gli spazi liberi dovranno essere almeno in parte destinati ad uso pubblico.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Sono consentiti incrementi o riduzioni di consistenza edilizia e la nuova edificazione necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali e dell'inserimento ambientale.

C2 – Nelle aree al servizio degli insediamenti residenziali le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

a) indice di utilizzazione territoriale:

SV: aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano si applicano i parametri specifici di settore; per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro, sono da rispettare i seguenti parametri:
mq./mq. 0,30

SI: aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia.

SC: aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia, o in assenza sono da rispettare i seguenti parametri:
mq./mq. 0,50

SP: aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate.

b) rapporto di copertura:

SV, SI, SC: 50%

c) altezza massima di edificazione:

SI, SC: m. 11,50 o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari campanili o simili e volumi tecnici)

SV: m. 12,00 per le attrezzature sportive; m 6,00 per i servizi

d) distanze dai confini:

SI, SC, SV: m. 5,00

e) distanze da fabbricati:

SI, SC, SV: m. 10,00

f) distanze da strade (in centro abitato):

SI, SC, SV: m. 5,00 0 allineamento o confine,

C3 – Nelle aree del centro abitato è ammessa la costruzione di parcheggi interrati posti al di sotto delle aree a servizi pubblici, purché sia garantita la piena fruibilità e funzionalità delle sovrastanti attrezzature. Tali parcheggi possono rimanere di proprietà privata purché l'area sovrastante a servizi pubblici sia ceduta al comune.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: ordinati agli usi scolastici (asili nido, scuole materne, elementari e media dell'obbligo), per il tempo libero e servizi annessi (chioschi, locali di ristoro), per attività sociali plurifunzionali (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative); attrezzature e aree per attività sportive.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi suddetti.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:

- del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente presenti;
- di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago, ecc.;
- di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc..

Q5 - Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:

- il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;
- la dislocazione degli impianti sportivi, di campi da gioco di ogni tipo e attività ginniche all'aperto;
- la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi.

Q6 - Le aree per parcheggi pubblici con più di 5 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.

Q7 - Manufatti tipo cabine di modeste dimensioni, per l'erogazione di pubblici servizi, possono essere edificate mediante acquisizione di pubblica utilità; nel Centro Storico devono essere possibilmente interrato o interne agli edifici; nelle altre aree devono essere osservate le norme sulle distanze e le tipologie di assetto qualitativo di zona.



3. Condizioni.

3.1. La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle Tavole di Piano. Solo in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, sono ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione interna dei servizi stessi; sono altresì ammessi invece incrementi di dotazione di servizi.

3.2. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata alla Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

3.3. In caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta o quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, il reperimento di aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 5 e dall'art. 15 delle presenti norme, può essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standards, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione.

Per tutte le aree non di carattere storico ambientale, con particolare riguardo alle destinazioni d'uso commerciali, si dovrà comunque garantire una superficie di aree per servizi, specialmente per parcheggi, pari al 50% della dotazione minima di standard.

3.4. Nelle aree di nuovo insediamento da realizzarsi tramite S.U.E. per insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, nonché residenziali, le quantità di servizi da destinarsi a verde e parcheggi devono essere reperite in loco e non si ritengono pertanto ammissibili monetizzazioni.

3.5. La realizzazione dell'attrezzature sportive può essere concessa anche a cooperative, associazioni sportive o altri enti sportivi, su aree concesse in diritto di superficie, con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi; il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione è regolata da apposita convenzione.

3.6. Le aree SP sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree cedute in dismissione ed urbanizzate e di quelle destinate ad autorimesse, specificatamente segnalate nelle tavole di Piano, per la realizzazione da parte di cooperative, imprese, enti o privati, il cui intervento sulle aree cedute in diritto di superficie è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 7 e 8 della L.n.10/77, che garantisca l'uso pubblico di dette aree.

3.7. Le aree in perequazione sono costituite da associazioni di ambiti, residenziali e di servizio, anche non limitrofi a cui si applica una equa ripartizione sia dei diritti edificatori, sia degli oneri conseguenti, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie. Ad esse si assegna una quota di potenziale edificabilità, costante per aree omogenee, in riferimento ai punti 2.0.2. e 2.3. dell'art. 29 delle presenti Norme.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale 1.3, 1.4, ecologica 2.2, 2.3 e funzionale 3.1, 3.2 di cui ai punti 1, 2, 3 dell'art. 11 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 13 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art. 31 della L.R. 56/77.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo per i quali si prevede la conferma di ubicazione e destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni economiche comunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 della L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%

pi, pas, pam: attività industriali e artigianali di produzione;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio.

r : residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione).

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%

tc: attività commerciali, pubblici esercizi, esposizioni;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

D4 - Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Azienda Sanitaria Locale, è prescritta la predisposizione, entro limiti di tempo congrui, di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° lett. e) della L.R. 56/77; in tal caso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 L.R. 56/77



2.2. Tipologia di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.
- I2** - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.
- I3** - In caso di nuove esigenze di riordino o di riconversione produttiva, che comportino modifiche, ristrutturazioni, cambiamenti anche parziali, integrazioni, sostanziali razionalizzazioni del ciclo produttivo, oltre il limite di incremento del 20% del personale addetto e della compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, si pone inderogabile la localizzazione dell'insediamento, in base ai disposti dell'art. 53 L.R. 56/77.
- I4** – Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere:
- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
- la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento.
Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:

a. Aumento fino al 50% delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo **del 60%** del rapporto di copertura dell'area di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77.

b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 12,00 ml. salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.).

c. Distanza dai confini almeno pari a metà dell'altezza con minimo m 5,00; **in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile.**

d. Distanze da fabbricati: in aderenza, almeno m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici o limiti di confrontanza pari all'altezza.

f. Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 7,50 e **m. 5,00 per le vicinali**;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 7,50 da strade provinciali e comunali (tipo F) .

C2 - **Superficie utile lorda per una abitazione: del proprietario, del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività produttiva, nei limiti di ¼ della superficie coperta complessiva, fino ad un massimo fino ad un massimo di mq. 150, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente non derivata da frazionamento, di almeno mq.300.**



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto tipologico confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali.

Q2 - Assetto tipologico di edifici: esistenti per attività industriali e artigianali fino a 200 addetti; esistenti per il commercio fino a mq. 400 di superficie; con rispetto delle superfici di vendita di cui all'art. 15 delle presenti norme; direzionali, impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q4 - Dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Q5 - Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q6 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili. Per salvaguardare la salubrità e vivibilità dei fabbricati ad uso residenziale si prescrive una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna alla zona in cui sono localizzate attività produttive.

Q7 - Nell'ambito di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto;
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) fasce di protezione antinquinamento.

Q8 - Per gli interventi nelle aree interne all'abitato sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione della ristrutturazione o dell'ampliamento degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l'inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l'aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.



3. Condizioni.

3.1. Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

3.2. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3. delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area.

3.3 In caso di impossibilità a disporre di superfici idonee all'interno del perimetro dell'area, il soddisfacimento dei servizi verrà sostituito con il reperimento di pari superfici in zone situate entro un raggio di ml. 300 oppure, a giudizio del Comune, sarà sostituito con l'equivalente monetizzazione da impiegarsi per la realizzazione di parcheggi ad uso di attività produttive, anche al di sotto delle aree individuate per i parcheggi della residenza. Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

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

3.5. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **C1**, l'articolo 16 punto R, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle **parti del territorio comunale**, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali o commerciali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%

pi, pas, pam: attività industriali e artigianali di produzione;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ricreazione).

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%

pi, pas, pam: depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio ed autorimesse.

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio;

tc: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s : servizi pubblici.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse, nel rispetto delle percentuali coerenti e compatibili precedenti.

D4 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, per gli edifici esistenti; completamento.

I2 – Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere:
- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
- la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento.
Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria minore di mq. 200 di superficie coperta.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamenti e nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:

a. Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui ai punti 1.2. e 1.3. dell'art. 5;

b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 12,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno metà dell'altezza con un minimo di m. 5,00.

d. Distanze da fabbricati: in aderenza, con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici o **limiti di confrontanza pari all'altezza**.

e. Distanze da strade.
per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 7,50;

C2 - Superficie utile lorda per una abitazione: del proprietario, del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività produttiva, nei limiti di $\frac{1}{4}$ della superficie coperta complessiva, fino ad un massimo di mq. 150, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente non derivata da frazionamento, di almeno mq. 300.

C3 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario o formante oggetto di unico permesso di costruire; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto **C1** a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: per attività industriali e artigianali; per il commercio di vicinato, dei prodotti connessi con le aziende, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione; i locali destinati ad attività commerciali dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 15 delle presenti norme; impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi; per attività direzionali; integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc..

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

Q5 - Dovrà essere garantito a spese dei Concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q6 - Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.



3. Condizioni.

3.1. Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione.

3.2. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3. delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura minima del 10% della superficie fondiaria, con la specificazione di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; tali aree a standards devono essere dismesse o asservite ad uso pubblico. Dovrà altresì essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi privati a servizio dell'azienda.

3.3 In caso di impossibilità a disporre di superfici idonee all'interno del perimetro dell'area, il soddisfacimento dei servizi verrà sostituito con il reperimento di pari superfici in zone situate entro un raggio di ml. 300 oppure, a giudizio del Comune, sarà sostituito con l'equivalente monetizzazione da impiegarsi per la realizzazione di parcheggi ad uso di attività produttive, anche al di sotto delle aree individuate per i parcheggi della residenza. Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

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

3.5. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett.e dell'art. 17 L.R. 56/77.

3.6. Ai sensi del 5° comma dell'art. 26 L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinata alla preventiva autorizzazione regionale.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 16 punto R, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali ed industriali che devono garantire: il conseguimento di idonee condizioni di lavoro, l'efficienza dei processi produttivi, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento, la realizzazione dell'urbanizzazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate o 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 socioeconomiche comunali e intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

pi: attività industriali;

pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

tc: attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato; attività espositive;

tr: attività ricreative e pubblici esercizi per servizi connessi alle attività produttive, limitatamente a bar e ristoranti, spogliatoi, infermerie.

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s : servizi pubblici.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione.

I2 - Nel dare corso agli interventi edilizi nella parte Est dell'area 07Pn01 che necessita di preventive opere di bonifica, è consigliata l'esecuzione di rilevati per sopraelevare almeno di m 1,00 il futuro piano piazzale onde evitare allagamenti anche se non sono assolutamente ipotizzabili danni per erosione di sponda tenuto conto della scarsa portata e della bassa velocità del corso d'acqua.

I3 – Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere:

- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso, o nel retro di quelli non visibili dalla pubblica viabilità;
- una adeguata sistemazione degli elementi accessori quali, recinzioni, cancellate, impianti e locali tecnologici, che dovranno avere l'aspetto di opera finita, con materiali e finiture coerenti con l'edificio principale; i macchinari e le strutture tecniche (riscaldamento, raffreddamento e simili) dovranno essere opportunamente integrati rispetto agli edifici principali, mascherati o completati con soluzioni architettoniche confacenti al decoro dei luoghi;
- la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 20% della superficie fondiaria;
- gli edifici dovranno essere opportunamente rifiniti evitando parti lasciate al rustico o parti prefabbricate grezze;
- ove si ricorra a tipologie prefabbricate, dovranno essere adottate soluzioni che assicurino risultati estetici dotati di coerenza formale e di qualità.

Al fine di metter in atto opportuni interventi di mitigazione sotto il profilo viabilistico ambientale e paesistico, dovrà prevedersi:

- massimo due accessi rispetto alle strade provinciali con viabilità di servizio per le aziende insediate separata e parallela alle provinciali;
- arredo del fronte strada, mediante doppia alberatura ad alto fusto ai lati della viabilità interna di servizio;
- realizzazione di zone boscate lungo i lati esterni all'area, di profondità pari almeno a m. 50..



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

a. Rapporto di copertura massimo: **superficie territoriale 40% (fondiaria 50% al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui ai punti 1.2. e 1.3. dell'art. 5).**

b. Altezza massima di edificazione fuori terra **m. 12,00**, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno metà dell'altezza con un minimo di m. 5,00.

d. Distanze da fabbricati: in aderenza, con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici o limiti di confrontanza pari all'altezza.

e. Distanze da strade.

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 7,50;

per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 20,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 7,50 da strade provinciali e comunali (tipo F).

C2 - Superficie utile lorda per una abitazione: del proprietario, del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività produttiva, nei limiti di $\frac{1}{4}$ della superficie coperta complessiva, fino ad un massimo fino ad un massimo di mq. 150, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente non derivata da frazionamento, di almeno mq. 300.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: per attività industriali e artigianali; per il commercio, spazi per esposizione, i locali destinati ad attività commerciali dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 15 delle presenti norme; per locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione o alla commercializzazione; impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi; direzionali; integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc..

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, 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.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire anche alla tipologia produttiva un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Q5 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Q6 - Dovrà essere garantito a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché con **verifica idrogeologica**, preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q7 - L'area libera da costruzioni dovrà essere sistemata, secondo le indicazioni di Piano, a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.

Q8.- Le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle norme di settore, dovranno essere previste a carico dei proprietari all'atto dell'urbanizzazione delle nuove aree di espansione.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli articoli 42 e 43 della L.R. 56/77, esteso agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G. e realizzato anche per comparti:

3.2. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

3.3. Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge. Si dovranno inoltre **confermare le aree riservate alla viabilità** e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo gli artt. 33, 35 e 16 punto C e B delle presenti Norme.

In casi eccezionali e solo a seguito di comprovate necessità di priorità e prevalenza di interesse pubblico, è possibile modificare la viabilità interna agli Strumenti Urbanistici Esecutivi, a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da comprometterne l'uso o la realizzazione del collegamento.

3.4. Per la parte produttiva industriale ed artigianale la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del:

- **20% della superficie territoriale**, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 2) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

3.5. Ai sensi dei comma 5° e 6° dell'art. 26 L.R. 56/77, il rilascio di permessi relativi alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq., è subordinato alla preventiva Autorizzazione regionale.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 2.4., 3.1, 3.2 dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **C1**, l'articolo 16 punto R, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree terziarie

commerciali esistenti.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, interne ed esterne al contesto urbano, destinate ad usi di tipo terziario, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi commerciali e direzionali, che si confermano nella loro ubicazione, senza comportare dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte di tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate e confermate ad insediamenti produttivi, terziari commerciali e direzionali, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni comunali. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e della L.R. n. 28/99 in attuazione della D.L. n. 114/98 sul commercio.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%:

tc: attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato e per medie strutture; attività espositive;

td: attività amministrative e direzionali;

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar;

ss, st: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

pal: attività artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, non nocive, non moleste né rumorose, compatibile con il contesto

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa o del custode;

sc: attività e servizi di interesse comune socio-culturale;

g: attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.



D4 – Le aree, sulla base dell’Adeguamento Commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e dell’art. 15 delle presenti norme, possono configurarsi come:

L1.1 Localizzazione Urbana

E’ individuata nell’ Area 04TE01 – via Villanovetta, 1

L1.2 Localizzazione Urbana

E’ individuata nell’ Area 05Te02 – via Provinciale Saluzzo, 32

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A allegata nell’art. 15.

Nelle localizzazioni L1 sono ammesse le seguenti tipologie distributive:

Esercizi di Vicinato	fino a	mq. 150
Media Struttura Alimentare o mista M-SAM1	da mq. 151 fino a	mq. 250
Media Struttura Extralimentare M-SE1	da mq. 151 fino a	mq. 400
Grande Struttura Mista G-SM1	da mq. 1.501 fino a	mq. 1.800
Grande Centro Commerciale G-CC1	da mq. 1.501 fino a	mq. 3.000

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, sostituzione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento.

I2 - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamento e completamento con i seguenti indici:

- | | |
|--|----------|
| b) Rapporto di copertura massimo, della superficie fondiaria:
al netto delle aree da destinare a servizi (sa)
di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art. 5 | 50% |
| c) Altezza massima di edificazione fuori terra:
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
purché ne sia dimostrata la necessità attraverso
idonea documentazione tecnica | m. 11,50 |
| d) Distanza dai confini dell'area di pertinenza | m. 5,00 |
| e) Distanze da fabbricati: in aderenza, o con un minimo di
tra fronti finestrate di edifici o con edifici esterni all'area | m. 10,00 |
| f) Distanze da strade: | m. 6,00 |

C2 - E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, o anche a confine secondo l'art. 21 punto L delle presenti Norme.

C3 - Superficie utile lorda per 1 abitazione, del titolare o del custode, fino ad un massimo complessivo di non oltre mq. 150 per la singola unità abitativa, in accorpamento all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 400.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per attività terziarie e direzionali; per attività artigianali; per servizi impianti e attrezzature pubbliche ammessi; per ricettività alberghiera e per ristoranti, mense, bar.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi terziari ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Gli interventi devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Q5 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o anche solo fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali o ad eventuali vibrazioni, ad odori mal sopportabili.

3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett.e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

3.5 Per il commercio al dettaglio, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" e all'art. 20 delle presenti norme, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota non inferiore al 50% al parcheggio.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" (50% del totale dei posti a parcheggio, dove ciascun posto auto, situato al piano di campagna, è pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso), applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77.

Per il commercio all'ingrosso, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata.

3.6 In caso di impossibilità a disporre di superfici idonee all'interno del perimetro dell'area, il soddisfacimento dei servizi verrà sostituito con il reperimento di pari superfici in zone situate entro un raggio di ml. 300.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.4., 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto **C1**, l'articolo 16 punto R, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree turistiche ricettive

extra alberghiere e campeggi

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate ad ospitare insediamenti turistico-ricettivi di tipo extralberghiero e campeggi con i relativi servizi ed accessori, che si intendono confermare.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate ad insediamenti turistici ricettivi sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo per il soggiorno temporaneo, prevalentemente per il tempo libero e per la fruizione collettiva delle risorse ambientali e ricreative del territorio, in prevalente riferimento alle attrezzature di previsione comunale e regionale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

tg, tc : **le strutture ricettive extralberghiere secondo la classificazione della L.R. 31/1985**, i campeggi;

r : residenze ad uso del titolare e/o del custode;

s : servizi pubblici in genere di interesse collettivo.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

tc: attività commerciali al servizio degli usi ammessi; di vicinato;

td: attività direzionali, ricreative, culturali, sociali, associative.

pal: attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali quali: impianti privati per il gioco e lo sport.



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

C2 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

a - densità territoriale:	mc./mq.	0,60
b - rapporto di copertura:	%	20
c - numero piani fuori terra:	n.	1
d - altezza massima di edificazione fuori terra:	m.	4,50
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate minimo:	m.	10,00
f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
g - distanze da strade:	m.	6,00

C3 - Negli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, è ammesso un incremento massimo del 20% nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni.

C4 - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità di cui al punto **C2a**, fino a mc./mq. 1,00.

C5 - Superficie utile lorda per 1 abitazione, del titolare o del custode o personale addetto, fino ad un massimo complessivo di non oltre mq. 150 per la singola unità abitativa.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per ricettività extra alberghiera e paralberghiera; per attrezzature ricettive e ricreative; per attività direzionali, per il commercio di vicinato; per attività artigianali assimilabili a quelli abitativi; per usi sociali, culturali, plurifunzionali; impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi ricettivi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q4 - Gli interventi, devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano" con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto paesaggistico e naturale circostante ed essere definiti da un progetto con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito dell'area, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi delle piazzole 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 contesto preesistente.

Q5 - I progetti di intervento di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione, dovranno essere presentati per l'approvazione con il corredo di elaborati nei quali siano indicati gli accorgimenti utilizzati per la riduzione dell'impatto visivo di edifici ed infrastrutture previste.

Q6 - In particolare per campeggi dovrà essere previsto un indice minimo di piantumazione pari ad un albero di alto fusto di tipo compatibile con l'ambiente ed il paesaggio locale ogni 25 mq. di area utilizzata per le strutture ricettive, le piazzole di campeggio e le costruzioni accessorie e di servizio.

Q7 - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contempo-raneamente agli interventi edificatori.

Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino.

Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.



3. Condizioni.

3.1. Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione.

3.2. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.3. Per la parte ricettiva dovrà essere soddisfatto uno standard di aree a parcheggio (anche interrato) pari ad 1 posto auto per piazzola, o 120 mc. di volume.

3.4. Gli interventi ammessi, in caso di destinazioni d'uso di carattere direzionale e commerciale, dovranno assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 16 delle presenti Norme.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 16 punto R, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree produttive agricole:

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, sia a scopo produttivo, che di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico e del paesaggio: colture orticole o floricole, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole, pastorali e forestali. Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

2. Prescrizioni.

2.0. 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.

2.0.1. Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77.

2.0.2. In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

H : territorio comunale extraurbano;

HI: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riserva.

Hc: area collinare agricola di tutela ambientale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h : attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate; lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici;

r : residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi.

D2 - Sono considerate compatibili:

s : servizi pubblici;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;

r : residenza esistente;

g : impianti di interesse generale.

th: attività agrituristica di cui alla legge regionale n. 31/1985.

D3 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 (pagamento degli oneri o non obbligo di permesso di costruire per famigliari ed eredi nei casi di cui al punto **D6**).

D4 - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola, **a meno che l'area presenti particolari caratteristiche che la rendano idonea allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.**

D5 - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico.



D6 - Gli edifici:

a - rustici, in riferimento alla L.R. 9/03;

b - rurali, di abitazione e produttivi agricoli, che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G. o non utilizzati a fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni;

c - 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;

anche se non individuati come tali nelle tavole, possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici, nonché ad usi produttivi, limitatamente questi alle aziende al servizio dell'attività agricola, quali: officine per riparazione mezzi agricoli, deposito e lavorazione prodotti agricoli o per l'agricoltura (concimi, anticrittogamici ecc.), lavorazioni agricole per conto terzi, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa di cui ai punti C1 e C2 a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di acqua potabile, smaltimento di rifiuti liquidi, approvvigionamento di energia, qualora non sia possibile effettuare gli opportuni allacciamenti alle reti comunali; non e' consentita la formazione di nuove strade di accesso, salvo quelle di cantiere con autorizzazione temporanea e obbligo al successivo ripristino.; sono pure ammessi usi connessi a servizi sociali pubblici e di interesse pubblico; tali edifici devono essere accatastati e/o autorizzati; in caso di dismissione da aziende agricole attive eventuali nuove costruzioni rurali aggiuntive, devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno dieci anni.

D7 - Per gli edifici individuati come residenziali in area agricola, o per quelli per cui risulti legittimamente acquisito l'uso abitativo extragratico in conformità con la legislazione vigente, valgono le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto, di cui all'art. 20 delle presenti norme.



2.2. - Tipologia di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione, nuova costruzione, escluso aree Hi.
- I2** - Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme, sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.
- I3** - Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio o di collegamento tra parti di esso.
- I4** - Non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi.
- I5** - Gli edifici individuati nella cartografia di P.R.G. come beni culturali ambientali e relative aree di pertinenza, di cui all'art. 19, punto 3.9 delle presenti norme, possono essere interessati solo dagli interventi di manutenzione e restauro o risanamento conservativo, nel rispetto delle disposizioni di cui al 7° ed 8° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali.
- I6** - Gli edifici produttivi e commerciali localizzati in aree agricole, sorti con concessioni legittime o legittimati dal condono edilizio, potranno essere interessati da interventi di ampliamento, entro il limite massimo del 30% della superficie utile lorda esistente, nel rispetto del rapporto di copertura di 1/2 dell'area strettamente asservita all'attività.
- I7** - Nelle are Hc area collinare si applicano le seguenti prescrizioni particolari:
- nuove abitazioni rurali sono ammesse esclusivamente in funzione di aziende agricole già esistenti ed insediate, nel caso in cui l'azienda non disponga di abitazione o nel caso in cui quella esistente sia in condizioni statiche, igieniche e funzionali tali da non poter essere convenientemente recuperabile (in tal caso la costruzione esistente deve essere demolita, se non riveste interesse architettonico ambientale); è ammessa una abitazione per ogni nucleo familiare, nel rispetto delle consistenze quantitative di zona;
 - ampliamenti e nuove costruzioni di fabbricati accessori di servizio per l'azienda sono ammessi nella misura di mq. 300 al lordo degli esistenti;
 - non sono ammessi allevamenti di nuova realizzazione o come risultato di trasformazione di allevamenti esistenti;
 - l'altezza massima di tutte le costruzioni è fissata in m. 7,50;
 - gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati con impiego di tipologie, materiali e tecniche coerenti con la tradizione costruttiva locale e le caratteristiche ambientali della zona in cui ricadono; non sono ammesse strutture prefabbricate per le parti in vista di edifici o altri manufatti;
 - gli interventi edilizi ammessi, nonché la sistemazione delle relative aree di pertinenza, dovranno avvenire nel rispetto delle locali caratteristiche morfologiche, senza produrre modificazioni che risultino non compatibili sotto il profilo geologico tecnico e paesistico.
 - si richiamano le disposizioni della L.R. 45/89.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento funzionale delle stesse e per gli immobili non classificati tra i beni culturali, non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente o in ogni modo di almeno mq. 25; tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero degli alloggi, qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di cui al punto C2 e potranno beneficiare di quanto previsto al punto D3.

C2 - Sono consentiti adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge, negli interventi di ristrutturazione, a condizione che siano realizzabili utilizzando il volume esistente; è altresì ammesso il recupero degli spazi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati rurali, definiti abbandonati di cui al punto D6, per l'ampliamento o la realizzazione, fino a mq. 150 per ogni singola unità e con la conseguente demolizione della parte eccedente inutilizzata, di una unità abitativa o anche di una ulteriore unità abitativa rispetto a quelle esistenti; le chiusure devono essere eseguite con strutture lignee, al filo interno delle murature e comunque a non meno di cm. 20 dal filo esterno. Questi recuperi escludono gli ampliamenti di cui al punto C1.

C3 - Nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R. 56/77, con i seguenti indici:

a) densità fondiaria:

- 1 - mc./mq. 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
- 2 - mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 3 - mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
- 4 - mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;
- 5 - 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;
- 6 - mc./mq.0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.

b) Rapporto di copertura della superficie direttamente asservita: 30%;
per posa in opera di serre 75%.

c) Distanza minima dai confini: m. 5,00 ove non in aderenza ad altre costruzioni.

d) Distanza da fabbricati: in aderenza o a m. 10,00 tra fronti finestrate; a distanza m.3,00 da bassi fabbricati accessori.

e) Piani fuori terra: 2.

f) Altezza massima di edificazione fuori terra: m. 8,00.



- g)** Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R.56/77, 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 lettera g del 2° comma 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**; a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento **sia in adiacenza al centro aziendale e che almeno il 50% della superficie aziendale si trovi nel Comune**;
cambiamenti di classe di coltura;
il trasferimento delle cubature.

- h)** Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, con l'obbligo, nel secondo caso, della presentazione, in sede di rilascio di permesso di costruire del contratto d'affitto registrato e di una dichiarazione della proprietà del terreno attestante il consenso all'utilizzo dell'area a fini edificatori.

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di impegno che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio della attività agricola;**
- b) la documentazione delle colture in atto o previste sugli appezzamenti che vengono utilizzati ai fini del calcolo della densità fondiaria;**
- c) il vincolo di inedificabilità futura sugli appezzamenti che vengono utilizzati ai fini del calcolo della densità fondiaria;**
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.**

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura fra aziende diverse.

Per la formazione di un nuovo centro aziendale che si giustifichi in termini tecnici ed economici è richiesto il raggiungimento di un volume complessivo di abitazione rurale pari a 450 mc., applicando gli indici di densità fondiaria di cui sopra.



- C4** - Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, **compresi impianti di produzione di energia (art.1 L. 10/91) fino a 3MW di potenza, utilizzando fonti rinnovabili di energia, quali la trasformazione di liquami, di rifiuti organici e inorganici e di prodotti vegetali**, con le seguenti prescrizioni:
- a)** rapporto massimo di copertura: 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza, comprese le consistenze residenziali;
 - b)** distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m. 5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati adibiti a box auto o di superficie fino a mq. 12,00; per le strutture e gli impianti tecnologici funzionali all'attività agricola, la distanza dai confini non deve essere inferiore all'altezza raggiunta.
 - c)** distanze minime da pareti finestrate di edifici: m. 10,00; in aderenza o a m. 3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati (per uso agricolo, escluso stalle, concimaie, box);
 - d)** altezza massima di edificazione fuori terra: m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento meno m. 5,00;
 - e)** allineamenti stradali subordinati alle fasce di rispetto previste dal P.R.G.;
 - f1)** allevamenti a basso impatto igienico sanitario, a carattere familiare o poderale, intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, ovvero: un massimo di 30 bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 50 ovini, 250 avicoli, 200 conigli, dovranno distare:
 - m. 10,00 dalle abitazioni del proprietario
 - m. 15,00 dagli edifici produttivi di terzi più vicini
 - m. 20,00 dalle altre abitazioni di terzi
 - m. 100,00 dai confini degli abitati residenziali, o produttivi e terziari,
 - f2)** allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario, un massimo di 100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 100 equini, 200 suini, 200 ovini, 5.000 avicoli, 1.500 conigli, dovranno distare:
 - m. 10,00 dall'abitazione del proprietario;
 - m. 15,00 dagli edifici produttivi di terzi più vicini
 - m. 50,00 dalle abitazioni di tipo rurale
 - m. 100,00 dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola e dal limite degli abitati residenziali.
 - m. 300,00 dal limite degli abitati residenziali, produttivi o terziari.
 - f3)** qualora si superino limiti f2) f3), gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non sono ammessi come nuovo insediamento. Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del Piano; per queste sono ammessi incrementi della superficie coperta, sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area produttiva agricola, con le distanze di cui al punto f3).



- f4)** concimaie, vasche liquami: stesse distanze previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56.
La sistemazione o la modifica delle concimaie esistenti pertinenti a stalle già esistenti dovrà rispettare esclusivamente la distanza di m. 25 da qualunque abitazione.
- g)** le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.
Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-provvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km. 5 dal centro aziendale.
- h)** le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono rispettare le norme per il benessere animale.
Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.
- C6** - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente ed effettivamente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.
- C7** - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.
- C8** - Nelle aree Hi, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni di cui ai punti **C3** e **C4**; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole seminatrici ed orticole, esclusi capannoni o simili.



- C9** - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C2 e C3 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- C10** - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.
- C11** - Per le serre e i tunnel, nell'ambito della conduzione dell'azienda agricole, valgono le seguenti prescrizioni: rapporto di copertura massimo 50%; distanza minima dai confini: m. 5,00 per le serre; m. 3,00 per i tunnel. Dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.
- C12** - Indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e del titolo dell'interessato, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati, anche a servizio di edifici residenziali esistenti, per ricovero attrezzi agricoli o per box auto, aventi superficie non superiore a mq. 15. Sono concessi solo su appezzamenti con superfici maggiori di mq. 500 e debbono essere realizzati con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati e muniti di copertura con tetto a falde.
- C13** – Per gli impianti di produzione di bio energia si prescrivono le seguenti distanze: dal confine di proprietà: m. 50; dal fabbricato abitativo del proprietario: m. 20; da fabbricati abitativi di terzi: m. 150; dal perimetro di aree residenziali: m. 500.
In sede di progetto di tali impianti , al fine di minimizzare l'impianto paesistico ambientale delle opere, si dovrà prevedere:
- un aspetto esterno, ancorché di tipo prefabbricato, simile agli edifici tradizionali (copertura a doppia falda con cornicione o sporgenze molto limitate; murature intonacate con eventuali inserti in mattoni faccia a vista per individuare partiture di facciata o elementi decorativi; apertura a taglio verticale;
 - sistemazione dell'area, garantendo il mantenimento a verde di una superficie pari almeno al 30% della complessiva adeguatamente piantumata con alberi di alto fusto, impiego di essenze locali a sesto di impianto irregolare, quale barriera filtro mascheramento rispetto alla viabilità principale e ad eventuali nuclei abitati.
 - progettazione che tiene conto anche nella direzione prevalente dei venti, al fine di evitare fenomeni di disturbo ai centri abitati,



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze e conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari o plurifamiliari; ordinati ad attività economiche del settore primario; ad usi sociali plurifunzionali;

Q3 - Aree tipologicamente complementari: agli usi produttivi del settore primario; agli usi sociali.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - In sede di rilascio del permesso di costruire si dovrà dare garanzia 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.

Q5 - Per il recupero dei cascinali esistenti valgono le prescrizioni relative agli insediamenti di carattere ambientale e documentario di cui all'art. 26 punto 2.4..

Q6 - Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.

Q7 - Sono ammessi ricoveri per gli attrezzi agricoli con le prescrizioni cui all'art.4 punto 3.10, anche a servizio degli edifici.

Q8 - Non è ammessa l'utilizzazione di prefabbricati monoblocco scatolati o tipo container; il fabbricato agricolo dovrà presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente, con tetti a due falde in cotto e pareti in muratura di mattoni. In ogni caso il recupero di edifici rurali deve avvenire con la ripetizione delle forme e l'impiego dei materiali idonei per il luogo e con caratteristiche simili a quelli degli edifici esistenti; per le coperture non è ammesso l'uso di materiale sintetico e/o plastico.

Q9 - Sia nella riconversione che negli ampliamenti, e quindi anche in senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati agricoli, compresi i fabbricati per allevamenti a basso impatto igienico sanitario, a carattere familiare o poderale, dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale, che riveste una sua notevole valenza ambientale e documentaria.

Le coperture devono essere con tetti a falde inclinate, preferibilmente in cotto oppure in simil coppo e tegole laterizie, sono escluse lamiere stampate e materiali plastici; le pareti, se chiuse, possono essere in muratura faccia a vista tradizionale o intonacate; è ammesso l'uso di prefabbricati, esclusi quelli tipo monoblocco scatolati a vista, cioè costituiti non da elementi assemblabili e rivestibili, ma da unico stampo onnicomprensivo.



Q10 – Per i fabbricati di allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario, le coperture ed i tamponamenti esterni possono essere eseguiti con materiali e tipologie differenti da quelle indicate solo per esigenze tecnologicamente indispensabili ed a condizione di una valutazione di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:

- alternative e compensazioni
- impatti positivi e negativi
- riduzione della visibilità
- attenuazione di prospettive per i punti di vista
- interrimento e/o terrapieni
- mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
- elementi strutturali ricorrenti e uso dei colori.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q11 - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

Q12 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto, nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbracciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono scaricare in adeguato pozzetto.

Q13 - La composizione planimetrica dei nuovi edifici dovrà essere caratterizzata da linee e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto **C1**, di ricostruzione e di nuova edificazione, è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art. 25 della L.R. 56/77, a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio dei permessi per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n. 153/75 - L. n. 352/76 - L.R. n. 27/75 - L.R. n. 18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. n. 63/78 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- il rilascio degli altri permessi previsti ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
- i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra-agricoli dei suoli;
- la presentazione al Sindaco, per il rilascio del permesso di costruire, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art. 9 della Legge n. 10/77.

3.2. 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.

3.3. La nuova edificazione agricola produttiva, di cui al punto **C4**, è subordinata all'impegno del mantenimento della destinazione d'uso agricola del terreno necessario per la consistenza quantitativa, al fine di garantire sia una connessione funzionale dell'azienda per almeno 10 anni, sia per assicurare il rapporto necessario di auto-provvigionamento, di cui al punto **C4g**.



4. Vincoli.

4.1. 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 di cui ai punti 1, 2, e 3 dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. Si richiamano in particolare i vincoli di cui al punto 1.1 e 1.3. relativi alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti del D.L. 42/04, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi, con particolare riferimento alle aree rientranti nella classe IIIc.

4.4. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 16 punto R, nonché gli articoli 33 (aree di rispetto) e 35 (viabilità) delle presenti Norme e quanto indicato in cartografia.

Norme per aree funzionali ambientali:

- di tutela per interesse storico monumentale,
- per ambiti urbani e pedonali
- di pregio paesistico, naturalistico collinare
- giardini e verde privato

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o compensoriali.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate o individuate per salvaguardia a fini ambientali, monumentali, per verde privato o parco pubblico, sono destinate a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di tutela dei luoghi caratteristici nel territorio comunale.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:

- FA.T:** di tutela per interesse storico monumentale o archeologico;
- FA.U:** per ambiti urbani e pedonali;
- FA.P:** di pregio paesistico, naturalistico collinare;
- FA.G:** giardini e verde privato;

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- FA.T: r: residenza esistente;
- sc: servizi di interesse comune;
- sv: servizi per verde pubblico;
- h: attività di giardinaggio per parco.
- FA.U: tp: attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto;
- FA.G: h: attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate,
- FA.P: h : attività agricola forestale di tutela **che non modifichi lo stato dei luoghi**



D2 - Sono considerate compatibili:

- FA.T: si: servizi per l'istruzione;
td: attività direzionali;
tr tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi, al servizio degli edifici monumentali.
- tc: attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici al servizio degli edifici monumentali;
- r : residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.
- FA.U: sv: servizi per verde pubblico
sc: servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa.
- FA.G. attività esistenti;
- FA.P: sv: servizi per verde pubblico
sc: servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa
r: **residenza esistente.**

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale ; demolizione escluso FA.T. ,

I2 – Nelle aree FA.T, gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetria del P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, **di cui all'art. 19, punto 3.9 delle presenti norme**, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04, possono essere oggetto di interventi prescritti dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici o solo di restauro, per gli edifici di valore storico artistico, o anche di risanamento conservativo, per gli edifici di valore ambientale documentario, subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

I2 – Nelle aree FA.P di pregio ambientale, paesistico naturalistico, il territorio agricolo è sottoposto alla tutela dell'integrità rurale; non è ammesso l'insediamento di nuovi centri aziendali e l'ampliamento di quelli esistenti; è fatto altresì divieto di operare scavi e movimenti di terra che alterino la morfologia del territorio.

Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.

Per i fabbricati esistenti vale la stessa normativa prevista in zone agricole H, fatta comunque salva l'idoneità geologica del sito.

I3 - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete.

Nelle aree boscate e fluviali sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili.

Negli orti pertinenziali, nei giardini privati non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare la vita delle alberature esistenti; sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazione dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti.

I5 – Nelle aree normative funzionali ambientali, ma anche in quelle agricole o funzionali di rispetto, possono essere ricompresi territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, in riferimento e per gli effetti di cui all’articolo 146, comma 1, lett. g) D.Lgs. 42/04.

Per tali effetti, in riferimento alla L.R. 45/89, art.1 comma 2, e per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo:

✓ sono considerati “bosco”:

“i terreni coperti da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliati di specie forestale, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, la cui area di insidenza (proiezione sul terreno della chioma delle piante) non sia inferiore al 50% nonché il terreno temporaneamente privo della preesistente vegetazione arborea od arbustiva per cause naturali o per intervento antropico.” Sono altresì assimilati a boschi i fondi gravati dall’obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, di qualità dell’aria, di salvaguardia del patrimonio idrico, di conservazione della biodiversità, di protezione del paesaggio e dell’ambiente in generale.”

✓ non sono considerati "bosco":

“gli appezzamenti di terreno che, pur essendo in possesso dei requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a cinquemila metri quadrati e distanza da altri appezzamenti boscati di almeno cento metri, misurati fra i margini più vicini; i filari di piante ed i frutteti, ivi compresi i castagneti da frutto in attualità di coltivazione; i giardini ed i parchi urbani; le piantagioni di origine artificiale situate a quota inferiore a 1.600 metri, eseguite su terreni precedentemente non boscati ancorché sugli stessi terreni siano presenti soggetti arborei di origine naturale, la cui area d’insidenza non superi il 20% della superficie e sempre che le stesse piantagioni non svolgano prevalenti funzioni idrogeologiche o ambientali.”

I4. Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli, in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno

I6 - I manufatti e le strutture viarie di valore documentario potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

I7 - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

C2 – Nelle aree FA.T, FA.N, e FA.G di verde privato è ammessa la costruzione di bassi fabbricati per il deposito degli attrezzi agricoli, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 15; essi dovranno essere in legno o in muratura intonacata, con tetto a due falde.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: monumentali per usi abitativi, sociali plurifunzionali e per servizi; esistenti, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso in atto; esistenti per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative, per attività artigianali, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso abitativo in atto.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e di interesse comune; agli usi di giardino e di parco urbano.

Q4 - Attrezzature di modeste dimensioni e a carattere provvisorio al servizio dell'attività di giardinaggio ammessa, nel rispetto ambientale dei luoghi.

Q5 - Attrezzature ed impianti idonei per usi sociali educativi e ricreativi, nel rispetto ambientale dei luoghi.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q6 - Nelle aree da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico e nelle aree di interesse storico monumentale si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo di cui al punto 2.42. dell'art. 19, dal punto Q8 al punto Q24, delle presenti norme.

Q7 – Nell'area FA.T del **Castello** è ammessa la **valutazione degli interventi sulla base della documentazione storica e delle indagini sulle parti crollate nella prima metà del 900, attraverso la riproposta progettuale originaria del complesso edilizio, anche con possibile ricostruzione delle parti crollate, secondo comunque le prescrizioni della Soprintendenza Beni Architettonici e Ambientali..**



- Q8** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione a verde, la conservazione dello stato della natura, i percorsi pedonali e veicolari limitati all'accesso, nonché la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;
- Q9** - Non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo per i casi di pericoli a persone o cose, a causa di malattie delle piante; le essenze abbattute saranno sostituite da essenze identiche; l'accertamento dello stato di pericolosità o malattia delle piante è effettuato dagli Uffici tecnici comunali.
- Q10** - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.
- Q11** - Le recinzioni ammesse nelle aree verdi sono unicamente del tipo a rete tra paletti in ferro, infissi in plinti isolati, per una altezza di m. 1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde del genere ligustro o lauro.



3. Condizioni.

3.1. Le attrezzature e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area, devono essere previsti all'interno di uno Strumento Urbanistico Esecutivo convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

3.2. - Gli interventi ammessi, entro i limiti specifici di vincolo, sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione preventiva di cui al D.L. 42/04.

3.3. - Nelle aree di cui al presente articolo, oltre alle procedure derivanti da specifiche disposizioni legislative e/o normative conseguenti a vincoli esistenti, ogni intervento sull'edificio e sulle aree ad esso pertinenti sono assoggettate al preventivo esame della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati al punto 1, ecologica di cui al punto 2.1. e funzionali di cui al punto 3 dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

Norme per le aree funzionali di rispetto:

- per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
- per viabilità e per ferrovie
- per ambiti cimiteriali e depuratori
- per elettrodotti e gasdotti

0. Le aree normate nel presente articolo, identificate e delimitate a norma dell'art. 13 L.R. 56/77 come inedificabili, sono costituite dalle zone e dalle fasce di rispetto per specifiche destinazioni funzionali, in relazione all'uso di infrastrutture o di ambiti particolari non fabbricabili.

1. In particolare, secondo quanto indicato nelle Tavole del presente P.R.G., le aree funzionali di rispetto si distinguono in:

FR.S: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti;

FR.V: per viabilità,

FR.C: per ambiti cimiteriali e depuratori;

FR.E: per elettrodotti e gasdotti

1.1. Per le sponde dei fiumi, torrenti e sorgenti.

1.1.1. E' fissata una fascia di rispetto di:

a – m. 10 di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale ai sensi del R.D. 25.7.1904 n. 523, anche all'interno dei centri abitati.

b - m. 200 da pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici e da zone umide, all'interno di cui viene istituita una zona di tutela assoluta del raggio di m. 10, salvo le riduzioni in deroga previste dal D.P.R. 236/88 e s.m.i., art. 6., anche all'interno dei centri abitati.

Nelle zone di rispetto sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività specificati all'art. 6 del D.Lgs n. 152/99.

c - m. 100 per sponde di fiumi, torrenti e canali non arginati, in pianura, ex art. 29 comma 1 lett. a L.R. 56/77, fuori dagli abitati esistenti e comunque dagli ambiti della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

d - m. 25 dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati e m. 15 per fiumi, torrenti e canali arginati in territorio montano, ex art. 29 comma 1 lett. a L.R. 56/77.



1.1.2. Aree assoggettate alla disciplina della Decreto Legislativo n. 42/04.

Anche se non rappresentata sulle tavole di piano, è da intendersi individuata una fascia di protezione ambientale della profondità di m. 150 lungo il torrente Varaita, assoggettata alla disciplina del D.Lgs. 42/04.

1.1.3. Le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. n 523/1904, integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza. Circolare P.G.R. 8.10.1998 n. 14 LAP PET).

1.2. Per la viabilità urbana ed extraurbana.

Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradale esistenti e in progetto:

a - m. 30 per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m. 10,50 (Tipo C ex art. 2 D.L. 285/92);

b - m. 20 per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (Tipo F ad eccezione delle strade vicinali ex art. 3 c. 1 n. 52 D.L.285/92);

c - m:10 per le rimanenti strade (strade tipo F ex art. 26 c. 2 lett.e D.P.R.495/92).

1.2.1. Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n. 147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art. 32 delle presenti Norme.

1.2.2. Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

1.2.3. Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 56/77.

Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade statali o provinciali occorre l'ottenimento di nulla-osta da parte dell'ente competente prima dell'inizio dei lavori.

1.3. Per i cimiteri.

Nel territorio comunale, fatta eccezione per le zone con particolare situazione orografica per l'esistente assetto di abitati o edifici, si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le seguenti distanze minime:

- m. 150 dai cimiteri, fatte salve le minori distanze dovute all'assetto dell'abitato esistente, come indicato nella cartografia di Piano;

Il P.R.G. riporta in cartografia il limite del vincolo cimiteriale per i cimiteri del Capoluogo, di Villanovetta e di Falicetto, in vigore alla data di adozione delle presenti Norme.

1.4. Impianti di trattamento dei rifiuti liquidi.

La fascia di rispetto dei depuratori costituisce l'ambito di applicazione dell'Allegato IV – punto 1.2 – della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977.

In tale ambito, pari ad una larghezza di 100 m dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto esistente o previsto, sono vietati tutti gli interventi che determinino l'aumento di carico antropico. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.

Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto.

1.4. Per gli elettrodotti di Alta Tensione.

In applicazione del D.P.R. n. 1062/68, (D.P.C.M. 23.4.92) le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica, fatte salve diverse prescrizioni di leggi di settore, dovranno rispettare le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

Si richiamano le previsioni del D.M. 21.03.88, D.M.L.P. 16.01.91 e D.P.C.M. 23.04.92.

1.5. Per i gasdotti.

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire.



2.Prescrizioni.

2.0. Le prescrizioni del presente articolo valgono su tutte le aree citate, anche se non indicate in cartografia, compreso in quelle che nella definizione territoriale eccedono i limiti precedentemente indicati, che si intendono quindi come minimi.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h . attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità;

D2 - Sono considerate compatibili, ad esclusione di FR.I.:

sv: servizi pubblici a verde;

sp. parcheggi pubblici;

r : residenza esistente.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77.

I2 - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B, ampliamento secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77; demolizione.

I3 - E' ammessa l'utilizzazione delle fasce di rispetto con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole. Nelle fasce di rispetto cimiteriale è altresì consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree, oltre, naturalmente all'attività produttiva agricola.

I4 - Attualmente le fasce di rispetto delle fonti idropotabili sul territorio comunale sono dimensionate in un raggio di m. 200 dalla fonte ai sensi del D.P.R. 236/88 e D.Lgs 152/99.

Per quei lotti che ricadono in tali fasce l'edificabilità rimane vincolata sino a quando non sarà ridefinita la zona di rispetto ai sensi del D.P.R. 236/88 e della L.R. n°22/96.

Per le edificazioni esistenti sarà possibile la manutenzione ordinaria e straordinaria in attesa del dimensionamento delle fasce e di opportuno regolamento regionale che dia indicazioni sulla normativa da applicare alle zone di rispetto fonti idropotabili.



2.3. Consistenza quantitativa. C

- C1** - Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento di superficie utile lorda e con mutamento di destinazione d'uso di locali accessori, ma senza aumento di volume.
- C2** - Aumenti di volume non superiori al 20%, della parte residenziale esistente, con 25 mq. comunque consentiti, concedibili "una tantum", per edifici rurali ad uso residenziale, sono ammessi secondo i disposti del 12° comma dell'art. 27 L.R. 56/77, con l'esclusione di quelli in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art. 29 penultimo comma L.R. 56/77. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
- C3** - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.
- C4** - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.
- C5** - Nelle aree a vincolo cimiteriale sono ammesse costruzioni di chioschi per fiori e piccole strutture tecniche, quali servizi igienici per il pubblico. Sono altresì ammessi ampliamenti dei cimiteri di pubblica realizzazione.



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Aree tipologicamente ordinate agli usi previsti dai commi 3 e 5 dell'art. 27 L.R. 56/77 quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole;

Q3 - Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici attrezzati e non;

Q4 - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali, risultanti dall'allineamento dell'edificazione rispetto al ciglio stradale, sono consentite soltanto:

- opere al servizio della strada e parcheggi scoperti;
- gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio, al fine del rispetto delle distanze normative, possono anche essere ubicati nelle aree produttive agricole immediatamente adiacenti a tali fasce;
- **le nuove richieste di installazione di impianti di distribuzione carburante possono essere autorizzate secondo lo schema ANAS relativo alla "Richiesta realizzazione accessi carrai in strade extraurbane a servizio di distributore di carburanti", approvato dalla provincia in data 03.05.07.**
- canalizzazioni dei vari servizi d'urbanizzazione (sostegno di linee telefoniche, elettriche, cabine di distribuzione elettriche, reti idriche, fognanti e del gas, canalizzazioni irrigue e pozzi, ecc.);
- sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali ammesse;
- recinzioni in rete metallica o altrimenti "a giorno" su muretto di base, nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà, secondo le distanze previste dal "nuovo Codice della Strada": (v. art. 31) al di fuori dei centri abitati m.3,00 per le strade di tipo C;
- per le recinzioni e gli accessi, lungo le strade statali o provinciali, occorre presentare per il rilascio del permesso di costruire per gli eventuali interventi ammessi, preventivo nullaosta dell'Ente proprietario della strada stessa.

Q5 - Sono ammessi impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art. 27, 28, 29, 30 della L.R. 56/77.

3.2. Per le aree soggette a particolari vincoli dovranno essere prodotte opportune indagini a firma di tecnici abilitati, secondo i dettami delle leggi relative (L.R. 45/89 per il vincolo idrogeologico, Decreto Legislativo 42/04 per il vincolo ambientale), mentre per le zone non asservite da pubblica fognatura, le opere disperdenti dovranno essere dimensionate secondo i dettami della vigente legislazione.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica specificati ai punti 1., 2. e 3. dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.2. Si richiama in particolare il vincolo di cui ai punti 1.1., 1.2., .3. e 1.4. relativi alle zone di particolare interesse ambientale secondo i disposti del D.L.vo 42/04, anche ove i relativi limiti non sono indicati in cartografia.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

4.4. Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti di cui all'art. 30 L.R. 56/77, per il rilascio dei permessi o delle autorizzazioni, nonché la L.R. n.45/89 e relativa Circolare PRG n. 2/AGR del 31.1.90.

Norme per le aree funzionali per

Attrezzature Tecnologiche

Servizi Privati di Interesse Pubblico e Collettivo

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature tecnologiche e impianti, di enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale, e di servizi privati, di interesse pubblico e collettivo, di tipo sociale, assistenziale sanitario, culturale, scientifico e di ricerca, con le relative funzioni accessorie.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche e private di interesse generale e di attrezzature tecnologiche e di servizi privati.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

g : servizi ed attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale;

i : impianti urbani:

- cimiteri e attrezzature inerenti
- impianti di depurazione dei rifiuti liquidi e manufatti per la relativa raccolta
- pozzi, captazioni ed impianti idrici
- centrali e stazioni per produzione, trasformazione, erogazione e distribuzione di energia
- impianti tecnologici per le comunicazioni
- attrezzature tecnologiche connesse ai sistemi di trasporto di persone e merci
- impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti solidi.

s : servizi di interesse locale pubblici e privati.

D2 - Sono considerate compatibili:

r : residenza necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

D3 - Trasformazioni d'uso e di destinazione in atto sono consentite purché tra quelle ammesse.



2.2. Tipologia di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.
- I2** - Il P.R.G. individua le aree destinate ad impianti urbani, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli istituiti.
- I3** - Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 lettere c, d, e, g, s, v della L.R. 56/1977, 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., eccezion fatta per le distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

2.3. Consistenza quantitativa. C

- C1** - 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.
- C2** - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:
- a) densità fondiaria: mc/mq **0,50**
 - b) rapporto di copertura: 50%
 - c) altezza massima di edificazione: m. 7,50
 - d) distanze dai confini: m. 5,00 o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza.
 - e) distanze da fabbricati: in aderenza o m. 10,00 tra pareti finestrate;



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per usi di servizio generale e impianti tecnologici;

Q3 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari con superficie complessiva non superiore a mq. 150 di pavimento lordo, per le destinazioni d'uso sopra indicate.

Q4 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizi generali.



3. Condizioni.

3.1. L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

3.2. La realizzazione di servizi da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

3.3. In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.

4. Vincoli.

4.1. 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 di cui all'art.15 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 13 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R. 56/77.

Norme per le aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle sedi viarie, rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti, nonché dalle infrastrutture per la circolazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.

2.0.1. In esse è consentita, con l'autorizzazione del Sindaco, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza delle stesse.

2.0.1. L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti prescrizioni, secondo la classificazione in tipi di cui al D.L.n.285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L.n.360/93.

2.1. Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (tipo C, strada extraurbana secondaria, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine).

E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalle strade provinciali:

SP - SS

SP - tracciato SS in variante

2.1.1. Il P.R.G. prescrive il loro adeguamento funzionale e tecnologico mediante:

- a. qualificazione tipologica secondo le indicazioni del Piano Regionale dei Trasporti, le indicazioni del Programma Provinciale e dei tracciati esistenti.
- b. disciplina degli innesti: incroci attrezzati a "livello" con isole direzionali sopraelevate) in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori esistenti; nuovi accessi sono consentiti, all'esterno dei perimetri degli abitati, secondo i disposti dell'art. 28 L.R. 56/77.
- c. varianti di nuovo tracciato e nuovi tracciati: la scelta e la definizione delle sedi esecutive per il tracciato e per gli svincoli potrà avvenire sulla base di progetti particolareggiati, senza che ciò comporti variante al Piano.



2.2. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana).

E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalla strada provinciale:

SP - tracciato strada della

2.2.1. Ne sono prescritti:

- a. qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.
- b. disciplina degli innesti mediante isole direzionali a livello in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori; isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori.
- c. l'adeguamento dei tracciati attuali con varianti di entità comunque contenuta da realizzare, in corrispondenza degli incroci, delle curve strette o a visibilità chiusa, delle livellette a pendenza eccessiva, delle aree dissestate, franose o soggette ad allagamento.

2.3. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana; Tipo E strada urbana di quartiere).

E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate e alle:

SP - strade secondarie di accesso agli insediamenti

2.3.1. Ne sono prescritti:

- a. qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.
- b. disciplina degli innesti mediante isole direzionali a raso e segnaletica.
- c. tali sedi viarie dovranno altresì essere corredate in tratti opportuni, individuati in sede di strumento esecutivo, da: percorsi pedonali arborati, piste ciclabili, aree di sosta e riposo, piazzole di parcheggio.

2.4. Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. (Tipo E: strada urbana di quartiere, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi).

SP - strade di distribuzione agli isolati; viabilità di distribuzione capillare

2.4.1. Ne sono prescritti, per le sedi viarie:

a. salvo diverse indicazioni cartografiche o normative del P.R.G.:

- larghezza della carreggiata: m. 6,00
- numero delle corsie: 2
- larghezza della banchina o del marciapiede: m. 1,40
- larghezza della carreggiata: m. 4,00
- numero delle corsie: 1
- larghezza della banchina o del marciapiede: m. 1,40
o m. 0,80 con allargamenti a m. 1,40 ogni m. 10,00
per accessibilità ai diversamente abili
- Sono ammesse riduzioni alle dimensioni in sede di S.U.E., quando lo stato di fatto imponga salvaguardia di preesistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.

b. rete di raccolta e smaltimento acque di superficie;

c. illuminazione pubblica;

d. ripristino dei tratti di usura "storici" o "tradizionali" (lastricato, acciottolato, ecc.) per i tratti interni ai Centri Storici;



2.6. Distanze.

In riferimento al D.P.R. n.147 del 26.04.93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade come definite nelle Prescrizioni (distanza dal **confine stradale**) sono:

sono:

2.6.1. Fuori dei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- ▶ - m.30,00 per le strade di tipo C: SP n.
- ▶ - m.20,00 per le strade di tipo F altre strade comunali;
SP n.
SP n.
SP n.
SP n.
- ▶ - m.10,00 per le strade vicinali.

2.6.2. Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 10,00 per le strade di tipo C;
- m. 6,00 per le strade di tipo F.
- m. 5,00 per le strade vicinali ad uso pubblico.

2.6.3. Fuori dei centri abitati, per i muri di cinta:

- m.3,00 per le strade di tipo C.
- m.3,00 per le strade di tipo F.
- m.1,00 per le strade di tipo F (basse recinzioni)

2.6.4. Nei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 5,00 per strade di tipo E e F.

2.6.5. Nei centri abitati, per i muri di cinta:

- per strade tipo E e F, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- m. 1,50 per strade tipo E e F.

2.7. A norma all'art. 2 del D.M. 1/4/68 n. 1404 per "ciglio stradale" si intende la "linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili)"

2.9. In linea generale non saranno consentiti nuovi accessi sulle strade di competenza provinciale e neppure la trasformazione degli accessi agricoli esistenti in accessi industriali, residenziali, ecc.. Tutti i nuovi accessi alle aree individuate dal P.R.G., la regolazione delle intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli, con strade di competenza provinciale), devono essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico Provinciale, adottando le tipologie previste dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

2.9. Il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285. "Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".

2.10. Nel corso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili; in caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale teorico potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate e, qualora non acquisite alla proprietà pubblica, recintate con vincolo di uso a verde privato e a non richiedere indennizzi in caso di esproprio.

2.11. Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse cancelli, rampe, ecc. e le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma nonché gli impianti relativi.

2.12. Sulle tavole di P.R.G. sono indicati i percorsi, segnalati, attrezzati e protetti per la circolazione pedonale e/o ciclabile; in corrispondenza di tali indicazioni gli interventi sulla rete esistente e la sua estensione dovranno obbligatoriamente prevedere gli spazi per la definizione di ambiti funzionali per tali scopi.



2.13. Il P.R.G. individua le aree per impianti di distribuzione del carburante ai sensi dell'apposito Piano Comunale, costituite da: impianti di erogazione del carburante, attrezzature di servizio, manutenzione e riparazione degli autoveicoli, servizi di assistenza agli automobilisti. In esse sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, completamento, demolizione e nuova costruzione.

Il completamento e la nuova costruzione sono ammessi con rapporto di copertura del 40%, altezza massima m.6,00, distanza da fabbricati m. 6,00, distanza dai confini m. 5,00.

Gli impianti sono ammessi a condizione che risultino intervallati per un tratto di strada non inferiore a 2,5 km., tenendo anche conto di eventuali altri impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni confinanti, e a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a 150 m. da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.

Il permesso di costruire è soggetta alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della L. n. 10/77.

L'area a servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m. 2,00.

2.14. Nel corso degli interventi per la realizzazione degli impianti di erogazione del carburante deve essere prevista la sistemazione con superfici pavimentate e/o a prato dell'intera area. L'insediamento delle attività deve avvenire nel rispetto delle norme di sicurezza e delle disposizioni specifiche vigenti. L'accesso alle aree per gli impianti dalle vie pubbliche dovrà essere realizzato con garanzia di buona visibilità e senza ostacoli per la circolazione veicolare.

2.15. In tutto il territorio comunale dovranno osservarsi negli interventi edilizi gli allineamenti di fabbricazione, rappresentati dalla linea di edificazione delle fronti dei fabbricati prospettanti spazi pubblici o privati, previsti dal P.R.G. .

Nella cartografia di P.R.G. gli allineamenti di fabbricazione sono rappresentati dalla linea che delimita la fascia di rispetto dai cigli stradali (esistenti e/o in progetto). E' in facoltà del Comune consentire un maggior arretramento dei fabbricati rispetto all'allineamento indicato, in relazione alle soluzioni progettuali che di volta in volta saranno presentate. Quando l'allineamento da rispettare è quello in atto, si dovrà procedere a un minimo accertamento dell'allineamento stesso conducendo una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quelle che si intende edificare (e comunque comprese in un cerchio di m. 100 di diametro) e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili; esse devono essere sistemate e mantenute a cura e spese del proprietario e destinate a verde e/o a parcheggio.

Per le zone di insediamento il P.R.G. indica, ove il caso, in cartografia, gli allineamenti delle recinzioni che devono essere obbligatoriamente rispettati in presenza di nuove recinzioni o di rifacimento di recinzioni esistenti.

Lungo le vie è prescritto un allineamento ortogonale con l'asse stradale.

3. Condizioni.

3.1. Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R.56/77.

3.2. I nuovi tracciati indicati nelle tavole di Piano possono subire lievi rettifiche in sede di progetto esecutivo, senza che comportino variante al Piano.

3.3. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.

3.4. Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

3.5. In sede di progettazione della nuova viabilità di collegamento, dovranno essere previste le seguenti misure di mitigazione degli impatti:

- contenimento, per quanto tecnicamente possibile, di eventuali rilevati connessi alla massicciata stradale;
- rinaturalizzazione delle scarpate e degli eventuali reliquati;
- congrue soluzioni per facilitare gli accessi alle particelle agricole interrotte;
- congrue soluzioni per conservare la funzionalità della rete idrografica superficiale.



4.Vincoli.

4.1. In deroga all'art. 13 delle presenti Norme, le previsioni del P.R.G. per il sistema viario possono essere attuate anche nelle aree soggette a vincoli culturali ecologici e funzionali di cui ai punti 1,4, 2.2, 2.3, 3.1 e 3.2 dell'art. 15, salvo i disposti dell'art. 31 L.R. 56/77.

4.2. Non sono invece derogabili i vincoli di tutela culturale di cui al punto 1 dell'art. 11 delle presenti Norme.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

Art. 44 - Norme per le aree funzionali alle ferrovie e alle relative pertinenze.

1. Si riferiscono alle aree destinate ai tracciati e agli impianti delle Ferrovie dello Stato, con i relativi servizi ed attrezzature.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate agli impianti e ai servizi ferroviari, sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di comunicazione e di trasporto in ordine a funzioni pubbliche di interesse statale, regionale e locale.

2.0.1. Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

g: servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale

2.0.2. Gli interventi consentiti nelle aree del presente articolo sono quelli necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate.

2.0.3. Nelle fasce di rispetto delle ferrovie - fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11.7.1980 n.753 - non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (art.27, comma 4° L.R.56/77 e succ.mod.) tenuto conto di quanto precisato nella Circolare n.17/URB., parte II, punto 3/c dell'Assessorato alla Programmazione e Urbanistica della Regione Piemonte.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi consentiti è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti (art.81, commi 2, 3, 4, del D.P.R. 24.7.77 n.616 ed art. 10, comma 1, della Legge 11.2.81 n.17).

3.2. Per quanto riguarda le separazioni dalle proprietà laterali della sede ferroviaria, le servitù e le attività di terzi, in prossimità della sede ferroviaria stessa, ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. 753/80; per eventuali deroghe si fa riferimento all'art.60 del D.P.R. citato.

4. Vincoli.

4.1. In deroga all'art. 13 delle presenti Norme, le previsioni del P.R.G. per il sistema viario possono essere attuate anche nelle aree soggette a vincoli ecologici e funzionali di cui ai punti 2 e 3 dell'art. 11, salvo i disposti dell'art. 31 L.R. 56/77.

4.2. le opere in zone soggette a vincoli di tutela culturale, di cui al punto 1 dell'art. 15 delle presenti norme sono soggette alle autorizzazioni previste dalla vigente legislazione.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 13 delle presenti norme.