

REGIONE PIEMONTE

**CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO**



COMUNE DI BAIRO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

APPROVATO CON D.G.R. 13-5694 DEL 16-4-2007

MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AL PRGC

Approvata con D.C.C. n° del
ai sensi dell'art.17, 12° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

E

NORME DI ATTUAZIONE

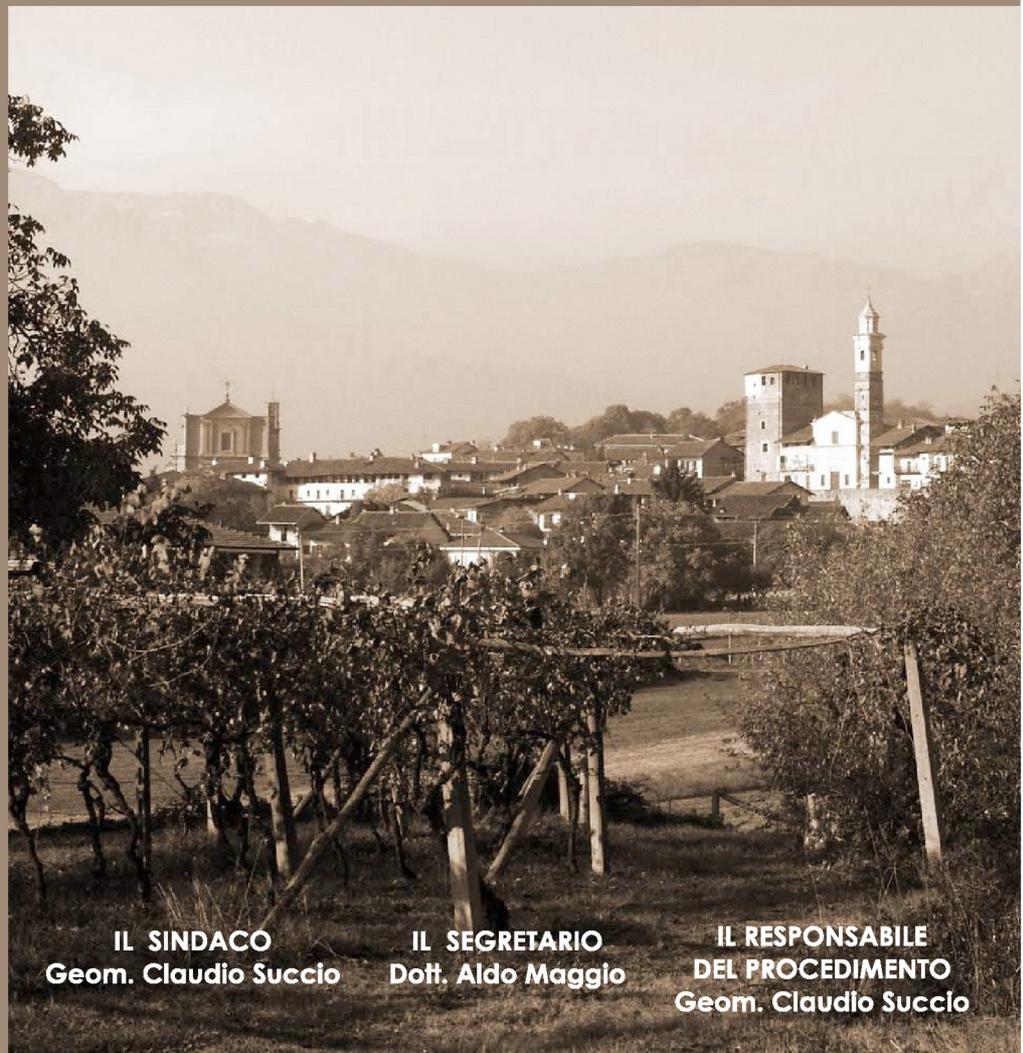
L'URBANISTA
Arch. Gian Carlo PAGLIA

**STUDIO ASSOCIATO
ARCHITETTI PAGLIA**

via Per Cuceglio, 5 - 10011 Agliè (TO)

tel. 0124.330136

www.architettipaglia.it



IL SINDACO
Geom. Claudio Succio

IL SEGRETARIO
Dott. Aldo Maggio

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**
Geom. Claudio Succio

SOMMARIO

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1	-	Contenuti e finalità della Variante	pag. 5
ART. 2	-	Elaborati della Variante	pag. 5
ART. 3	-	Modalità di attuazione del PRG	pag. 6
ART. 4	-	Condizioni per il rilascio del permesso di costruire	pag. 9
ART. 5	-	Contributi concessori: corresponsione e scomputo	pag. 10
ART. 6	-	Destinazioni d'uso	pag. 10
ART. 7	-	Parametri edilizi e urbanistici e definizioni	pag. 13
ART. 8	-	Applicazione degli indici urbanistici	pag. 14
ART. 9	-	Capacità insediativa	pag. 15
ART. 10	-	Parcheggi privati	pag. 15
ART. 11	-	Distanze tra i fabbricati	pag. 16
ART. 12	-	Distanze dai confini	pag. 17
ART. 13	-	Vincoli sopraordinati al PRG	pag. 18
ART. 14	-	Prescrizioni idro-geologiche	pag. 23
ART. 15	-	Interventi edilizi	pag. 26
ART. 16	-	Strutture edilizie pertinenziali	pag. 35
ART. 17	-	Depositi di materiali all'aperto e serbatoi	pag. 38
ART. 18	-	Opere in aree attigue a strade provinciali	pag. 39
ART. 19	-	Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti	pag. 39
ART. 20	-	Commercio al dettaglio in sede fissa (art. stralciato in sede di approvazione del PRG)	
ART. 21	-	Deroghe	pag. 39
ART. 22	-	Norme in contrasto	pag. 40
ART. 22bis-		Norme finali	pag. 40
ART. 22ter-		Assimilazione delle aree urbanistiche del PRG alle zone territoriali omogenee del dm 1444/68	pag. 40

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI AREA

ART. 23	-	Ambito urbano di antica formazione	CS	pag. 45
ART. 24	-	Aree residenziali di riordino e integrazione a media densità edilizia	RIa	pag. 49
ART. 25	-	Aree residenziali di riordino e integrazione a bassa densità edilizia	RIb	pag. 51
ART. 26	-	Aree residenziali di completamento	RC	pag. 53
ART. 27	-	Aree residenziali di nuovo impianto	RN	pag. 55
ART. 28	-	Insediamenti produttivi esistenti in aree improprie	II	pag. 57
ART. 29	-	Aree per attività produttive di riordino e completam.	IR	pag. 59
ART. 30	-	Aree per attività produttive di nuovo impianto	IN	pag. 61
ART. 31	-	Aree per attività socio-assistenziali	TH	pag. 63

ART. 32 - Aree a verde privato	VP	pag. 65
ART. 33 - Aree agricole normali	AN	pag. 66
ART. 34 - Edifici e insediamenti in territorio agricolo	RA	pag. 68
ART. 35 - Ambiti rurali per attività ippiche	AI	pag. 70
ART. 36 - Aree agricole di salvaguardia ambientale	AS	pag. 71
ART. 37 - Aree agricole di manutenzione paesaggistica	AP	pag. 72
ART. 38 - Area di riqualificazione ambientale	AR	pag. 73
ART. 39 - Aree per servizi pubblici	SP	pag. 74
ART. 40 - Aree per servizi di interesse generale	SG	pag. 75
ART. 41 - Sedimi per viabilità pubblica		pag. 76

TITOLO III - DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO **IN SEDE FISSA**

ART. 42 - Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati		pag. 79
ART. 43 - Classificazione commerciale del comune		pag. 79
ART. 44 - Tipologie di strutture distributive		pag. 79
ART. 45 - Classificazione delle zone di insediamento commerciale		pag. 80
ART. 46 - Compatibilità territoriale dello sviluppo		pag. 80
ART. 47 - Fabbisogni di parcheggi e standard per gli esercizi		pag. 81
ART. 48 - Misure di tutela dei beni culturali e ambientali		pag. 81
ART. 49 - Verifiche di impatto sulla viabilità		pag. 82
ART. 50 - Verifiche di compatibilità ambientale		pag. 82
ART. 51 - Condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali		pag. 83
ART. 52 - Incompatibilità		pag. 84

TITOLO I

NORME GENERALI

NOTE REDAZIONALI

In ciascun comma sono evidenziate in neretto le parole che richiamano l'argomento trattato. Tale grafia è solo un espediente per agevolare la consultazione dell'articolato normativo e la ricerca degli argomenti, ma non attribuisce nessuna particolare rilevanza normativa alle parole evidenziate

ART. 1 - CONTENUTI E FINALITÀ DELLA VARIANTE

1. Il presente Progetto di Variante costituisce una **revisione generale** delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2. La presente Variante mantiene la sua **efficacia**, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3. Le principali **finalità** poste a fondamento della Revisione sono le seguenti:

- a) incentivare il riuso del patrimonio edilizio, con particolare attenzione al recupero dell'ambito di più antica formazione e dei valori architettonici diffusi sul territorio (insediamenti rurali di antico impianto);
- b) riordinare e completare le aree di recente formazione, mirando a compattare il tessuto urbano e a rivitalizzarlo con adeguate integrazioni infrastrutturali, da prevedersi contestualmente agli interventi edificatori;
- c) perseguire un elevato livello di qualità ambientale per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo agli interventi eseguiti nell'ambito di antica formazione e negli ambiti rurali;
- d) tutelare, recuperare e valorizzare le risorse ambientali del territorio, con particolare riguardo al territorio agricolo e alle zone boscate, anche attraverso l'equilibrato sviluppo delle attività ippiche che costituiscono una peculiarità dell'economia bairese.

4. Le presenti Nda costituiscono parte sostanziale della Variante, ne integrano le indicazioni cartografiche e, **nel caso di contraddizione**, prevalgono rispetto a esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui al comma precedente, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione del PRG.

5. Nell'ambito delle presenti norme si intendono interamente richiamate le disposizioni del **Regolamento Edilizio Comunale (REC)**.

ART. 2 - ELABORATI DELLA VARIANTE

1. La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati del vigente PRG.
2. I documenti costituenti la presente Variante sono pertanto i seguenti:

A. Relazione illustrativa

B. Analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 L.R. 40/98

C. Elaborati illustrativi dello stato di fatto:

- | | | |
|-------|--------------------------------------|-------------------|
| C.1 | Tabella di analisi | |
| C.2.1 | Urbanizzazioni esistenti: acquedotto | (scala 1 : 5.000) |
| C.2.2 | Urbanizzazioni esistenti: fognatura | (scala 1 : 5.000) |

C.2.3	Urbanizzazioni esistenti: gas metano	(scala 1 : 5.000)
C.2.4	Urbanizzazioni esistenti: aree per servizi pubblici	(scala 1 : 5.000)
C.3	Attività edilizia recente (1975 - 2004)	(scala 1 : 5.000)
C.4.1	Attività commerciali esistenti	(scala 1 : 5.000)
C.4.2	Attività industriali e artigianali esistenti	(scala 1 : 5.000)
C.5.1	Ambito urbano di antica formazione: analisi del patrimonio edilizio	(scala 1 : 1.000)
C.5.2	Ambito urbano di antica formazione: schedatura fotografica degli edifici di pregio architettonico	
C.6	Sistema degli insediamenti in ambito rurale: analisi del patrimonio edilizio	(scala 1 : 1.000)

D. Elaborati di progetto:

D.1	Planimetria sintetica di Piano	(scala 1 : 25.000)
D.2	Assetto generale del Piano	(scala 1 : 5.000)
D.3.1	Aree urbanizzate e urbanizzande - nord	(scala 1 : 2.000)
D.3.2	Aree urbanizzate e urbanizzande - sud	(scala 1 : 2.000)
D.4	Ambito urbano di antica formazione: interventi edilizi ammessi	(scala 1 : 1.000)
D.5	Sistema degli insediamenti in ambito rurale: interventi edilizi ammessi	(scala 1 : 1.000)
D.6	Rischio di incidenti rilevanti – RIR	
D.7	Zone di insediamento commerciale	(scala 1 : 2.000)
D.8	Assetto generale del Piano con Sovrapposizione della Carta di Sintesi	(scala 1 : 5.000)

E. Norme di Attuazione

F. Scheda quantitativa dei dati urbani

G. Elaborati geologici

3. In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.

4. Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante al PRG" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

ART. 3 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. Gli interventi previsti dal PRG si attuano con le seguenti modalità:

- modalità indiretta:** attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).
- modalità diretta convenzionata:** attraverso permesso di costruire rilasciato subordinatamente alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5 L.R. 56/77.
- modalità diretta semplice:** attraverso semplice permesso di costruire o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente.

2. Gli **strumenti urbanistici esecutivi** sono quelli previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77

3. Il presente PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative,

definisce gli ambiti entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di SUE o alla stipula di una convenzione con il Comune, salva sempre la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di cui all'art. 32, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.. Negli ambiti sottoposti a SUE, successivamente all'approvazione del medesimo, si applica l'intervento diretto.

4. Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da **assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi**, senza che ciò costituisca variante al PRG. La superficie territoriale di tali ambiti può comprendere, oltre alle aree espressamente destinate all'edificazione o già incluse in SUE ("aree edificabili"), anche quelle ad esse afferenti, che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici e viabilità in progetto ("aree aggregate"); l'attuazione di tali ambiti è disciplinata dalle seguenti prescrizioni:

- a) alle "aree aggregate" sono applicabili gli stessi indici edificatori previsti per le "aree edificabili";
- b) la capacità edificatoria aggiuntiva apportata in SUE dalle "aree aggregate" non può comunque superare il 50% di quella derivante dalle sole "aree edificabili", le "aree aggregate" eccedenti tale percentuale possono essere inserite in SUE ma sono prive di capacità edificatoria;
- c) i suoli delle "aree aggregate", benché dotati di capacità edificatoria, sono tuttavia vincolati alle destinazioni per essi previste dal PRG, fatte salve eventuali modifiche localizzative ai sensi del seguente comma 6, e pertanto devono essere interamente dismessi o assoggettati all'uso pubblico.

5. In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune, a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77, può procedere con propria deliberazione alla **delimitazione di comparti** costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo prescrizioni concordate con i soggetti attuatori, anche al fine di integrare la dotazione infrastrutturale del tessuto edificato.

6. Le **previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi**, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE o PCC unitario, hanno carattere prescrittivo e debbono essere mantenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una più opportuna collocazione all'interno della Superficie territoriale, intesa ad agevolarne l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe e per quanto attiene le aree per servizi le stesse non potranno avere una superficie complessiva inferiore a quella indicata cartograficamente in PRG e dovranno essere individuate in ambiti di congrue dimensioni e di buona fruibilità.

7. Negli ambiti di completamento o nuovo impianto nei quali il PRG si attua per singoli lotti a mezzo di permessi di costruire convenzionati, devono essere rispettate le previsioni progettuali indicate nella cartografia di Piano, a meno di **lievi modifiche planimetriche**, finalizzate al conseguimento di miglioramenti funzionali o giustificate da particolari condizioni che rendano oggettivamente impossibile il rigoroso rispetto del disegno di PRG; in ogni caso, previamente al rilascio delle concessioni edilizie deve essere verificato e dimostrato che tali lievi modifiche non

pregiudichino in alcun modo la piena attuabilità e la funzionalità complessiva del contesto urbanizzato e/o urbanizzando.

8. In caso di attuazione a mezzo di SUE, negli ambiti in cui le aree a servizi non sono cartograficamente individuate o quelle indicate sono insufficienti al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, il Comune potrà richiedere la dismissione delle aree a servizi necessarie oppure, quando lo ritenga opportuno per poter acquisire aree omogenee e meglio distribuite sul territorio, la **monetizzazione** della superficie calcolata come differenza tra la superficie ricavabile dall'applicazione dello standard previsto dall'articolo sopra citato e la quantità di superficie dismessa per servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77; in ogni caso deve essere sempre assicurata la dismissione, o l'assoggettamento a uso pubblico, delle aree per parcheggio e verde pubblico, nella misura minima stabilita dalle norme specifiche di area.

9. Le **modalità di acquisizione delle aree a servizi** vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (permesso di costruire convenzionato ragguagliabile alla concessione convenzionata di cui al 5° comma art. 49 L.R. 56/77).

10. Il ricorso a **permesso di costruire convenzionato**, oltre che nei casi espressamente previsti dalle norme specifiche per ciascuna area normativa di PRG, è comunque obbligatorio, indipendentemente dall'entità dell'intervento edilizio, quando ricorrano le condizioni previste dal 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e, in tal caso, spetta al Comune stabilire le priorità attuative per la realizzazione delle infrastrutture previste dal PRG o comunque necessarie all'urbanizzazione delle aree edificande; nei casi più semplici, ove è richiesta esclusivamente la monetizzazione delle aree a servizi pubblici in alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico, la convenzione edilizia può essere sostituita da un atto di impegno unilaterale dei richiedenti.

10bis Ai sensi dell'articolo 45, comma 3 bis, della LR 56/1977, nel caso sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 28 bis del DPR 380/2001, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale; in particolare, il ricorso al permesso di costruire convenzionato è ammissibile qualora non venga previsto il frazionamento dell'area edificabile in più di tre lotti e le opere necessarie per la sua complessiva urbanizzazione siano realizzate in un'unica soluzione contestualmente all'intervento edificatorio.

11. In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi, con interventi separati, il Comune deve coordinare le previsioni attuative delle infrastrutture, in modo che, prioritariamente, vengano realizzate strade e reti interrato, anche applicando, se necessario, i disposti del comma 4 dell'art. 5 seguente.

ART. 4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione che necessitano di autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità può essere **rilasciato solo su aree urbanizzate**, o subordinatamente all'impegno dell'attuatore di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso. La corresponsione del contributo di cui all'art. 5 delle NdA non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

2. Ai fini della applicazione del precedente comma 1, **si definiscono aree urbanizzate** quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) **sistema viario** veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) spazi di sosta e di **parcheggio**;
- c) impianto pubblico di **distribuzione idrica** dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
- d) impianto pubblico di **fognatura** dimensionato come da progetto generale esistente, o comunque con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a 100 m;
- e) impianto di **illuminazione** pubblica per il sistema viario.

3. Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, gli immobili oggetto di permesso di nuova costruzione devono in ogni caso avere **accesso diretto** al sistema viario, disporre di adeguati spazi di sosta e parcheggio ed essere **allacciabili agli impianti** esistenti di cui alle lettere c) e d) precedenti. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di permesso o alla denuncia di inizio attività.

4. Gli **elaborati progettuali** allegati alla richiesta di permesso di costruire devono essere conformi ai disposti dell'art. 7 del REC e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, se espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è soggetta al rilascio di permesso in variante.

5. I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici sono sempre rilasciati facendo salvi i **diritti di terzi**, che comunque, per quanto possibile, devono essere preventivamente salvaguardati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, eventualmente subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso con atto trascritto nei registri immobiliari o anche in forma di scrittura privata, da chi accondiscende alla riduzione dei propri diritti.

ART. 5 - CONTRIBUTI CONCESSORI: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 del DPR 380/01, il permesso di costruire è subordinato alla **corresponsione di un contributo** commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

2. **L'entità dei contributi** di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 16, 17 e 19 del DPR 380/01.

3. In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria **non può essere inferiore** al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, e può essere ridotto in relazione alle opere che l'attuatore si impegna ad eseguire direttamente in regime di permesso convenzionato o comunque in attuazione di SUE.

4. **Lo scomputo degli oneri**, connesso all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve rispettare le seguenti norme:

- è ammissibile soltanto per la realizzazione di infrastrutture di effettiva utilità pubblica, e non per semplici allacciamenti o tratti stradali privati;
- deve essere effettuato nel rispetto della vigente legislazione in materia di contratti pubblici;
- è applicabile agli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria in base alla tipologia di opere realizzate, con riferimento alla classificazione delle OO.UU. primarie e secondarie di cui all'art. 51 L.R. 56/77;
- soltanto in casi eccezionali, qualora, con deliberazione del Consiglio Comunale, venga riconosciuto il particolare interesse pubblico di una determinata opera di urbanizzazione connessa a uno o più interventi edificatori ma eccedente gli obblighi degli attuatori, questi potranno realizzarla direttamente scomputandone il valore, oltre che dagli oneri, anche dal contributo sul costo di costruzione.

ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO

1. Per la disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1° L.R. 56/77) il PRG fa riferimento alla seguente catalogazione, articolata in classi e sottoclassi. Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle **compatibilità** localizzative ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune.

r Residenziale, comprendente le seguenti sottoclassi:

r1 gli usi abitativi propri e le attrezzature accessorie, quali:

- attività artigianali di servizio alla persona e alle cose (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzieri, officine di riparazione autoveicoli, ecc) e depositi di materiali non nocivi o pericolosi, con superficie utile lorda fino a 250 mq,
- attività commerciali limitate agli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a quella stabilita dalla DCR n. 59-10831 del

24/03/2006,

- pubblici esercizi,
 - uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative con s.u.l. fino a 250 mq,
 - sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a 250 mq,
- r2** residenza per vigilanza e custodia di aziende industriali, artigianali, terziarie;
- r3** residenza rurale;
- r4** annessi pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, tettoie, attrezzature sportive, serre, orti e giardini).
- p** **Produttiva**, comprendente le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi strettamente afferenti. Si distingue nelle seguenti sottoclassi:
- p1** attività artigianali di servizio (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, officine di riparazione autoveicoli, ecc) e depositi di materiali non nocivi o pericolosi;
- p2** attività artigianali di produzione;
- p3** attività industriali di modeste dimensioni non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti;
- p4** complessi industriali non nocivi o molesti ai sensi delle leggi vigenti e le attività accessorie come mense, bar, ristoranti, attività ricreative, locali espositivi, ecc.;
- p5** attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito di materiali edili, ecc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;
- p6** lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti ortofrutticoli);
- p7** impianti tecnologici per erogazione di energia elettrica, gas e telefono, ecc.;
- c** **Commerciale**, comprendente le attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso di generi alimentari ed extralimentari, così distinte in sottoclassi, anche in base alla classificazione della DCR n. 59-10831 del 24/03/2006:
- c1** esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, attività di servizio alla persona e attività ricreative di cui alla successiva lettera l;
- c2** attività commerciali all'ingrosso.
- t** **Turistico-ricettiva**, relativa alle attività di pubblico esercizio, ristorazione, ospitalità alberghiera ed extralberghiera con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:
- t1** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda fino a 250 mq;
- t2** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda da mq 251 a mq 1000;
- t3** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda superiore a 1000 mq
- l** **Ricreativa**, relativa alle attrezzature private per lo spettacolo, la cultura, lo sport e il tempo libero, con i servizi connessi.
- h** **Socio-assistenziale, ospedaliera**, relativa alle strutture private o convenzionate e pubbliche per il ricovero e l'assistenza sanitaria, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:
- h1** tutte le attività socio-assistenziali di tipo residenziale, con esclusione della cura e della degenza ospedaliera (case di riposo, residenze assistite, comunità-alloggio);
- h2** tutte le attività sanitarie di tipo ospedaliero (cliniche, case di cura, presidi

socio-sanitari, strutture mediche di livello anche superiore a quelle semplicemente ambulatoriali);

- d Direzionale**, relativa ad attività professionali, per il credito, l'assicurazione, l'istruzione, la formazione, la prestazione di servizi di concetto in uffici pubblici e privati non connessi ad attività comprese in altre destinazioni d'uso, con i servizi connessi.
- a Agricola**, comprendente le attività connesse alla coltivazione dei fondi e alla conservazione e utilizzazione dei boschi, nonché alla valorizzazione e tutela dell'ambiente e dei servizi a queste afferenti; si distingue nelle seguenti sottoclassi:
 - a1** coltivazioni prative, cerealicole, ortofrutticole e relativi centri aziendali che comprendano la residenza rurale e le costruzioni di servizio con relative pertinenze (corte, aia, orto, frutteto, ecc.);
 - a2** coltivazione dei boschi;
 - a3** coltivazioni specializzate e sperimentazioni agrarie;
 - a4** allevamenti zootecnici a carattere non intensivo;
 - a5** allevamento, mantenimento e addestramento di cavalli;
 - a6** allevamenti ittici;
 - a7** attività agrituristiche;
 - a8** conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;
- s Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello **comunale**, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- f Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o **sovracomunale**

2. Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti tra aree destinate a servizi pubblici, e a meno che non ricorrano i casi previsti dal comma 8 dell'art. 17 L.R. 56/77.

3. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, sentita la Commissione Edilizia e sulla base di specifici progetti, può ammettere sottoclassi di destinazione d'uso diverse da quelle indicate dal PRG, ferma restando la stessa classe, motivando adeguatamente la deliberazione sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione, o dal permesso di costruire o dall'autorizzazione o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI E DEFINIZIONI

- a) **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**
Definita dall'art. 13 del REC, con la precisazione che, per gli edifici coperti con tetto a profilo verticale curvo, l'altezza del fronte è pari alla media tra quella misurata sotto la gronda e quella sopra il colmo.
- b) **Altezza della costruzione (H)**
Definita dall'art. 14 del REC.
- c) **Numero dei piani della costruzione (Np)**
Definita dall'art. 15 del REC.
- d) **Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**
Definite dall'art. 16 del REC.
- e) **Filo di fabbricazione**
Definito dall'art. 16 del REC.
- f) **Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate**
Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.
- g) **Parete finestrata e parete non finestrata**
Ai fini delle norme sulla confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti o le parti di parete che abbiano aperture (porte o finestre) di locali d'abitazione e accessori come definiti all'art.1, c.2, lett. a) e b), L.R. 21/98; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione dei porticati e quelle che hanno unicamente luci e/o aperture di locali di servizio come definiti all'art.1, c.2, lett. c), L.R. 21/98, autorimesse e locali similari.
- h) **Superficie coperta della costruzione (Sc)**
Definita dall'art. 17 del REC.
- i) **Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**
Definita dall'art. 18 del REC.
- l) **Superficie utile netta della costruzione (Sun)**
Definita dall'art. 19 del REC.
- m) **Volume della costruzione (V)**
Definito dall'art. 20 del REC.
- n) **Superficie fondiaria (Sf)**
Definita dall'art. 21 del REC.
- o) **Superficie territoriale (St)**
Definita dall'art. 22 del REC.
- p) **Rapporto di copertura (Rc)**
Definito dall'art. 23 del REC.
- q) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**
Definito dall'art. 24 del REC.
- r) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**
Definito dall'art. 25 del REC.
- s) **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

Definito dall'art. 26 del REC.

t) Indice di densità edilizia territoriale (It)

Definito dall'art. 27 del REC.

u) Lotto libero

Mappale inedito o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato.

v) Ambito pertinenziale

Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto rapporto funzionale, a prescindere dalle delimitazioni delle zone urbanistiche.

ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. In caso di SUE e di permesso convenzionato si applicano gli indici territoriali (**It** e **Ut**).

2. Con intervento diretto semplice si applicano gli indici fondiari (**If** e **Uf**).

3. Gli indici di edificabilità (**It** e **If**) si applicano nelle classi di destinazione d'uso del suolo residenziale e agricola.

4. Gli indici di utilizzazione (**Ut** e **Uf**) si applicano nell'ambito delle destinazioni d'uso del suolo a carattere terziario e produttivo.

5. Per le **opere pubbliche** si fa riferimento alle specifiche leggi in materia.

6. **L'utilizzazione totale degli indici** di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.

7. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare **nuovi lotti edificabili**, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, l'indice di edificabilità e il rapporto di copertura prescritto dal presente PRG.

8. Il trasferimento di capacità edificatoria fra aree omogenee ma non contigue è ammesso solo nell'ambito di uno SUE unitario esteso a tutte le aree interessate dai trasferimenti. In ogni caso la capacità edificatoria trasferita tra aree non contigue non può incrementare più del 20% quella realizzabile sull'area beneficiaria del trasferimento.

9. I trasferimenti di capacità edificatoria in zone non sottoposte a SUE devono comunque avvenire nell'ambito di aree contigue aventi destinazioni d'uso omogenee e non possono in alcun modo modificare le destinazioni d'uso ammesse per l'area beneficiaria del trasferimento.

10. Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le aree agricole, come precisato nelle norme specifiche di zona.

11. In tutti i casi i trasferimenti di capacità edificatoria comportano l'annotazione, presso gli uffici comunali, di specifico vincolo per le volumetrie edilizie trasferite.

ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

1. Si definisce Capacità insediativa teorica (Cit), propria di interventi edificatori, la **quantità di popolazione** al cui insediamento è finalizzato l'intervento, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.

2. Ai fini del **calcolo della Capacità insediativa** teorica, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume, precisate in relazione al tipo di intervento per destinazioni esclusivamente residenziali:

- a) Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione $V = 75$ mc/ab
- b) Interventi di ristrutturazione, ampliamento e recupero accessori $V = 100$ mc/ab

3. La Cit, come determinata ai sensi del comma precedente, è posta a base del **calcolo del fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi**, che deve essere sempre soddisfatto, con dismissione, assoggettamento o monetizzazione delle aree, in tutti gli interventi attuati con permesso convenzionato o strumento esecutivo; quando le norme prevedono che venga soddisfatto anche il fabbisogno pregresso relativo a insediamenti residenziali esistenti, la capacità insediativa teorica degli edifici (e loro porzioni) non interessati da interventi di trasformazione edilizia è calcolata in ragione di 150 mc/ab.

ART. 10 - PARCHEGGI PRIVATI

1. Nelle aree private, salvo più gravose prescrizioni di legge, devono essere realizzati spazi di parcheggio in base alle seguenti quantità:

a) **edifici residenziali:**

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su.

b) **edifici industriali e artigianali:**

1 mq/5 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 50 mq di Sul.

c) **edifici terziari** (direzionali, commerciali o equivalenti):

1 mq/2 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.

2. Nell'**ambito di antica formazione** (CS) la disposizione di cui al comma precedente può essere eccezionalmente derogata solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali dell'ambito di antica formazione, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli artt. 47 e 53 del REC, con particolare riguardo alla dotazione di

segnalatori e specchi.

3. Le aree a parcheggio privato devono essere **ricavate sull'area fondiaria** di pertinenza, sopra o sotto suolo, ovvero all'interno di fabbricati, ivi compresi gli accessori pertinenziali come normati all'art. 16.

ART. 11 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

1. Nelle zone degli insediamenti di **antica formazione** assimilabili alle zone A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 (ambito di antica formazione e cascine censite dall'elab. D5), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento igienico-funzionale, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di 10 m) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali elementi superfetativi. Sono comunque fatte salve le norme del codice civile.

2. Nelle zone di cui al comma precedente, per quanto riguarda la **confrontanza tra pareti finestrate** (come definite all'art. 7 lett. g)) di fabbricati esistenti, è sempre ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, purché non inferiori a m 3,00, per qualsiasi intervento edilizio quando sono interposte strade pubbliche o di uso pubblico tra le facciate confrontanti; e se non ricorre tale condizione, nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50 e demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50. L'eventuale sopraelevazione fino a mt 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc...), è condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti. In tutti gli altri casi (cambio di destinazione d'uso, ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti non separate da strade pubbliche.

3. **In tutte le altre zone** è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti entrambe non finestrate, con lunghezza non superiore a m 14, per le quali la distanza minima tra fabbricati è stabilita in m 5.

4. Sono ammesse le seguenti **deroghe** alle norme di cui ai commi precedenti:

- a) Nel caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente nell'ambito di antica formazione e nelle cascine censite all'elab. D5, purché nell'ambito della stessa proprietà, la distanza minima tra pareti finestrate è ridotta a m 6.
- b) Nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia, la distanza minima è

ridotta a m 6:

- tra due pareti finestrate della stessa unità abitativa,
 - tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;
- c) per quanto riguarda i precedenti punti a) e b), in ogni caso la distanza minima può essere ridotta a mt. 6 solo previo parere favorevole della C.I.E. e accordo scritto tra proprietari confrontanti.
5. È sempre ammessa la **costruzione in aderenza** tra pareti non finestrate.
 6. Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre strutture pertinenziali valgono le norme di cui all'art.16 NdA;.

ART. 12 - DISTANZE DAI CONFINI

1. In tutte le nuove costruzioni la **distanza minima** dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00.

2. Sono ammesse **distanze inferiori** in caso di accordo tra confinanti o nel caso di SUE, solo per quanto riguarda i confini interni all'ambito, o previo accordo con i confinanti (stipulato con atto registrato e trascritto nei registri della proprietà immobiliare) per quanto riguarda i confini esterni dell'ambito.

3. **Nei casi di ristrutturazione** edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50, cambio di destinazione d'uso, devono essere rispettate le norme e le distanze stabilite dal codice civile, con particolare riguardo all'apertura o all'allargamento delle vedute. **In tutti gli altri casi** (ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 5 dalla linea di confine.

4. Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre **strutture pertinenziali** valgono le norme di cui all'art.16 NdA;.

5. I **rilevamenti artificiali** del terreno, ove non intervenga accordo per la loro realizzazione sul confine di proprietà, debbono distare dal medesimo m 1,50 misurati al piede della scarpata o del muro di contenimento.

6. I **muri di contenimento** in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m. 1,50, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali ; se più alti di m 1,50 possono essere edificati a confine solo per terrazzare scarpate naturali di pendenza non inferiore al 100%, mentre dovranno rispettare la distanza minima di m 1,50 in tutti gli altri casi, comunque nel rispetto del REC.

ART. 13 - VINCOLI SOPRAORDINATI AL PRG

1. I vincoli di cui al presente articolo discendono dalle disposizioni di normative sopraordinate al PRG; pertanto, la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti. Qualsiasi modificazione della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato modifica automaticamente il PRG. I predetti vincoli **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui all'art. 9 del DPR 327/2001. Nei commi seguenti sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale:

2. Fascia di rispetto alle strade.

- 2.1 E' una striscia di terreno, esterna al confine stradale della viabilità veicolare esistente e in progetto, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto, secondo quanto disposto all'art. 41 delle NdA.
- 2.2 La profondità delle fasce rispetto dai confini stradali è così determinata:
- a) fuori dai centri abitati e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
 - m 30 dal confine stradale previsto in PRG per le strade provinciali e regionali (di tipo "C"),
 - m 20 dal confine stradale previsto in PRG per tutte le altre strade veicolari pubbliche (di tipo "F"),
 - m 10 dal confine stradale per le strade vicinali (come definite all'art. 3 comma 1 n. 52 del NCS);
 - secondo le misure indicate alla lettera d) seguente, all'interno degli ambiti di SUE, per le sole strade comunali di tipo "F" ad essi afferenti;
 - b) fuori dal centro abitato ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
 - m 10 dal confine stradale previsto in PRG per le strade provinciali e regionali (di tipo "C");
 - secondo le misure indicate alla lettera d) seguente, per tutte le altre strade;
 - c) fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'art. 16 comma 2° del NCS.
 - d) nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione, con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:
 - m 10 per strade di larghezza superiore a m 15,
 - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,

- m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
- 2.3 All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità sono vietate le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali, ferme restando le prescrizioni particolari di cui al punto 2.4 seguente e quelle contenute in altre disposizioni normative inerenti le strade e le distanze ad esse relative.
- 2.4 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade, ove necessarie:
- a) nelle aree di antica formazione, per interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche, il Comune stabilisce il filo di fabbricazione verso strada con la possibilità di imporre arretramenti fino a m. 3,00 dal fronte stradale preesistente, finalizzati al miglioramento della viabilità;
 - b) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti punti 2.2 e 2.3 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;
 - c) nelle fasce di rispetto sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici;
 - d) la realizzazione di impianti al servizio della circolazione (stazioni di rifornimento e simili) è normata dall'art. 19 delle Nda, in deroga ai vincoli generali del presente articolo;
 - e) la realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade;
 - f) la realizzazione delle recinzioni è normata dall'art. 52 del REC;
 - g) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate all'art. 16 delle presenti Nda;
 - h) sugli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto, compatibilmente con le norme specifiche di area e con eventuali ulteriori vincoli, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza innalzamento dei fronti verso la strada, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale chiusura di travate e porticati; per adeguamenti igienici o funzionali, quando non possano essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente: tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada e nell'ambito della sagoma teorica dell'edificio, intendendosi per tale la figura geometrica determinata dagli edifici, al lordo di eventuali rientranze del filo di fabbricazione non superiori a mq 25 e di eventuali spazi cortilizi tra costruzioni di unica proprietà che non distino fra loro più di metri 10;
 - i) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della

circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'art. 23 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (NCS);

3. Fascia di rispetto ai corsi d'acqua.

- 3.1 E' una striscia di terreno, della profondità di 100 metri, esterna al limite dell'alveo demaniale, sulla quale è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione e ogni trasformazione del suolo che non sia giudicata ammissibile dal competente servizio regionale OO.PP..
- 3.1 Le fasce di rispetto ai corsi d'acqua sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77, e sulla base del reticolo idrografico individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino.
- 3.2 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche: :
- a) Sono consentite le utilizzazioni di cui al precedente punto 2.4 lettera c), nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua.
 - b) La realizzazione di attrezzature tecnologiche connesse allo sfruttamento irriguo o energetico della risorsa idrica è ammessa nel rispetto delle normative di settore.
 - c) Le recinzioni, quando non siano costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi al suolo senza cordolature continue in muratura o cls, sono realizzabili subordinatamente al nulla osta del servizio regionale OO.PP.
 - d) Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto si applicano le prescrizioni e le limitazioni derivanti dalle classi di rischio geologico individuate sulla Carta di Sintesi che correda il PRG, così come riportate nella relativa legenda, con particolare riferimento alla classe IIIb; inoltre sono fatte salve le prescrizioni del 3° e 4° comma dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4 Zona di rispetto cimiteriale

- 4.1 E' una zona circostante il cimitero, nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.
- 4.2 La zona di rispetto cimiteriale è indicata in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punti 5 e 6. In cartografia è riportato il vincolo conforme al PRGC del 1996; è attualmente in corso l'iter per ottenere la riduzione della fascia cimiteriale suddetta; tale nuova perimetrazione sarà applicabile solo dopo aver ottenuto le necessarie approvazioni: fino ad allora resta operante il vincolo attualmente in vigore .
- 4.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza sopraelevazione del tetto, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale chiusura di travate e porticati; per adeguamenti igienici o funzionali, quando non possano essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di volume non superiori al 10% del volume preesistente. Il recupero abitativo

di volumi rustici ed accessori e gli incrementi volumetrici per adeguamento igienico-funzionale deve complessivamente rispettare le disposizioni del 5° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 così come integrate dai limiti dimensionali ammessi dall'art. 28 della L. 166/2002;

- b) è ammessa la realizzazione di recinzioni costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi in cordolature non emergenti dal suolo, staccate in legno e siepi mantenute a qualsivoglia altezza queste ultime nel rispetto delle distanze dai confini stabilite dalle norme del codice civile;
- c) è ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici anche attrezzati;
- d) oltre al normale utilizzo agricolo di tipo colturale, sono ammesse le piantagioni arboree industriali;

5 Zona di rispetto da impianti a rischio di incidente rilevante

- 5.1 E' una zona circostante un impianto di stoccaggio di prodotti petroliferi, classificato a rischio di incidente rilevante. Entro tale zona, che si estende per un raggio di 100 m dal perimetro dei serbatoi, sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi utilizzo del suolo che possa comportare maggiori esposizioni ai rischi derivanti da eventi incidentali.
- 5.2 La zona di rispetto è indicata in cartografia di PRG ai sensi dell'art. 14 Dlgs 334/99 e del DM 9.5.2001: in occasione di interventi edificatori ad essa limitrofi, dovrà essere più precisamente verificata in loco, misurando l'effettiva distanza di 100 m dai serbatoi.
- 5.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
 - a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e adeguamenti funzionali e impiantistici che non incrementino il carico antropico né i valori esposti al rischio.

6 Fascia di rispetto agli elettrodotti

- 6.1 È una zona circostante al conduttore elettrico all'interno della quale il valore dell'induzione magnetica (da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio) supera il livello di 10 μ T (microtesla), definito dall'art. 3 del DPCM 08/07/2003 come soglia cautelativa di esposizione ammissibile per i luoghi di prolungata permanenza umana.
- 6.2 Le zone di rispetto degli elettrodotti sono riportate in cartografia di PRG a titolo puramente indicativo: la loro effettiva profondità deve essere puntualmente determinata ai sensi dell'art. 6 del DPCM 08/07/2003 in occasione di ogni intervento urbanistico ed edilizio.
- 6.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
 - a) all'interno della fascia non è ammessa la nuova realizzazione di locali abitativi, di ambienti scolastici, di aree gioco per l'infanzia e di luoghi adibiti a permanenze continuative superiori a quattro ore;
 - b) sulle strutture esistenti (tra quelle sopra elencate alla lett. a)) non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative né è consentito incrementare la capienza di edifici non residenziali adibiti ad una

- permanenza continuativa superiore alle quattro ore;
- c) in ogni caso la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto e l'ampliamento di quelli esistenti, entro la distanza di m 5,00 dalla proiezione a terra dei cavi, è subordinata al formale nulla osta dell'ente gestore della linea elettrica.

7 Aree spondali vincolate ex D.Lgs 42/04, art. 142, comma 1°, lett. c)

- 7.1 E' l'ambito comprendente il torrente Malesina e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, nel quale sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.
- 7.2 L'ambito di cui al punto precedente è individuato in cartografia di PRGC a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione del corso d'acqua, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRGC, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.
- 7.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 7.1 precedente;
 - b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D.Lgs 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 3 e 4 della L.R. 32/08.

8 Beni architettonici vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/04

- 8.1 Ai sensi dell'articolo 12, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, gli edifici di proprietà pubblica o di enti e persone giuridiche private senza fine di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposti a vincolo di tutela, fino a quando non ne sia accertato l'interesse storico artistico mediante apposita procedura di verifica.
- 8.2 Gli immobili di cui al punto precedente sono singolarmente indicati sulla cartografia di PRGC con apposita simbologia.
- 8.3 Sugli immobili di cui sopra sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio del nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Piemonte.

ART. 14 - PRESCRIZIONI IDRO-GEOLOGICHE

1. La cartografia di P.R.G. riporta la perimetrazione delle **classi geologiche** come individuate nella carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in conformità ai criteri della circolare n. 7/LAP/96, che è da considerarsi quale riferimento di base sia per la gestione delle scelte insediative già effettuate, sia per l'individuazione di nuove occasioni insediative, anche se trattate nell'ambito di varianti di competenza solo comunale.

a) Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988.

b) Classe II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere ovviate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Rientrano in detta classe, ad esempio:

- settori di territorio condizionati da modesti allagamenti causati dall'intervento antropico sul reticolato minore dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteri di "bassa energia" e "altezza di pochi centimetri" (porzione di territorio pedecollinare compreso all'incirca tra le isoipse 240 m. e 270 m. s.l.m.);
- aree di pianura limitrofe a linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) per le quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi (pulizia costante dell'alveo, rivestimento dei canali e dei fossi, adeguamento di attraversamenti, ecc.) e nelle quali il rischio di inondabilità, di acque sempre a "bassa energia", è legato esclusivamente alla scarsa manutenzione (settore periferico a sud e sud-est dell'abitato nonché terrazzi alluvionali topograficamente più rilevati della piana e aree rilevate artificialmente in passato).

c) Classe III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

- classe III a: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti;
- classe III b: porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo

trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.). Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

2. Per le porzioni di territorio comunale ricadenti nelle relative classi e sottoclassi si prospettano nel dettaglio le seguenti modalità operative, fermo restando il richiamo alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, per tutto quanto non disciplinato dal presente articolo:

a) Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi pubblici e privati saranno consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. LL PP 11.03.1998

b) Classe II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ai sensi del D.M. 11.03.1998

c) - Classe IIIa:

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Settori di versante inedificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono inidonei a nuovi insediamenti.

In tali aree potranno essere ammessi bassi fabbricati di modeste dimensioni ad uso agricolo.

Area interessata da discarica RSU esaurita (D).

- Classe IIIb2: Porzioni di territorio edificate nelle quali, a seguito dell'esecuzione delle opere di sistemazione idrogeologica, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (IIIbs.s).

- Classe IIIb3: Porzioni di territorio edificate nelle quali, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.”.

3. Oltre agli insediamenti esistenti classificati dalla carta di sintesi in classe IIIb, **anche gli edifici isolati**, non compresi per le ridotte dimensioni nelle apposite campiture e cartografati quindi nell'ambito degli estesi areali in classe III indifferenziata, sono comunque da considerarsi appartenenti alla classe IIIb, con l'aggiunta di una ulteriore fascia di 5 metri di larghezza calcolata lungo tutto il perimetro degli edifici stessi.

4. Su tutti gli edifici compresi **in classe geologica IIIb**, in assenza dei necessari interventi di riassetto, nei limiti stabiliti dalle norme specifiche di area, e con riferimento alle definizioni dell'art. 15 NdA,

a) **sono ammessi** esclusivamente i seguenti tipi di intervento, che comunque non possono mai determinare la creazione di nuove unità abitative o l'incremento del carico insediativo, ai sensi del punto 7.3 della nota esplicativa alla Circ. n. 7/LAP/96: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B, ampliamento igienico-funzionale, integrazione

pertinenziale, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori; questi interventi andranno comunque preceduti da accurate indagini preliminari, finalizzate ad una preventiva verifica della loro compatibilità con la stabilità dei versanti e l'equilibrio idrogeologico della zona;

b) **non sono invece mai ammessi** i seguenti tipi di intervento: demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto urbanistico.

5. Si dettano inoltre le seguenti prescrizioni generali:

- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, tranne il caso di attraversamenti; è comunque possibile la regimazione a cielo aperto mediante strutture grigliate ;
- non sono ammessi restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
- deve essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, pubblici e privati, limitrofi agli insediamenti, verificando le sezioni di deflusso per i tratti di alveo intubati ed adeguando quelle insufficienti;
- nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti (classe III di acclività), deve essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali, che devono essere captate, regimate e convogliate in linee di impluvio naturali;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata;
- non sono ammesse occlusioni dei corsi d'acqua tramite operazioni di riporto, neanche per le zone di testata;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati, al fine di garantire - a breve e lungo termine - la stabilità dei pendii, verificata attraverso specifica relazione geologica ;
- non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda freatica;
- il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso degli eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;

- in riferimento agli ambiti di pericolosità inclusi nelle fasce fluviali si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 9 commi 5 - 6 - 6bis delle N.T.A. del P.A.I.;
- per ogni nuova edificazione la relazione geologica e/o geotecnica deve individuare la minima soggiacenza della falda freatica in corrispondenza del sito di intervento e dettare le indicazioni tecniche relative alla quota degli eventuali locali interrati, in riferimento al valore accertato.

ART. 15 - INTERVENTI EDILIZI

1. Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenziali o libere. **Le norme del presente articolo, per quanto si riferisce alla applicabilità dei singoli interventi, devono essere sempre verificate con quelle relative ai vincoli** idrogeologici e ambientali, alle fasce e zone di rispetto e con le norme specifiche di area. Gli interventi edilizi ammessi dal PRG sono quelli di seguito descritti e, per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, fanno riferimento agli indirizzi normativi contenuti nella Circ. Regione Piemonte 27.4.84 n.5/SG./URB, che si intende richiamata, ad eventuale integrazione del presente articolo.

2. Manutenzione ordinaria

- 2.1 Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. L'intervento di manutenzione ordinaria deve conservare i caratteri originari degli edifici, intendendosi come tali quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati; qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.
- 2.2 La manutenzione ordinaria è ammessa su tutti gli edifici e non è soggetta al rilascio di titoli abilitativi, tranne che per gli immobili vincolati come beni culturali e ambientali. E' tuttavia opportuno che l'esecuzione di opere che interessano le parti esterne degli edifici sia preceduta da una comunicazione al Comune, nella quale vengano illustrati gli interventi previsti.
- 2.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
- a) Interventi sulle finiture esterne: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e ripristino parziale di recinzioni e di pavimentazioni esterne; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
 - b) Interventi sugli elementi strutturali: riparazione e sostituzione parziale

dell'orditura secondaria del tetto.

- c) Interventi sulle finiture interne: riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti, di serramenti e pavimenti; tinteggiature; riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti igienico-sanitari, di impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

3. Manutenzione straordinaria

- 3.1 Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 3.2 La manutenzione straordinaria è ammessa su tutti gli edifici ed è soggetta a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.
- 3.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
 - a) Interventi sulle finiture esterne: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento del manto di copertura; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse l'alterazione dei prospetti e l'eliminazione o la realizzazione di aperture esterne.
 - b) Interventi sugli elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati senza variazione del posizionamento, della quota, dei materiali e della tipologia costruttiva:
 - c) Interventi sulle finiture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; installazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici conseguenti all'installazione di tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Sono ammesse limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei servizi igienici e dei relativi disimpegni in abitazioni che ne siano prive o che abbiano servizi igienici inadeguati o insufficienti.

4. Restauro conservativo

- 4.1 Sono interventi di restauro conservativo le opere edilizie tendenti non solo alla conservazione del fabbricato nella sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.
- 4.2 Il restauro conservativo è ammesso su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

4.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Eliminazione delle superfetazioni, con restauro e ripristino delle finiture, ovvero, se necessario, sostituzione delle medesime con impiego di materiali e tecniche originarie.
- b) Restauro e ripristino degli elementi interni di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificare tramezzature e porte interne, senza alterare elementi di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio e le pendenze e le quote di imposta degli elementi strutturali come orizzontamenti, coperture, scale.
- c) Interventi conservativi, con riguardo ai materiali e ai caratteri tipologici originari, della veste architettonica esterna (infissi, intonaci, paramenti murari), della struttura portante, dei solai, delle coperture, delle scale interne ed esterne (ove caratterizzanti la tipologia del fabbricato), delle aperture esterne che devono essere ricondotte alle forme e alle modulazioni originarie. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo..
- d) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.

5. Risanamento conservativo

5.1 Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.

5.2 Il risanamento conservativo è ammesso su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali

5.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Eliminazione delle superfetazioni, con ripristino e sostituzione delle finiture, da eseguirsi con materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio dell'edificio senza impoverirne l'apparato decorativo.
- b) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, con la sostituzione strettamente limitata alle parti degradate o crollate. E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento di superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici.
- c) Rifacimento anche totale del tetto, senza modificarne forma e pendenza, purché siano impiegati materiali e tecniche coerenti con i caratteri originari dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito.
- d) Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Sono consentite parziali modifiche o rifacimento di limitate parti di tamponamenti esterni qualora degradati o crollati, mantenendone il posizionamento nel rispetto dei caratteri originari.. Non sono ammesse modifiche dimensionali sulle aperture esterne prospettanti su spazi pubblici.
- e) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni caratterizzati da elementi di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificarne l'assetto planimetrico senza intaccare gli

elementi strutturali, e di aprire o chiudere porte nei muri portanti per migliorarne i collegamenti, senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio.

- f) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.
- g) Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse opere (anche esterne) di adeguamento a normative di igiene e sicurezza, purché non venga aumentata la superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale, e sempre nel rispetto delle linee architettoniche e costruttive dell'edificio
- h) Nell'ambito del risanamento conservativo non è consentito l'aumento di superfici utili abitabili e del conseguente carico abitativo.

6. Ristrutturazione edilizia

- 6.1 Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.
- 6.2 **Ristrutturazione di tipo A** è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali, nel rispetto del comma 4, lett. a), art. 24 della L.R. 56/77.
- 6.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
 - a) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante;
 - b) le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
 - c) la conservazione delle facciate esterne con l'apparato decorativo originario, dei volumi esistenti e degli andamenti dei tetti, che possono essere modificati, senza incrementi dell'altezza di colmo, al solo scopo di renderli conformi alle tipologie tradizionali, quando abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;
 - d) l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
 - e) il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei solai, senza alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti salvo che nei casi relativi ad adeguamenti igienici delle altezze;
 - f) la sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza

modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

g) non è in ogni caso consentito l'incremento delle superfici utili e dei volumi.

6.4 Ristrutturazione di tipo B è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A, ed è soggetta ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali, nel rispetto del comma 4, lett. a), art. 24 della L.R. 56/77.

6.5 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- b) la possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini di un adeguato riutilizzo dell'edificio, tramite utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa, purché la variazione di destinazione d'uso sia ammessa dal PRG;
- c) la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50, e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi; ogni singolo caso sarà oggetto di specifica valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e della C.I.E. in relazione alla necessità di evitare un generale livellamento delle linee di colmo e di gronda delle coperture; tale intervento non si configura come ampliamento e può essere pertanto effettuato in deroga a If e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati, confini e strade, pur nel rispetto del Codice Civile e del numero massimo dei piani stabilito nelle varie aree dalle NdA. L'eventuale sopraelevazione fino a mt 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc...), è condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e ad accordo scritto tra le proprietà confrontanti.

7. Ampliamento igienico-funzionale

7.1 Sono interventi di ampliamento igienico-funzionale le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio per migliorarne e ammodernarne le caratteristiche prestazionali e, talora, per adeguarlo a specifici standard normativi.

7.2 L'ampliamento igienico-funzionale è soggetto al rilascio di permesso di costruire ed è ammesso su tutti gli edifici (ad eccezione di quelli vincolati a restauro e risanamento conservativo), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area.

7.3 E' subordinato alle seguenti prescrizioni:

- a) E' un incremento percentuale di superficie utile concedibile "una tantum", a partire dalla data di adozione del presente PRG, perciò non ne possono beneficiare gli immobili che, dopo tale data, hanno già effettuato ampliamenti.
- b) Per gli edifici residenziali, la base dimensionale per il calcolo dello ampliamento è costituita dalla sola superficie utile residenziale o

assimilata esistente alla data di adozione del presente PRG, con esclusione delle superfici recuperate alla destinazione abitativa successivamente a tale data.

- c) Per gli edifici a destinazioni diverse dalla residenza (purché ammesse dalle norme specifiche di area), la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita da tutte le superfici utili (anche di locali accessori) esistenti alla data di adozione del presente PRG.
- d) Devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

8. Integrazione pertinenziale

- 8.1 Si definisce intervento di integrazione pertinenziale la realizzazione, nello stretto ambito della pertinenza (NdA, art. 7, lett. v) dell'edificio principale (residenziale, terziario, produttivo), di strutture accessorie come definite all'art. 16 NdA.
- 8.2 L'integrazione pertinenziale è ammessa su tutti gli immobili (ad eccezione di quelli assoggettati ad alcuni vincoli), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dall'art. 16 e dalle Norme Specifiche di Area ed è soggetta a denuncia di inizio attività quando le quantità edilizie realizzande, sommate a quelle eventualmente già realizzate, non eccedano il 20% del volume, della superficie utile e della superficie coperta dell'edificio principale, mentre necessita di permesso di costruire nei casi di maggiore entità.
- 8.3 Ove consentito dalle prescrizioni delle Norme Specifiche è ammessa anche in deroga ai parametri edificatori di ciascuna area e, in tal caso, l'intervento è attuabile "una tantum", fino alla concorrenza del limite quantitativo consentito per ciascun tipo di struttura accessoria.

9 Demolizione senza ricostruzione

- 9.1 Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze, destinando a usi non edificatori il sedime libero risultante dalla demolizione.
- 9.2 La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati da disposizioni di tutela o assoggettati al solo intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A, se non per quanto riguarda le superfetazioni, ed è soggetta a denuncia di inizio attività.
- 9.3 Le aree rese libere da interventi di demolizione senza ricostruzione devono essere decorosamente sistemate in raccordo con il contesto edilizio e ambientale.

10 Demolizione con ricostruzione vincolata

- 10.1 Sono interventi di demolizione con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva fedele riedificazione del fabbricato demolito con eventuali lievi ampliamenti e modificazioni, se ammissibili in base alle varie norme di area, o se prescritte dal Comune per migliorare l'inserimento ambientale dell'edificio ricostruito.
- 10.2 La demolizione con ricostruzione è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001; le norme specifiche di area stabiliscono inoltre i casi in cui sia necessario il permesso di costruire, precisando se lo stesso debba essere semplice,

convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

10.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:

- a) nell'ambito di antica formazione e nelle cascine censite dall'Elab. D5, sugli edifici privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di perizia asseverata redatta da professionista abilitato, vengano documentate la sopravvenuta instabilità statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
- b) in tutte le altre zone su edifici privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui alla precedente lettera a) e nei casi in cui tali edifici possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;
- c) nell'ambito di S.U.E., purché la demolizione con ricostruzione sia supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica.

In tutti i casi la demolizione deve essere limitata all'indispensabile ed eseguita con la massima cautela, onde evitare lesioni ai fabbricati vicini. La ricostruzione deve costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio, sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

11 Sostituzione edilizia

11.1 Sono interventi di sostituzione edilizia, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva libera riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, delle cubature del fabbricato demolito con le modifiche consentite dalle varie norme di area.

11.2 La sostituzione edilizia è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, del DPR 380/01; le norme specifiche di area stabiliscono se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

11.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:

- a) nell'ambito di antica formazione esclusivamente sui fabbricati per i quali sia espressamente prevista e comunque con ricorso a Piani di Recupero perimetrati dal Consiglio Comunale;
- b) nelle cascine censite dall'Elab. D5 esclusivamente sui fabbricati per i quali sia espressamente prevista e comunque con ricorso a Permesso di costruire convenzionato;
- c) in tutte le altre zone su edifici privi di pregio architettonico, che possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;

12 Ampliamento con incremento di carico insediativo

12.1 Sono tali le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio, con la creazione di nuovi vani abitabili eccedenti il semplice adeguamento igienico-funzionale, o anche nuove unità abitative, utilizzando indici di ampliamento appositamente previsti dalle norme specifiche di area, o gli indici edificatori stabiliti per ciascuna zona urbanistica.

12.2 L'ampliamento con incremento di carico insediativo è soggetto al rilascio di permesso di costruire (semplice o convenzionato) o a denuncia di inizio attività

nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, del DPR 380/01; ed è ammesso su tutti gli edifici delle zone urbanistiche dotate di indici edificatori fondiari o territoriali, nel rispetto dei medesimi, o nei casi particolari previsti dalle norme specifiche di area.

- 12.3 E' subordinato al rispetto delle distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

13 Cambio di destinazione d'uso

- 13.1 Sono tali quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una classe o a una sottoclasse diversa tra quelle indicate dal PRG.
- 13.2 Tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e può presentare casistiche diverse, anche sotto il profilo abilitativo:
- a) il cambio di destinazione d'uso tra una classe e l'altra (di quelle elencate all'art. 6) effettuato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria è sempre soggetto al rilascio di permesso di costruire;
 - b) il cambio di destinazione d'uso tra una sottoclasse e l'altra (nell'ambito di una delle classi elencate all'art. 6), effettuato contestualmente all'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio attività, è assentibile con il medesimo titolo, mentre necessita di permesso di costruire, se ad esso sono soggette le opere edilizie contestuali;
 - c) il cambio di destinazione d'uso, tra classi o sottoclassi, effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie, per cubature non eccedenti i 700 mc non è soggetto ad alcun titolo abilitativo, se non per i casi previsti dall'art. 20 delle presenti norme in relazione all'apertura di esercizi commerciali;
 - d) il cambio di destinazione d'uso effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie per cubature superiori a 700 mc è soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, a seconda che avvenga tra classi diverse o tra sottoclassi di una medesima classe;
 - e) il riutilizzo a fini abitativi o similari di fabbricati rustici o accessori costituisce intervento edilizio a sé stante e non può in nessun caso essere configurato come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.
- 13.3 I mutamenti di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli contemplati alla lettera c) del paragrafo precedente, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza positiva tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto; una differenza negativa non dà diritto a rimborsi da parte del Comune, ma solo a eventuali compensazioni nell'ambito dello stesso intervento, e solo per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione.

14 Recupero abitativo dei sottotetti

- 14.1 Sono fatti salvi gli interventi definiti e normati dalla L.R. 21/98 e dalla Circ. PGR 25.1.99 n. 1/PET, con i quali è possibile recuperare alla destinazione residenziale i sottotetti già regolarmente esistenti al 12.8.98
- 14.2 Il recupero abitativo dei sottotetti inoltre è attuabile in tutti gli edifici, ove

ricorrano le condizioni previste in materia dal R.E.C. e, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo.

14.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari:

- a) I requisiti di altezza interna possono essere conseguiti anche con modeste sopraelevazioni del tetto solo nell'ambito di interventi di ristrutturazione di tipo "B", ove questa sia consentita, nel rispetto delle densità stabilite per le singole zone e fatti salvi gli interventi di adeguamento igienico funzionale; in ogni caso la sopraelevazione non deve essere superiore a 1 metro.
- b) Per il conseguimento dei corretti rapporti aeroilluminanti è ammessa la realizzazione di abbaini, purché gli stessi siano di dimensioni contenute e non possano in alcun modo configurarsi come ampliamenti del sottotetto; quando gli abbaini creino nuove vedute, sono tenuti a rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile.

15 Recupero abitativo di rustici e accessori

15.1 Sono tali gli interventi con cui i rustici e i volumi accessori, come più avanti definiti, possono essere riutilizzati a fini abitativi o comunque per le destinazioni contemplate nella sottoclasse "r1", anche con la contestuale esecuzione degli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica e, nell'ambito di antica formazione e nelle cascine, per ciascun edificio.

15.2 Ai fini della presente norma si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente, chiuse da tamponamenti perimetrali o anche aperte su uno o più lati, realizzate in data antecedente al 1° settembre 1967 e utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza e delle altre attività contemplate dalla sottoclasse "r1".

15.3 Il recupero abitativo di rustici e accessori, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo, ed è attuabile nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) i rustici e gli accessori devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione come definite all'art. 4 comma 2 delle NdA; qualora non fosse possibile il collegamento alla fognatura e/o all'acquedotto comunale dovranno essere adottate soluzioni alternative approvate dalle competenti autorità sanitarie;
- b) devono essere rispettate tutte le norme igieniche vigenti e le disposizioni del REC, con particolare riferimento all'art. 32 e all'obbligo di non snaturare i caratteri originari di fabbricati testimoniali della tradizione costruttiva locale, adottando altresì adeguate soluzioni progettuali ed esecutive per migliorare l'inserimento ambientale di edifici accessori non conformi al contesto;
- c) devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13);
- d) è escluso il recupero residenziale di autorimesse e di fabbricati accessori edificati in deroga agli indici di PRG e dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di tipo industriale o in cemento armato.

- e) devono essere individuate le superfici a parcheggio privato ai sensi dell'art. 10 delle Nda e dismesse o assoggettate le aree a parcheggio pubblico in base alle prescrizioni dettate dalle norme specifiche per le singole zone.

16 Nuova costruzione

- 16.1 Sono interventi di nuova costruzione quelli che comportano l'edificazione di nuovi edifici, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.
- 16.2 La nuova costruzione è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, del DPR 380/01, ed è subordinata ai disposti dell'art. 4 delle Nda; le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

17 Ristrutturazione urbanistica

- 17.1 Sono tali tutti gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con motivato ma libero ricorso alla sostituzione edilizia, o addirittura con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.
- 17.2 La ristrutturazione urbanistica è finalizzata al riordino ambientale e funzionale di porzioni degradate del tessuto urbano o di alcuni nuclei periferici fortemente compromessi da edificazioni recenti di forte impatto paesaggistico ed è sempre soggetta a strumento urbanistico esecutivo, in ambiti perimetrati dal Consiglio Comunale, che può anche dettare, caso per caso, specifici criteri progettuali.

18 Nuovo impianto urbanistico

- 18.1 Sono tali gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate o comunque carenti sotto il profilo infrastrutturale, con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e opere di urbanizzazione, al fine di consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.
- 18.2 Gli interventi di nuovo impianto sono sempre soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

ART. 16 - STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI

1. Si definiscono strutture edilizie pertinenziali i **fabbricati accessori** annessi, pur se non aderenti, a edifici principali a destinazione residenziale, terziaria o produttiva come descritti nei commi seguenti. Le quantità edificabili sono stabilite per ogni area nelle Norme Specifiche, e sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli superiori.

2. Le strutture edilizie pertinenziali non possono essere utilizzate per **destinazioni d'uso** diverse da quelle per cui ne è stata permessa l'edificazione, inoltre, quelle realizzate in deroga ai parametri edificatori, ai sensi delle norme specifiche di area, sono di uso esclusivo e pertinenziale dell'unità abitativa o produttiva nel cui ambito sono collocate e non possono essere né cedute, né affittate, né comunque utilizzate disgiuntamente da essa.

3. Tutte le strutture regolate dal presente articolo devono integrarsi adeguatamente nel **contesto edilizio e ambientale** della pertinenza alla quale appartengono, anche ai fini del posizionamento, che deve essere il più defilato possibile, onde limitarne la visibilità dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del REC (art. 32); in particolare si richiamano le seguenti prescrizioni:

- a) In **aree residenziali** e agricole è escluso l'impiego di box in lamiera, di prefabbricati in c.a e di strutture a copertura piana, se non nei casi di fabbricati costruiti in aderenza all'edificio principale e che possano essere utilizzati come terrazzi, appositamente pavimentati. Per quanto riguarda i materiali di rivestimento, sono ammessi l'intonaco tinteggiato, il mattone tipo a mano, la pietra, e il legno, mentre il manto di copertura deve essere coerente con quello dell'edificio principale.
- b) In **aree per attività produttive** o nell'ambito pertinenziale di insediamenti artigianali sono ammesse tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati principali.
- c) Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili **motivazioni progettuali** mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.

4. Fabbricati interrati.

- 4.1 Sono tali i fabbricati il cui solaio di copertura abbia la quota di estradosso non superiore a quella media del terreno naturale circostante, misurata sul perimetro del fabbricato medesimo, e la cui superficie laterale sia per almeno 3/5 contro terra.
- 4.2 I fabbricati interrati, ai sensi dell'art. 18 del REC, sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (e quindi del volume) quando sono destinati a locali tecnici, autorimesse con relative aree di manovra, cantine o depositi al servizio della residenza con relativi disimpegni; per tali destinazioni possono essere realizzati in tutte le aree, nei limiti quantitativi stabiliti per ogni area, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali e idrogeologici, e delle seguenti distanze:
 - a) da fabbricati di altra proprietà (entro e fuori terra), m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
 - b) da confini, m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
 - c) da strade, in misura pari alla profondità dei locali interrati misurata dal piano della strada al piano di calpestio interrato e comunque con un minimo di m 3, salva l'applicabilità delle deroghe previste all'art.13 per i fabbricati fuori terra nelle aree di antica formazione.
- 4.3 Possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito.

5. Bassi fabbricati.

- 5.1 Sono tali le costruzioni fuori terra chiuse per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana

- non superiore a m 3,00,
 - b) altezza massima al punto più alto del tetto
 - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
 - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà previo assenso dei confinanti) non superiore a m 4,50
- 5.2 I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto degli indici edificatori e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15
- 5.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le seguenti distanze:
- a) rispetto ai fabbricati è previsto un distacco di m 5,00 da pareti finestrate, e di m 3,00 da pareti non finestrate, salva la possibilità di costruzione in aderenza;
 - b) dalle strade e dagli spazi pubblici è stabilita una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni per i bassi fabbricati di altezza fino a 3,00 m, mentre quelli di altezza superiore a 3,00 m devono rispettare le distanze previste per i normali fabbricati;
 - c) dai confini di proprietà private è stabilita una distanza di m 1,50, con le seguenti ulteriori disposizioni:
 - per i bassi fabbricati di altezza massima non superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, senza assenso del vicino,
 - per i bassi fabbricati di altezza massima superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, previo assenso del vicino,
 - l'edificazione a distanze comprese tra m 0,00 e m 1,50 per bassi fabbricati di qualunque altezza è soggetta ad assenso del confinante.

6. Tettoie a servizio di edifici residenziali

- 6.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, le costruzioni fuori terra aperte per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
 - non superiore a m 3,00,
 - b) altezza massima al punto più alto del tetto
 - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
 - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50
- 6.2 Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature (purché non siano di impatto visivo deturpante) e ricovero di animali da cortile (purché sia rispettata la distanza minima di 10 m da strade e confini) e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15.
- 6.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e

idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma precedente.

7 Tettoie a servizio di attività produttive

- 7.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali, le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 4,50 misurata dalla quota del terreno naturale alla linea di gronda più bassa.
- 7.2 Le tettoie a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, possono avere una superficie massima di 200 mq e occupare non più del 25% dell'area libera da costruzioni, nell'ambito pertinenziale dell'azienda, e nel rispetto del rapporto di copertura del 60% previsto per l'area.
- 7.3 La loro costruzione, ove concessa dalle norme specifiche di area, deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

8 Serre domestiche

- 8.1 Sono tali le costruzioni fuori terra e di altezza non superiore a metri 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituite da strutture di tipo precario, con prevalenza di tamponamenti trasparenti o traslucidi.
- 8.2 Le serre possono essere utilizzate unicamente al ricovero di piante e fiori o alla produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi, nella misura massima di mq 25,00 per ogni unità abitativa dotata di giardino di proprietà esclusiva, anche se non strettamente adiacente all'edificio principale.
- 8.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

9 Strutture e manufatti per l'arredo dei giardini

- 9.1 Sono tali, a titolo esemplificativo, le piscine aperte, i campi da tennis, i pergolati, e tutti i manufatti comunemente impiegati nell'arredo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: non sono posti limiti alla realizzazione di queste attrezzature, tutte attuabili con denuncia di inizio attività, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

ART. 17 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO E SERBATOI

1. Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive.

2. Nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'**impatto sul paesaggio**, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come

carrozze di autoveicoli e scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.

3. Il deposito temporaneo di inerti, purché non derivanti da demolizioni edilizie, è ammesso esclusivamente nelle aree agricole interne alla Fascia B del Torrente Orco, con il permesso dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

4. L'installazione fuori terra di **serbatoi per gas combustibile** e simili è ammessa unicamente in aree destinate ad attività produttive, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione.

ART. 18 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

1. La realizzazione di opere in aree attigue a strade provinciali è subordinata al preventivo **nulla osta dell'Amministrazione Provinciale** per la definizione della distanza e delle caratteristiche degli accessi.

2. Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad **accessi veicolari diretti** sulle strade provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio agricolo esterne al perimetro dei centri abitati: tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali.

ART. 19 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI

1. L'apertura di **nuovi impianti** per la distribuzione del carburante e la eventuale rilocalizzazione di quelli esistenti devono avvenire nel rispetto dei criteri di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 48 - 29266 del 31.1.2000.

~~**ART. 20 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**~~

(articolo stralciato - cfr. Titolo III delle presenti Nda)

ART. 21 - DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle presenti Norme, nel caso di **interventi pubblici** e di uso pubblico, rispetto alle distanze prescritte da confini e strade non provinciali, alle altezze e alle tipologie edilizie.

2. È altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle **aree agricole** unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.

3. I **poteri di deroga** di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 22 - NORME IN CONTRASTO

1. Tutte le **prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite** da quanto stabilito dalla presente Variante, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

2. Sono tuttavia **confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati alla data di adozione della Variante Generale e tuttora vigenti**: le previsioni in essi contenute e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE, fatto salvo il rispetto di eventuali limitazioni di ordine idrogeologico.

3. Eventuali **future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali**, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e degli SUE, ancorché già operanti.

ART. 22bis - NORME FINALI

1. A seguito delle rilocalizzazioni e ridistribuzioni di capacità edificatoria effettuate con la 1° Variante non Strutturale al PRGC, residuano, in quanto non specificamente assegnate ad alcuna area, le seguenti quantità:

- mc 912 di volumetria edificabile a destinazione residenziale,
- mq 2.200 di superficie territoriale destinata ad attività economiche.

2. La titolarità di tali potenzialità edificatorie resta in capo al Comune di Bairo, che ha la facoltà di allocarla nell'ambito di Varianti non Strutturali del PRGC.

ART. 22ter – ASSIMILAZIONE DELLE AREE URBANISTICHE DEL PRG ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL DM 1444/68

1. Tenendo conto delle caratteristiche del territorio, dell'assetto urbanistico, del sistema insediativo, delle peculiarità storiche, culturali e socio-economiche di Bairo, si definiscono nei commi successivi le assimilazioni tra le aree urbanistiche del PRG e le zone territoriali omogenee di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968:

2. **Sono assimilate alle zone A** le seguenti aree:

- l'ambito urbano di antica formazione (CS), al netto delle aree Ria e RC comprese al suo interno;
- l'area per servizi socio-assistenziali (TH1)
- le seguenti aree per servizi pubblici (SP) interne o contigue all'ambito CS: S1e, S2e, S3e, C1e, C2e, C3e, C4e, V1p, V2e, V6p, P1e, P2e, P3e,
- l'area per servizi di interesse generale (cimitero – SG)
- tutte le cascine censite dall'Elaborato D.5 del PRG.

3. Sono assimilate alle zone B le seguenti aree:

- le aree residenziali di riordino e integrazione a media e bassa densità edilizia (Ria e Rib);
- le aree residenziali di completamento RC;
- le seguenti aree per servizi pubblici (SP): P1p, V3p, V4p, V5p, P3p.

4. Sono assimilate alle zone C le seguenti aree:

- aree residenziali di nuovo impianto (RN);
- le seguenti aree per servizi afferenti alle aree RN: P2p, V7p.

5. Sono assimilate alle zone D le seguenti aree:

- aree per attività produttive di riordino e completamento (IR)
- aree per attività produttive di nuovo impianto (IN);
- le seguenti aree per servizi pubblici (SP) afferenti agli impianti produttivi: I1p, I2p, I3p, I4p, I5p, I6p.

6. Sono assimilate alle zone E le seguenti aree, al netto delle cascine censite dall'Elaborato D.5 del PRG:

- aree agricole normali (AN);
- ambiti rurali per attività ippiche (AI);
- aree agricole di salvaguardia ambientale (AS);
- aree agricole di manutenzione paesaggistica (AP)
- aree di riqualificazione ambientale (AR);
- aree a verde privato (VP).

7. Sono assimilate alle zone F le seguenti aree:

- le seguenti aree per servizi pubblici (SP): V1e, C5e.

8. Eventuali **nuove aree urbanistiche** che dovessero venire individuate con varianti o modifiche al PRG saranno assimilate alla rispettiva ZTO applicando i medesimi criteri utilizzati dal presente articolo.

TITOLO II

NORME SPECIFICHE DI AREA

NOTA REDAZIONALE

Nel presente Titolo II sono riportate in forma schematica le disposizioni normative relative alle singole classi di zonizzazione urbanistica.

Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare relativo a ciascuna area, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:

- Titolo I delle Nda : Norme Generali*
- Titolo III delle Nda: Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa*
- Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda*
- Regolamento Edilizio Comunale*

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ambito perimetrato comprendente il nucleo insediativo originario (individuato come di interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77) e un circostante tessuto urbanistico discontinuo e di mediocre valore, con alcune emergenze di interesse storico-artistico o documentario e con non pochi edifici snaturati da interventi inappropriati. [La perimetrazione dell'ambito di antica formazione ricomprende anche alcune frange di edificazione recente e non armonica al contesto (RIa2, RIa3, RIa4, RIa5, RIa7, RIa8, RIa9) e tasselli marginali di completamento (RC3, RC11), oltre ad aree per servizi pubblici ed altre a destinazione d'uso non residenziale (TH): tali zone sono oggetto di separata disciplina nei relativi articoli delle norme specifiche di area.]

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1 t2 t3); direzionale (d); socio-assistenziale (h1), agricola (a7 e a8 limitatamente ad attività compatibili con il contesto residenziale, non rumorose o maleodoranti e che non comportino rilevanti trasformazioni degli edifici esistenti); servizio pubblico (s f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15..**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE IL RESTAURO CONSERVATIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A⁽²⁾, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾, cambio di destinazione d'uso.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO****STRUMENTO ESECUTIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽³⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽⁴⁾, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.

Demolizione con ricostruzione vincolata⁽⁵⁾

Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario di area con incremento di carico insediativo ⁽⁶⁾

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO****STRUMENTO ESECUTIVO**

Su edifici classificati come **minori**: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione.

Su edifici **non** classificati come **minori**: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.

Su edifici classificati come **minori**: sostituzione edilizia.

Su edifici **non** classificati come **minori**: ristrutturazione edilizia tipo B ⁽⁷⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽⁷⁾, integrazione pertinenziale ⁽⁸⁾, cambio di destinazione d'uso.

Su edifici **non** classific. come **minori**: Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario di area con incremento di carico insediativo ⁽⁹⁾

NOTE

- (1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 60 mq per ogni unità abitativa, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di $RC = 20\%$ riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- (4) Concedibile una tantum fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq, solo per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio. L'approvazione dei P.di R. è comunque subordinata al parere favorevole della Commissione Regionale di cui agli artt. 24 e 91bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
- (5) La convenzione deve prevedere puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali della ricostruzione, che deve sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio, sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali. La ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste per l'intervento di ristrutturazione B.
- (6) Con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà. L'approvazione dei P.di R. è comunque subordinata al parere favorevole della Commissione Regionale di cui agli artt. 24 e 91bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
- (7) La convenzione deve prevedere puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, che deve sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato.
- (8) La convenzione deve specificare la necessità di un coerente e armonioso inserimento del nuovo edificio pertinenziale nel tessuto edilizio esistente circostante; l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a verificare con particolare attenzione il rispetto di tale clausola prima di rilasciare l'autorizzazione ad edificare, nonché a monitorarne la corretta applicazione in fase costruttiva.
- (9) Il P.di R., delimitato con le modalità di cui alla nota (6), deve ridefinire la composizione e la collocazione dei fabbricati in progetto garantendone un più organico inserimento nel tessuto urbanistico.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente		It = 2,0 mc/mq. Rc = 60%. H = 10,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti del Titolo III delle NdA, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 40% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.</p>	<p>In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 40% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p> <p>Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali.</p> <p>Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.</p>	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

NUCLEO STORICO INDIVIDUATO AI SENSI DELL'ART. 24 L.R. 56/77

Nella Tav. D4 è perimetrato e individuato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 l'isolato cosiddetto "dei castelli", primordiale cellula insediativa di impianto romano e quindi ricetto medioevale, ormai largamente snaturato nella struttura urbanistica e soprattutto nei caratteri architettonici degli edifici di proprietà privata; gli edifici di frattura per i quali è prevista la sostituzione edilizia devono essere ricostruiti con il vincolo planimetrico della loro attuale collocazione, salva la necessità di ridefinirne le linee compositive e le tipologie edilizie al fine di conformarli al contesto, recuperando per quanto possibile i caratteri originari, attraverso accurate ricerche storiche e documentali.

RESTAURO DI ELEMENTI PUNTUALI DI PREGIO.

La Tav. D4 individua puntualmente i singoli elementi di pregio storico-artistico (portali, affreschi, meridiane, pozzi e manufatti minori) da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero edificio del quale fanno parte.

TUTELA E RECUPERO DI CORTILI E GIARDINI DI PREGIO

La Tav. D4 individua alcuni spazi aperti interni al tessuto edificato, riconoscendoli come unità ambientali di relazione degli organismi ed elementi edilizi che ne definiscono il contorno; su tali aree non sono ammessi interventi che possano frammentare la percezione unitaria del contesto, quali ad esempio: integrazioni pertinenziali e ampliamenti invasivi e avulsi dalla cornice edilizia, recinzioni interne, pavimentazioni eterogenee, sistemazioni del verde e dell'arredo dei giardini non rispettose dell'equilibrio complessivo dello spazio tutelato; qualsiasi intervento proposto su tali aree dovrà dimostrare la coerenza delle scelte progettuali con le finalità della presente norma.

SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE PRIVATO

Le aree a verde privato (VP) interne all'ambito di antica formazione sono disciplinate dall'art. 32

VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità

IMMOBILI SOTTOPOSTI A SPECIFICHE DISPOSIZIONI DI INTERVENTO

① Gli edifici contraddistinti dall'identificativo numerico possono essere demoliti e ricostruiti, all'interno dell'area perimetrata a tratteggio nero nella cartografia di PRG, con destinazione residenziale o ricettiva e con incremento volumetrico del 25% dell'ingombro esistente. All'interno della medesima area devono essere reperiti almeno 40 posti auto privati, limitando allo stretto indispensabile l'impermeabilizzazione del suolo e prevedendo un adeguato corredo di verde arboreo e arbustivo.

AREA SOTTOPOSTA A S.U.E. 2 (PIAZZA COMUNALE)

L'ambito è soggetto a Piano di Recupero di libera iniziativa, con il quale dovranno essere previsti i seguenti interventi:

- demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di una manica edilizia a 2 pft, con Sul non superiore a 850 mq, posizionata secondo il profilo planimetrico indicato sulla tavola di PRGC; la tipologia architettonica del nuovo edificio dovrà rispecchiare i connotati caratterizzanti l'edilizia tradizionale attestata nell'ambito di antica formazione e comunque dovrà essere conforme alle prescrizioni dettate dall'art. 32 del REC, con particolare riguardo al prospetto ovest, che dovrà armonizzare con i fronti degli altri edifici prospettanti sulla piazza;
- dismissione e sistemazione dell'area per servizi pubblici prevista a sud dell'ambito di intervento.

AREE DI RIORDINO RIa2 - RIa3 - RIa4 - RIa5 - RIa7 - RIa8 - RIa9

Si vedano le prescrizioni particolari dettate all'art. 24

TASELLI DI COMPLETAMENTO RC3 – RC11

Si vedano le prescrizioni particolari dettate all'art. 26

AREA PER SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI TH

Si veda l'art. 31

MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 56/77.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a P. di R. su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04, o edifici ricadenti all'interno del nucleo storico individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, i quali andranno comunque preservati.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e integrazioni pertinenti eccedenti il Rapporto di Copertura e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 né per gli edifici compresi nel nucleo insediativo originario. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della C.I.E. e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della Deliberazione Comunale e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento..

FRONTI UNITARI DA SALVAGUARDARE.

La Tav. D.4 individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro della facciata deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi estesi all'intero edificio e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, che devono sempre privilegiare la conservazione degli elementi costruttivi originari, e comunque prevedere l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento. Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi al restauro della relativa porzione di facciata. Tali facciate non devono in ogni caso subire modifiche di sagoma, né di altezza, né di lineamenti formali, né di impianto compositivo sulle facciate esterne, ovvero prospicienti spazi pubblici, neppure in occasione di eventuali modifiche del tipo di intervento ai sensi dell'art. 17, comma 8° della L.R. 56/77.

ART. 24 - AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE

A MEDIA DENSITA' EDILIZIA

RIa

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree edificate di recente formazione, di composizione urbanistica e di densità eterogenee, prive di valori architettonici o ambientali da salvaguardare e nelle quali la principale criticità è rappresentata dalla debolezza dell'impianto infrastrutturale, conseguente allo sviluppo disordinato e disaggregato dell'edificazione.

FINALITA' DEL PRG

Adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con completamento delle aree residuali ancora edificabili e della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾ , ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾ , integrazione pertinenziale ⁽³⁾ , demolizione senza ricostruzione e/o con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, recupero abitativo di rustici .	
cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾	cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾ , ampliamento con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾ , nuova costruzione ⁽⁵⁾ .

NOTE

- ⁽¹⁾ Purché, con la eventuale sopraelevazione del tetto, non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- ⁽²⁾ Del 20% della Sul esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq.
- ⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:
- fabbricati interrati nel limite di 120 mq per ogni unità abitativa;
 - bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area (If 0,6 mc/mq e Rc 40%);
 - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
 - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
 - tettoie nel rispetto di Rc 40%;
 - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
 - serre e strutture per l'arredo dei giardini.
- ⁽⁴⁾ Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per servizi pubblici.
- ⁽⁵⁾ Con strumento diretto sono ammessi ampliamenti delle unità abitative esistenti, con permesso convenzionato è ammessa per ogni unità abitativa esistente l'edificazione di una unica ulteriore unità abitativa unifamiliare, realizzata come ampliamento dell'edificio esistente o come nuova edificazione isolata nel rispetto di It e Rc, che devono essere verificati sull'intera area di intervento, comprensiva del lotto già edificato e di quello edificando, tenendo conto delle quantità edilizie già esistenti.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
If = esistente Rc = esistente H = maggiore fra esistente e m 7,50.	It = 0,6 mc/mq. Rc = 40%. H = 7,50 m.

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie. Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie. La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

AREE RIa 2, RIa 3, RIa 4, RIa 5, RIa 7, RIa 8, RIa 9.

Con riguardo all'ubicazione interna (seppur marginale) all'Ambito di antica formazione, tutti gli interventi sugli edifici esistenti e le eventuali nuove edificazioni devono essere conformi alle prescrizioni dettate dall'art. 32 del REC per tale ambito. In particolare, in sede di presentazione dei progetti per il rilascio dei permessi di costruire, dovranno essere previsti, con appositi elaborati, adeguati accorgimenti per la mitigazione degli impatti e per l'armonizzazione degli edifici esistenti e previsti nei confronti del contesto ambientale antico.

AREA RIa 6

Per le porzioni ricomprese in classe geologica IIIb2 si richiamano i disposti dell'art. 14 delle NdA; in particolare, in assenza dei necessari interventi di riassetto, sono ammessi sugli edifici esistenti esclusivamente interventi che non aumentino il carico antropico.

ART. 25 - AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE A BASSA DENSITA' EDILIZIA

RIb

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree edificate di più o meno recente formazione, costituite generalmente da case uni-bifamiliari con ampio giardino recintato, prive di valori architettonici o ambientali da salvaguardare.

FINALITA' DEL PRG

Adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con eventuale moderato utilizzo edificatorio delle ampie aree pertinenziali, senza che venga tuttavia compromesso l'equilibrio esistente tra le quantità edilizie e le superfici a giardino privato.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾ , ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾ , integrazione pertinenziale ⁽³⁾ , demolizione senza ricostruzione e/o con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, recupero abitativo di rustici.	
cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾	cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾ , ampliamento con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾ , nuova costruzione ⁽⁵⁾ .

NOTE

- ⁽¹⁾ Purché, con la eventuale sopraelevazione del tetto, non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- ⁽²⁾ Del 20 % della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq.
- ⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:
- fabbricati interrati nel limite di 180 mq per ogni unità abitativa;
 - bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area (If 0,3 mc/mq e Rc 20%);
 - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
 - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 20% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
 - tettoie nel rispetto di Rc 20%;
 - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
 - serre e strutture per l'arredo dei giardini.
- ⁽⁴⁾ Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per servizi pubblici.
- ⁽⁵⁾ Con strumento diretto sono ammessi ampliamenti delle unità abitative esistenti, con permesso convenzionato è ammessa per ogni unità abitativa esistente l'edificazione di una unica ulteriore unità abitativa unifamiliare, realizzata come ampliamento dell'edificio esistente o come nuova edificazione isolata nel rispetto di It e Rc, che devono essere verificati sull'intera area di intervento, comprensiva del lotto già edificato e di quello edificando, tenendo conto delle quantità edilizie già esistenti.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
If = esistente Rc = esistente H = maggiore fra esistente e m 7,50.	If = 0,3 mc/mq. Rc = 20%. H = 7,50 m.

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.	E' richiesta la monetizzazione delle aree per servizi pubblici, nelle misura di 18 mq per abitante insediato. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili devono essere dismesse o assoggettate a uso pubblico aree per servizi pari all'80% della Sul derivante da cambi di destinazione d'uso, ampliamenti e/o nuove costruzioni.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

TUTELA DEL VERDE

Qualsiasi intervento edificatorio o di trasformazione dello stato dei luoghi deve essere rispettoso del verde dei giardini privati, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbiti e l'abbattimento di alberi, soprattutto se di grandi dimensioni.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio inedificate a stretto margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune.

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale (2)		
nuova costruzione (3)	nuova costruzione (4)	nuova costruzione (5), nuovo impianto urbanistico

NOTE

- (1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 120 mq per ogni unità abitativa (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) Con permesso di costruire semplice è ammessa la costruzione di un solo edificio anche plurifamiliare, purché ciò non comporti lottizzazione di aree e non siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.
- (4) Con permesso di costruire convenzionato è ammessa la costruzione di due edifici anche plurifamiliari, con suddivisione della area in un massimo di due lotti. Il ricorso a permesso di costruire convenzionato è comunque sempre obbligatorio nei casi in cui siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.
- (5) Il ricorso a SUE è obbligatorio quando ricorre uno dei seguenti casi:
- costruzione di più di due edifici
 - divisione in più di due lotti di un'area libera o frazionata da un'area già edificata
 - costruzione di volumetrie superiori a mc 5000.
- La progettazione dello SUE deve sempre garantire adeguati accessi veicolari a tutti i lotti.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 35 % H = 7,50 m (6,50 m per RC12 e 13)	It = 0,50 mc/mq Rc = 40%. H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per gli interventi attuati con permesso di costruzione semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate. E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

AREE RC 3 e RC11

Sono individuate come tasselli di completamento interni all'ambito di antica formazione. Su ciascuna delle due aree è realizzabile un edificio a 2 pft, di Sul massima pari a 400 mq, posizionato secondo i profili planimetrici indicativi riportati sulle tavole di PRGC: eventuali tolleranze potranno essere accettate sulla base di adeguate motivazioni progettuali, in sede di richiesta dei permessi di costruire. In tale sede dovranno essere altresì previsti, con appositi elaborati, adeguati accorgimenti per la mitigazione degli impatti e per l'armonizzazione degli edifici previsti nei confronti del contesto ambientale; in ogni caso, sotto il profilo compositivo, le nuove edificazioni devono essere conformi alle prescrizioni dettate dall'art. 32 del REC per l'ambito di antica formazione, privilegiando l'impianto tipologico e le caratteristiche costruttive dei tradizionali fabbricati rurali a cortina semplice.

AREE RC 12 e RC13

L'attuazione delle aree può essere effettuata con Permessi di Costruire Convenzionati. Le convenzioni devono prevedere:

- i collegamenti funzionali alle opere di urbanizzazione e i necessari completamenti delle dotazioni infrastrutturali, sulla base delle specifiche tecniche impartite dal Comune e dagli enti gestori dei servizi;
- la dismissione di aree a parcheggio pubblico (15 mq/ab) in fregio alla Strada del Cassaggio e la monetizzazione di ulteriori 15 mq per abitante insediabile.

Il posizionamento dei nuovi edifici (di altezza massima m 6,50) e la sistemazione delle relative aree pertinenziali non deve sostanzialmente alterare la morfologia del suolo, né comportare l'abbattimento di alberi d'alto fusto.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Le aree di parcheggio e la viabilità interna agli ambiti devono essere realizzate escludendo l'utilizzo di manti bituminosi, impiegando tecniche e materiali che non producano aumenti della soglia di impermeabilizzazione del suolo (marmette autobloccanti, superfici ghiaiose, etc). Le aree verdi devono essere realizzate in piena terra con il corredo di adeguato apparato vegetativo. Gli spazi pertinenziali delle unità residenziali devono essere realizzati secondo criteri analoghi, prevedendo una superficie a verde (da realizzarsi in piena terra) non inferiore al 50% dell'area cortilizia, e utilizzando per le restanti superfici soluzioni che minimizzino l'impermeabilità del suolo, comunque senza prevedere l'utilizzo di superfici bituminose o cementizie.

I progetti delle unità residenziali devono privilegiare le tecniche di costruzione ed i materiali ecocompatibili, nonché le tecnologie di auto produzione energetica e di utilizzo di fonti energetiche alternative, ai fini di una valorizzazione dell'insediamento e di una sua complessiva sostenibilità ambientale. In tal senso l'Amministrazione comunale può indirizzare l'intervento all'utilizzo di tecniche pertinenti la bioedilizia e all'uso di energie alternative, anche mediante la previsione di adeguate forme di incentivazione economica o di snellimento procedurale.

In fase di progettazione devono inoltre essere individuate soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica (realizzazione di reti idrauliche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico).

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate, per lo più limitrofe ad aree urbanizzate esistenti, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali.

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
⁽¹⁾ manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽²⁾		
	nuova costruzione ⁽³⁾	nuovo impianto urbanistico ⁽³⁾⁽⁴⁾

NOTE

- ⁽¹⁾ Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
- ⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 120 mq per ogni unità abitativa, bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- ⁽³⁾ È preferibile la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone. Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione per stralci, con singoli SUE o, per la costruzione di un solo edificio, con permessi di costruire convenzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dall'art. 3 comma 7.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 30 % H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 40%. H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Non applicabile	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate. È fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Le aree di parcheggio e la viabilità interna agli ambiti devono essere realizzate escludendo l'utilizzo di manti bituminosi, impiegando tecniche e materiali che non producano aumenti della soglia di impermeabilizzazione del suolo (marmette autobloccanti, superfici ghiaiose, etc). Le aree verdi devono essere realizzate in piena terra con il corredo di adeguato apparato vegetativo. Gli spazi pertinenziali delle unità residenziali devono essere realizzati secondo criteri analoghi, prevedendo una superficie a verde (da realizzarsi in piena terra) non inferiore al 50% dell'area cortilizia, e utilizzando per le restanti superfici soluzioni che minimizzino l'impermeabilità del suolo, comunque senza prevedere l'utilizzo di superfici bituminose o cementizie.

I progetti delle unità residenziali devono privilegiare le tecniche di costruzione ed i materiali ecocompatibili, nonché le tecnologie di auto produzione energetica e di utilizzo di fonti energetiche alternative, ai fini di una valorizzazione dell'insediamento e di una sua complessiva sostenibilità ambientale. In tal senso l'Amministrazione comunale può indirizzare l'intervento all'utilizzo di tecniche pertinenti la bioedilizia e all'uso di energie alternative, anche mediante la previsione di adeguate forme di incentivazione economica o di snellimento procedurale.

In fase di progettazione devono inoltre essere individuate soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica (realizzazione di reti idrauliche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico).

**ART. 28 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI
IN AREE IMPROPRIE**

II

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate ad attività produttive esistenti, soprattutto a carattere artigianale, situate per lo più a stretto margine del centro abitato, in prossimità di zone residenziali.

FINALITA' DEL PRG

Incentivazione alla rilocalizzazione convenzionata, attraverso la possibilità di riconversione in residenziale e/o terziario; in subordine, mantenimento dell'attività, con possibilità di limitata espansione per adeguamento igienico-funzionale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r2, r4); produttiva (p1 e p2, solo dove già in atto o per attività di minore impatto rispetto a quelle preesistenti); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); servizio pubblico (s, f), ricreativa (l).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione senza ricostruzione.	Integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , ⁽³⁾ cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica
Cfr prescrizioni specifiche per l'area III e per l'area II3.	
NOTE	
<p>⁽¹⁾ E' consentito l'ampliamento fino al 10% della superficie coperta esistente una tantum per adeguamenti di carattere igienico-funzionale, con un minimo comunque concesso di mq 50 e nel rispetto del Rc prescritto nel paragrafo seguente</p> <p>⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 120 mq per ogni unità abitativa (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc, tettoie al servizio di attività produttive, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini;</p> <p>⁽³⁾ Gli interventi sono subordinati alla rilocalizzazione o interruzione dell'attività produttiva con riutilizzo dell'area per le destinazioni ammesse (ad eccezione di quella produttiva), nell'ambito di SUE unitario.</p>	

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente, derogabile solo per ampliamenti igienico-funzionali H = maggiore fra esistente e m 7,50	It = 0,5 mc/mq Rc = 40%. H = 7,50 m
Cfr prescrizioni specifiche per l'area III.	

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per gli ampliamenti delle destinazioni in atto non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.	<p>È richiesta la dismissione (o l'assoggettamento) delle aree per parcheggio pubblico, nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività commerciali.</p> <p>Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando sia l'impossibile ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività commerciali o assimilabili.</p> <p>La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.</p>

Cfr prescrizioni specifiche per l'area III.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PERTINENZE RESIDENZIALI

È ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di almeno 400 mq, nel rispetto di $R_c=50\%$. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG. Le nuove unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo ed essere realizzate con tipologia edilizia non contrastante con le caratteristiche dell'area industriale.

MUTAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA

Con riguardo alle problematiche ambientali, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti.

In particolare è vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1^a e 2^a classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'AREA III

Per la rigenerazione edilizia e funzionale dell'area III si dettano le seguenti prescrizioni:

- sono ammessi tutti gli interventi edilizi, fino alla sostituzione edilizia, nel limite massimo complessivo delle consistenze dimensionali preesistenti, pari a mq 2.400 di SC e a mq 4.400 di SLP;
- gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, o comunque comportanti cambio di destinazione d'uso, sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, esteso all'intera area urbanistica come perimetrata in cartografia di PRG;
- in via principale è previsto il mantenimento della destinazione per attività economiche, purché di minore impatto rispetto a quelle produttive preesistenti; a titolo esemplificativo e non esaustivo sono da ritenersi ammissibili: attività produttive minori e di artigianato, attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, uffici privati e pubblici, studi professionali, laboratori sanitari, ambulatori medici, ambulatori veterinari, farmacie e parafarmacie, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, attività ricettive, attività terziarie e di ricerca, attività espositive, museali e congressuali, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione e la pratica sportiva; la destinazione residenziale è consentita nel limite massimo di mq 900, purché connessa alle attività economiche (per custodia o foresteria) o adibita a ricettività extraalberghiera;
- l'accessibilità veicolare all'area deve essere garantita sia dalla SP41, riorganizzando l'attuale ingresso in accordo con la Città Metropolitana, sia dalla Via Zinzolano, realizzando l'ingresso nell'ambito delle aree P4p e P2p, in accordo con la proprietà dell'adiacente ambito RN1;
- la dotazione di aree per standard urbanistici è quantificata in ragione dell'80% della SLP, a prescindere dalle destinazioni d'uso della medesima; deve essere garantita una dotazione minima di 20 posti auto pubblici accessibili da Via Zinzolano e deve essere realizzato uno spazio a verde pubblico in fregio all'incrocio tra Via Zinzolano e la SP41; l'esatta ubicazione di tali aree per servizi non è vincolata alle indicazioni cartografiche di PRG, ma deve essere definita in sede di Permesso Convenzionato; la quota di standard non oggetto di dismissione deve essere monetizzata;
- nella sistemazione delle aree esterne pubbliche e private deve essere perseguito un elevato livello qualitativo di integrazione ambientale e paesaggistica, in particolare attraverso lo studio del verde in funzione di arredo e mitigazione degli impatti visivi.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'AREA II3

È ammesso l'ampliamento del 20%, ai sensi dell'articolo 4 della LR 16/2018, esclusivamente per l'insediamento di attività non rumorose.

**ART. 29 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
DI RIORDINO E COMPLETAMENTO**

IR

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture idonee all'attività produttiva.

FINALITA' DEL PRG

Mantenimento con possibilità di espansione delle attività esistenti e realizzazione di nuove unità produttive

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c2); direzionale (d); servizio pubblico (s,f), ricreativa (l).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso.	
	sostituzione edilizia, nuova costruzione ⁽³⁾ .

NOTE

- ⁽¹⁾ A ogni insediamento produttivo esistente, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è consentito l'ampliamento fino al 50% della superficie utile lorda, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 200 e nel rispetto di $Rc=50\%$ verificato sull'area pertinenziale dell'azienda.
- ⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 180 mq per ogni unità abitativa (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- ⁽³⁾ Ammesse nel rispetto di I_t e R_c , sia per l'espansione delle attività esistenti e sia per la realizzazione di nuove unità produttive su lotti liberi.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
$R_c = 50\%$. $H = 10$ m, fatte salve maggiori altezze per strutture impiantistiche di cui alle prescrizioni particolari	$U_t = 1$ mq/mq $R_c = 60\%$. $H = 10$ m, fatte salve maggiori altezze per strutture impiantistiche di cui alle prescrizioni particolari

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi pubblici, calcolate nella misura del 10% della S_t impegnata, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile per la strada e prevedendo la realizzazione di aree verdi densamente alberate, anche con funzione mitigativa dell'impatto paesaggistico degli insediamenti produttivi. Per attività commerciali o assimilabili le aree a servizi da dismettere o assoggettare devono essere pari al 100% della S_{ul} e non ne è ammessa in nessun caso la monetizzazione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94, quando tali attività abbiano Sul maggiore di 500 mq.

PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 400 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG. Tali unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo ed essere realizzate con tipologia edilizia non contrastante con le caratteristiche dell'area industriale.

Gli interventi edilizi ammessi sulle pertinenze residenziali sono quelli previsti in deroga agli indici per le aree residenziali di riordino e integrazione all'art. 24 delle NdA.

IMPIANTO A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE IN AREA IR4

Gli interventi ammessi sull'impianto di stoccaggio e vendita di prodotti petroliferi, attorno al quale è stata prevista una zona di rispetto a norma di legge, sono subordinati alla realizzazione di adeguate barriere protettive lungo il fronte prospiciente la Strada Provinciale, che ricade interamente all'interno della zona a rischio di "incendio di nube" con relativo pericolo per la pubblica incolumità.

AREA IR7

In alternativa agli interventi edilizi connessi alla prosecuzione dell'attività produttiva, che sono regolati dalle norme delle zone IR, è ammessa la trasformazione dell'intera area perimetrata in un centro attrezzato per attività ricreative, integrato da strutture ricettive e di servizio alla persona.

L'intervento di trasformazione, subordinato a SUE, sarà attuabile in applicazione dei seguenti **parametri edificatori**:

Ut = 0,4 mq/mq,

Rc = 25%,

H = 10 m,

aree a parcheggio pubblico = 50% Sul,

aree a verde pubblico = 50% Sul

aree a parcheggio privato = 50% Sul,

aree a verde privato su piena terra = 30% Sf,

lungo il perimetro dell'area fondiaria dovrà essere prevista una fascia alberata di profondità non inferiore a 10 m.

Nell'ambito della Sul realizzabile potranno essere previste le seguenti **destinazioni d'uso**:

"r2" e "r4" per un totale massimo di 300 mq,

"p1" (limitatamente ai servizi alla persona), per un massimo di 1.000 mq,

"c1" per un massimo di n. 5 esercizi di vicinato, nel rispetto dei parametri dettati dalle leggi di settore

"t" e "l" senza limiti.

All'interno dell'area fondiaria è inoltre ammessa la realizzazione di strutture sportive e/o ricreative prive di consistenza volumetrica (piscine, campi da gioco e simili), che comunque non possono essere computate nelle aree a verde privato

STRUTTURE IMPIANTISTICHE VERTICALI

La realizzazione di impianti e strutture di altezza eccedente i 10 metri, compresi i magazzini meccanizzati, può essere consentita solo a fronte di specifiche e documentate esigenze tecniche, e solo a condizione che siano adottate tutte le misure necessarie a contenerne gli impatti visivi, con appropriato utilizzo dei materiali e dei colori di finitura esterna e anche facendo ricorso a opportuni interventi di mitigazione vegetale. Per i magazzini meccanizzati non è comunque ammessa un'altezza eccedente i 20 m. In ogni caso, qualora ritenute ammissibili, le strutture devono osservare un distacco pari alla loro altezza rispetto ai fabbricati esterni all'ambito aziendale, e una distanza pari all'altezza ridotta di 5 metri rispetto ai confini di proprietà (salvo diverso accordo con il confinante).

ART. 30 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

IN

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree inedificate poste a margine degli insediamenti industriali esistenti e all'interno del più vasto ambito produttivo intercomunale di Bairo, Baldissero, Castellamonte e Torre.

FINALITÀ DEL PRG

Innesadimento di nuove attività industriali previa adeguata urbanizzazione delle aree, con particolare riguardo alla realizzazione del collegamento viario con la Strada Provinciale n. 57 (Castellamonte-Torre)

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c2), direzionale (d); servizio pubblico (s,f), ricreativa (l).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
⁽¹⁾ manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione e sostituzione edilizia, cambio di destinazione d'uso.		
	nuova costruzione ⁽²⁾	nuovo impianto urbanistico ⁽²⁾

NOTE

⁽¹⁾ Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.

⁽²⁾ L'attuazione è subordinata alla predisposizione di SUE estesi all'intero ambito di ogni singola area.

Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 8 lett. c) della L.R. 56/77, può suddividere le zone in due o tre stralci purché la loro autonoma edificazione non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area; inoltre, limitatamente ad interventi non superiori a 1000 mq di Sul, su terreni che risultino agevolmente accessibili e allacciabili alle reti infrastrutturali, il Consiglio Comunale può stralciare singoli lotti, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato concordando con i soggetti attuatori la realizzazione di eventuali opere che possano, in futuro, integrarsi funzionalmente nell'urbanizzazione dell'intero ambito.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	It = 1 mq/mq Rc = 60%. H = 10 m, fatte salve maggiori altezze per strutture impiantistiche di cui alle prescrizioni particolari	It = 1 mq/mq Rc = 60%. H = 10 m, fatte salve maggiori altezze per strutture impiantistiche di cui alle prescrizioni particolari

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per servizi pubblici, nella misura del 20% della superficie territoriale impegnata, reperendo i parcheggi in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada e prevedendo la realizzazione di aree verdi densamente alberate, anche con funzione mitigativa dell'impatto paesaggistico degli insediamenti produttivi. Per attività commerciali o assimilabili le aree a servizi da dismettere o assoggettare devono essere pari al 100% della Sul e non ne è ammessa in nessun caso la monetizzazione.	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PERTINENZE RESIDENZIALI

È ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 400 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente. Tali unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo ed essere realizzate con tipologia edilizia non contrastante con le caratteristiche dell'area industriale.

STRUTTURE IMPIANTISTICHE VERTICALI

La realizzazione di impianti e strutture di altezza eccedente i 10 metri, compresi i magazzini meccanizzati, può essere consentita solo a fronte di specifiche e documentate esigenze tecniche, e solo a condizione che siano adottate tutte le misure necessarie a contenerne gli impatti visivi, con appropriato utilizzo dei materiali e dei colori di finitura esterna e anche facendo ricorso a opportuni interventi di mitigazione vegetale. Per i magazzini meccanizzati non è comunque ammessa un'altezza eccedente i 20 m. In ogni caso, qualora ritenute ammissibili, le strutture devono osservare un distacco pari alla loro altezza rispetto ai fabbricati esterni all'ambito aziendale, e una distanza pari all'altezza ridotta di 5 metri rispetto ai confini di proprietà (salvo diverso accordo con il confinante).

DESCRIZIONE DELL'AREA

Struttura di ospitalità e assistenza per anziani ubicata in contesto di pregio storico-architettonico e ambientale, costituito da un vasto parco e da due distinti corpi di fabbrica (un palazzo settecentesco di tono aulico individuato ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77 e una manica di pregio architettonico assai meno rilevante).

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle strutture e delle destinazioni in atto con possibilità sia di eventuali ampliamenti e adeguamenti alla normativa di settore, sia di un parziale utilizzo ricettivo, purché nel rispetto dei valori architettonici e ambientali.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Socio-assistenziale (h1); turistico-ricettiva (cfr. Prescrizioni particolari); servizio pubblico.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO**

Su edifici per i quali la tav. D4 prevede interventi di **restauro**:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ⁽¹⁾

Su edifici per i quali la tav. D4 prevede interventi di **ristrutturazione edilizia di tipo A**:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A

Con Permesso di Costruire Convenzionato soggetto al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio è possibile eseguire ampliamenti volumetrici, purché tali interventi non interessino la manica sottoposta a restauro e siano indispensabili per adeguare la struttura assistenziale alla normativa di settore o per migliorarne i livelli qualitativi e prestazionali.

NOTE

⁽¹⁾ Gli interventi sono soggetti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio e possono contemplare anche il cambio di destinazione d'uso in funzione turistico-ricettiva, secondo le prescrizioni sotto riportate.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-RICETTIVA DELLA MANICA AULICA**

Il corpo di fabbrica di maggior pregio architettonico (individuato ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77) può essere adibito ad attività ricettiva subordinatamente alle seguenti condizioni preventive:

- siano stati completati il restauro di tutta la manica e il recupero del parco di cui al punto seguente;
- siano garantite un'agevole e sicura accessibilità e la disponibilità di adeguate superfici a parcheggio privato.

TUTELA E RECUPERO DI CORTILI E GIARDINI DI PREGIO

L'ambito pertinenziale è individuato dalla Tav. D4 come cortile e giardino di pregio da sottoporre a tutela e recupero. Per la disciplina degli interventi ammessi e prescritti si vedano le prescrizioni particolari dell'art. 23, fermo restando che nel progetto complessivo di riqualificazione del parco (utilizzabile anche a complemento dell'attività ricettiva) devono essere definite per posizione e dimensioni le eventuali integrazioni pertinentziali, delle quali deve essere verificato il corretto inserimento nel contesto di pregio.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Le aree di parcheggio e la viabilità interna all'ambito devono essere realizzate escludendo l'utilizzo di manti bituminosi, impiegando tecniche e materiali che non producano aumenti della soglia di impermeabilizzazione del suolo (marmette autobloccanti, superfici ghiaiose, etc). Le aree verdi devono essere realizzate in piena terra con il corredo di adeguato apparato vegetativo. Gli spazi pertinentziali alla struttura ricettiva e a quella socio-assistenziale devono essere realizzati secondo criteri analoghi, mantenendo una superficie a verde non inferiore al 80% dell'area, e utilizzando per le restanti

superfici soluzioni che minimizzino l'impermeabilità del suolo, comunque senza prevedere l'utilizzo di superfici bituminose o cementizie.

Gli interventi devono essere opportunità di introdurre tecniche di costruzione e materiali ecocompatibili, nonché tecnologie di auto produzione energetica e di utilizzo di fonti energetiche alternative, ai fini di una valorizzazione dell'insediamento e di una sua complessiva sostenibilità ambientale. In tal senso l'Amministrazione comunale può indirizzare l'intervento all'utilizzo di tecniche pertinenti la bioedilizia e all'uso di energie alternative, anche mediante la previsione di adeguate forme di incentivazione economica o di snellimento procedurale.

In fase di progettazione devono inoltre essere individuate soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica (realizzazione di reti idrauliche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico); in particolare si fa riferimento in questo senso alle necessità di alimentazione delle reti antincendio e di irrigazione e manutenzione dell'area del parco.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie.

FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia del verde pertinenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Per gli edifici esistenti: residenziale (r1, r4); turistico-ricettiva (t1); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**INTERVENTO DIRETTO**

⁽¹⁾ Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽²⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾, integrazione pertinenziale ⁽⁴⁾, demolizione senza ricostruzione e/o con ricostruzione vincolata, recupero abitativo di rustici.

NOTE

⁽¹⁾ Salve le eventuali limitazioni previste dall'Elab. D5. In ogni caso tutti gli interventi devono essere eseguiti limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite e migliorando l'integrazione del costruito nella cornice delle sue pertinenze verdi.

⁽²⁾ Purché, con la eventuale sovrelevazione del tetto, non vengano superati i 3 piani fuori terra.

⁽³⁾ Del 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq.

⁽⁴⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinentziali secondo le seguenti quantità:

- fabbricati interrati fino a 60 mq per ogni unità abitativa;
- bassi fabbricati fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
- tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
- serre e strutture per l'arredo dei giardini.

Tutti i fabbricati pertinentziali devono essere edificati avendo riguardo alle finalità del presente articolo: il posizionamento, le tipologie costruttive, i materiali devono minimizzarne l'impatto sulle aree verdi; in particolare nella realizzazione dei fabbricati interrati deve essere garantito l'inerbimento dell'estradosso e devono essere ridotte al minimo indispensabile l'invasività della rampa e la larghezza del fronte di ingresso.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli, con i relativi insediamenti aziendali.

FINALITA' DEL PRG

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio diffuso.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1); commerciale (c1), agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8), servizio pubblico (s), è vietato l'insediamento di allevamenti di tipo industriale.

Le destinazioni r1, p1, c1, s sono ammesse limitatamente all'esistente.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**INTERVENTO DIRETTO**

Tutti quelli previsti dall'art. 15, con riferimento alle differenziazioni applicative di cui alle Prescrizioni Particolari del presente articolo e comunque nel rispetto di eventuali prescrizioni e limiti posti dall'Elab. D5

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

If (relativo esclusivamente alle residenze rurali) = in base all'art. 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 56/77

Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola) = 30% della superficie fondiaria del lotto

H = 7,50 m

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**PERMESSI DI COSTRUIRE IN AREA AGRICOLA**

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciabili esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/77.

RESIDENZE AGRICOLE

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, purché nello stesso Comune, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 50% della intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire. La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) 1500 mc, derogabili solo per i locali adibiti alla ricettività agrituristica.

Tutte le residenze rurali di nuova costruzione, ivi comprese quelle realizzate in ampliamento di edifici esistenti, devono essere realizzate con particolare riguardo al corretto inserimento nel paesaggio agricolo, privilegiando l'impianto tipologico e le caratteristiche costruttive dei tradizionali fabbricati rurali a cortina semplice.

DEPOSITI DI ATTREZZI AGRICOLI

Per la coltivazione non professionale dei fondi agricoli è concedibile una tantum, a chi ne documenti la necessità, la realizzazione di capanni ad uso esclusivo di deposito attrezzi, da realizzarsi in materiali tradizionali (muratura intonacata o legno), nel limite massimo di Sc 10 mq e di m 2,50 di altezza al colmo, con divieto di destinare tali fabbricati ad altri usi (autorimessa, ricovero animali, ecc.) e di assemblare baracche in materiali provvisori o eterogenei (lamiere, lastre, pannelli ecc.).

DISTANZE

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per fienili, depositi, ricoveri macchinari e attrezzi m 15,00
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili m 25,00
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziale dell'azienda

- Distanza minima dalle altre aree di PRG e da edifici civili residenziali in area agricola: m 100,00
- Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore: m 12,50
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Suini e avicunicoli)
 - Distanza minima da aree di PRG m 200,00
 - Distanza minima da edifici residenziali in area agricola m 100,00
 - Distanza minima dalla residenza del conduttore m 12,50

IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta. Il Comune, su parere della Commissione Edilizia, può negare il permesso di costruire quando l'interferenza delle opere in progetto con il paesaggio non risulti adeguatamente mitigata.

RIUTILIZZO DI STRUTTURE EX-RURALI

Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, ove non siano dettate più specifiche prescrizioni dall'Elab. D5, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 15 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo B (ed eventuale demolizione con ricostruzione nei limiti di seguito precisati) con cambio di destinazione d'uso, in funzione residenziale (r1) o compatibile, purché tali fabbricati

- siano stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 e, se ristrutturati o ampliati successivamente a tale data, abbiano mantenuto le originarie caratteristiche tipologico-edilizie;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti finestrate;
- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di adeguate attrezzature per il corretto smaltimento delle acque reflue;
- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture disadorne o non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art. 32 del REC.

Le strutture prefabbricate di tipo industriale possono unicamente essere riutilizzate come depositi non nocivi, compatibili con le caratteristiche del contesto agricolo circostante.

ATTIVITA' RICREATIVE DI FRUIZIONE NATURALISTICA DEL TERRITORIO

E' consentita l'installazione di attrezzature accessorie alla pratica di attività sportive e ricreative connesse alla fruizione naturalistica del territorio, quali ad esempio: percorsi avventura, ponti tibetani, giochi per bambini, strutture per pic-nic (tipo tavoli, panche, barbecues) e relative coperture provvisorie. I manufatti devono essere realizzati in materiali compatibili con l'ambiente circostante (prevalentemente legno), essere privi di strutture fondazionali e risultare perciò agevolmente amovibili con possibilità di completo ripristino dello stato naturale dei luoghi. L'intervento attuativo deve basarsi su un progetto unitario corredato da approfondite valutazioni di compatibilità ambientale e regolato da una convenzione che riconosca al Comune la possibilità di disporre dell'area per utilità sociali.

ART. 34 - EDIFICI E INSEDIAMENTI IN TERRITORIO AGRICOLO RA

DESCRIZIONE DELL'AREA

Insieme eterogeneo e diffuso di fabbricati isolati o aggregati in piccoli gruppi, ubicati per lo più in territorio extraurbano, più raramente in prossimità del centro abitato, ma comunque sempre in ambito rurale. Oltre ad alcuni edifici sparsi privi di valori architettonici, quando non addirittura di impatto ambientale deturpante, si segnalano, come sistema insediativo peculiare della campagna bairese, 42 antiche cascine distribuite sul territorio e connesse da una trama di strade minori. L'importanza di tale patrimonio non è legata, se non in rari casi, alle caratteristiche dei singoli edifici, ma piuttosto al ruolo storico e ambientale che questa rete di antropizzazioni ha sostenuto nel suo secolare armonioso intreccio con la natura dei luoghi ed ancor più, in prospettiva, al valore potenziale che essa riveste, se correttamente gestita, a presidio dei delicati equilibri dell'ambiente rurale.

FINALITA' DEL PRG

Recupero, ristrutturazione, riuso, riqualificazione ed eventuale sostituzione o integrazione del patrimonio edilizio esistente, da effettuarsi con particolare riguardo all'inserimento ambientale degli edifici esistenti e di quelli eventualmente costruiti ex novo. In tale prospettiva assume imprescindibile valore normativo l'elab. D5 al quale si rimanda per una più puntuale disciplina degli interventi edilizi sulle cascine.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Edifici a destinaz. residenziale : agricola (a), residenziale (r1, r3, r4), turistico-ricettiva (t1, t2), servizio pubblico (s).
Edifici a destinaz. artigianale : agricola (a), residenziale (r2, r3, r4), produttiva (p1), servizio pubblico (s).
Edifici a destinaz. ricettiva : agricola (a), residenziale (r2, r3, r4), turistico-ricettiva (t1, t2), servizio pubblico (s).
Edifici a destinaz. agricola : agricola (a), si vedano le prescrizioni dell'art. 33

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Gli interventi sugli edifici disciplinati dalle schede dell'elaborato D.5, oltre a rispettare le singole prescrizioni particolari dettate in calce alle schede, devono essere effettuati con specifico riferimento alle caratteristiche architettonico-compositive dell'architettura locale, con particolare attenzione al dimensionamento e alla scansione di forometrie di facciata, ballatoi, apparati e rivestimenti murari, che devono essere coerenti per forme, materiali e colori con analoghi elementi rilevabili sugli edifici di matrice costruttiva tradizionale. Il progetto deve inoltre prevedere la sostituzione di materiali non conformi e la rimozione delle eventuali strutture superfetative presenti.

La C.I.E., nel caso in cui il progetto ne dimostri la validità, può comunque prendere in considerazione eventuali soluzioni che reinterpretrino correttamente le soluzioni tipologiche tradizionali alla luce delle mutate esigenze abitative

⁽¹⁾ Sugli edifici a destinazione **non agricola** non disciplinati dalle schede dell'elab. D5 sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽²⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾, integrazione pertinenziale ⁽⁴⁾, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici.

Sugli edifici a destinazione **agricola** sono inoltre ammessi gli interventi previsti all'art. 33

Sugli edifici a destinazione **non agricola** non disciplinati dalle schede dell'elab. D5 sono ammessi interventi di sostituzione edilizia ⁽⁵⁾

NOTE

- (1) Tutti gli interventi edilizi devono concorrere al miglioramento complessivo dell'inserimento ambientale dell'edificio; in particolare, ristrutturazione edilizia di tipo B, ampliamento igienico-funzionale, cambio di destinazione d'uso e recupero abitativo di rustici devono obbligatoriamente contemplare, a tal fine, la rielaborazione complessiva dei caratteri formali dell'intero edificio al quale si riferiscono o almeno l'attuazione di interventi esterni (ad. es. cortine alberate), per la mitigazione degli impatti ambientali.
- (2) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 2 piani fuori terra.
- (3) Ammesso fino al 20% della Sul residenziale o ricettiva esistente, con un minimo comunque consentito di 30 mq.
- (4) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 60 mq per ogni unità abitativa (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di $RC = 20\%$ riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (5) In linea generale non sono ammesse significative traslazioni degli edifici, rispetto al loro attuale posizionamento, salvo che il Comune non le giudichi indispensabili per migliorare l'inserimento nel contesto ambientale. La convenzione deve disciplinare puntualmente gli aspetti formali della ricostruzione, che deve sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva dell'intera area di intervento e conseguire elevati livelli di qualità architettonica con il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

STANDARD URBANISTICI

Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti del Titolo III delle NdA, mentre, per le destinazioni ricettive di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 100% della Sul.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

- Nell'insediamento artigianale esistente in cascina Bru (impresa edile) è ammessa la realizzazione di un ampliamento della tettoia esistente ad uso deposito per una Sul massima di 100mq.
- Nell'insediamento artigianale esistente in prossimità della cascina Bru (falegnameria) è ammessa la realizzazione di un ampliamento dell'edificio produttivo per una Sul massima di 300 mq.
- Nell'insediamento artigianale esistente in Strada per Aglié (autonoleggio) è ammessa la realizzazione di un ampliamento del deposito automezzi per una Sul massima di 200 mq.

I suddetti ampliamenti devono essere effettuati nel rispetto dell'altezza esistente e secondo il profilo planimetrico indicativo riportato sulla tavola di PRGC: eventuali tolleranze potranno essere accettate sulla base di adeguate motivazioni progettuali, in sede di richiesta del permesso di costruire. Dal punto di vista compositivo, le nuove edificazioni devono essere conformi alle prescrizioni dettate dall'art. 32 del REC, alle quali devono essere contestualmente adeguati gli attigui edifici esistenti.

MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 56/77.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e integrazioni pertinenziali eccedenti il rapporto di copertura e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 né per gli edifici compresi nel nucleo insediativo originario. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della C.I.E. e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della Deliberazione Comunale e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento..

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree attrezzate per l'allevamento, il mantenimento, l'addestramento dei cavalli e per la pratica dell'equitazione, anche in forma di competizioni agonistiche e concorsi ippici, comprensive delle strutture edilizie del maneggio e di quelle destinate a funzioni ricettive e ricreative connesse con l'esercizio dell'attività ippica.

FINALITA' DEL PRG

Potenziamento delle attività esistenti in quanto risorse peculiari dell'economia turistica e contestuale tutela dei valori ambientali, da perseguirsi attraverso interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico delle strutture di grandi dimensioni esistenti e in progetto connesse alla conduzione dei maneggi.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4), Agricola (a1, a2, a5, a7, a8), turistico-ricettiva (t1, t2) ricreativa (l), servizio pubblico (s).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**INTERVENTO DIRETTO**

Per gli edifici esistenti censiti dall'elab. D5 si vedano gli interventi ivi previsti.

Sugli edifici esistenti non censiti dall'elab. D5 sono ammessi tutti gli interventi previsti per i fabbricati in RA.

Gli interventi attuabili sulle aree AI sono più puntualmente descritti nelle prescrizioni particolari.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda) = 20% della superficie fondiaria dell'area

H = 7,50 m

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**SOGGETTI ATTUATORI**

La proprietà e la conduzione delle attività di maneggio e la facoltà di eseguire gli interventi edificatori competono indifferentemente a soggetti in possesso o privi dei requisiti di operatore agricolo, fermi restando i benefici fiscali di cui gli agricoltori possono godere, anche in aree AI, limitatamente alla costruzione dei fabbricati assimilabili a quelli ammessi in area agricola. In ogni caso, in aree AI, le presenti norme prevalgono su quelle delle aree AN, anche nei confronti degli operatori agricoli.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI

Le aree AI sono destinate allo sviluppo dei maneggi esistenti con prevalenti attività turistico-sportive associate a complementari attività ricettive e ricreative. La documentata esistenza e prevalenza dell'attività ippica è presupposto inderogabile per la contestuale gestione di strutture ricettive e simili.

La Sul ricettiva per ospitalità e ristorazione extralberghiere (tipo club house) è ammessa in ragione del 20% della Sc occupata dalle strutture operative e accessorie del maneggio, e comunque in misura non superiore a 500 mq, ed è concedibile subordinatamente alla stipula di un atto di impegno alla cessazione, in caso di chiusura del maneggio.

Nell'ambito della superficie coperta realizzabile è ammessa la costruzione di padiglioni coperti di grandi dimensioni, anche con strutture prefabbricate (preferibilmente in legno lamellare o acciaio), purché adeguatamente rifiniti e schermati, rispetto all'aperta campagna, con adeguate barriere alberate.

Le aree inedificate possono essere destinate a campi di gara, galoppatoi recintati con staccionate di legno, spazi per la sosta dei van e per la posa temporanea dei box, in occasione delle competizioni; in ogni caso la superficie impermeabilizzata, compresa quella occupata dalle costruzioni, non potrà essere superiore al 25% dell'area fondiaria.

Ogni azienda dovrà disporre di un'area a parcheggio privato (non pavimentata) di superficie almeno pari al 20% della Sc realizzata, e comunque non inferiore a 1000 mq; la superficie e l'ubicazione del parcheggio per le aziende che svolgono abitualmente concorsi, competizioni e attività di grande richiamo, dovranno essere concordate con il Comune.

In ogni area è ammessa la costruzione delle residenze per il titolare, i custodi e i conduttori del maneggio, per una Sul complessiva massima pari a 500 mq.

ART. 36 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE **AS**

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree libere destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale. Tali ambiti non costituiscono ad alcun titolo attesa edificatoria né sotto il profilo urbanistico, né per eventuali diritti acquisiti

FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia fisico-morfologica con divieto di nuove edificazioni o trasformazioni del suolo che possano alterarne le caratteristiche ambientali, fatti salvi gli ampliamenti per adeguamenti igienici necessari alle aziende agricole esistenti .

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4, ove già esistenti), Agricola (a1, a2, a3), servizio pubblico (s).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali AN, compresi gli ampliamenti igienico-funzionali e le integrazioni pertinenziali, ma con divieto di nuove costruzioni, se non per quanto disciplinato dalle schede dell'Elab. D.5.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Sono confermate le consistenze edilizie in atto, a meno degli incrementi indotti dai tipi di intervento edilizio ammessi. Le superfici delle aree di salvaguardia ambientale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Tutti gli interventi ammessi devono costituire occasione per il recupero dei valori qualitativi ambientali là dove siano stati precedentemente compromessi da opere edilizie e di trasformazione del suolo inappropriate e deturpanti; si richiamano in proposito i disposti dell'art. 32 del REC.

AZIENDA AGRICOLA ESISTENTE PRESSO CASCINA BREIA

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture aziendali, in applicazione dei parametri dimensionali dell'art. 33, purché nel rispetto delle prescrizioni tipologiche stabilite dall'art. 34 per gli interventi edilizi in ambiti RA.

ART. 37- AREE AGRICOLE DI MANUTENZIONE PAESAGGISTICA AP

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree libere caratterizzate dalla macchia boschiva, a prevalente valenza paesaggistica.

FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia fisico-morfologica delle aree, tutela del patrimonio forestale, con divieto alla nuova edificazione, alla trasformazione del suolo e all'abbattimento indiscriminato degli alberi.
Cauta valorizzazione turistica della risorsa ambientale, con la manutenzione o il ripristino di sentieri e mulattiere, anche nell'ambito del sistema di percorsi destinati all'equitazione.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Agricola (a1, a2, a7).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Sul patrimonio edilizio sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali AN, compresi gli ampliamenti igienico-funzionali e le integrazioni pertinenziali, ma con divieto di nuove costruzioni, anche se destinate all'attività agricola.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Sono confermate le consistenze edilizie in atto, a meno degli incrementi indotti dai tipi di intervento edilizio ammessi. Le superfici fondiari possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

TUTELA PAESISTICA E AMBIENTALE

Tutti gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo ammessi dal PRG sono comunque autorizzabili soltanto a fronte di documentazioni progettuali che analizzino accuratamente gli impatti ambientali in atto e previsti, dimostrando il valore migliorativo degli interventi proposti.

ATTIVITA' RICREATIVE DI FRUIZIONE NATURALISTICA DEL TERRITORIO

E' consentita l'installazione di attrezzature accessorie alla pratica di attività sportive e ricreative connesse alla fruizione naturalistica del territorio, quali ad esempio: percorsi avventura, ponti tibetani, giochi per bambini, strutture per pic-nic (tipo tavoli, panche, barbecues) e relative coperture provvisorie. I manufatti devono essere realizzati in materiali compatibili con l'ambiente circostante (prevalentemente legno), essere privi di strutture fondazionali e risultare perciò agevolmente amovibili con possibilità di completo ripristino dello stato naturale dei luoghi. Particolare attenzione deve essere posta alla tutela del patrimonio boschivo, evitando qualsiasi opera che possa danneggiare gli alberi esistenti. L'intervento attuativo deve basarsi su un progetto unitario corredato da approfondite valutazioni di compatibilità ambientale e regolato da una convenzione che riconosca al Comune la possibilità di disporre dell'area per utilità sociali.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area corrispondente al sito della discarica di rifiuti solidi urbani ormai esaurita e in fase di rinaturalizzazione.

FINALITA' DEL PRG

Risanamento dei suoli, governo delle acque e ripristino vegetazionale finalizzati alla ricostituzione dell'ecosistema e al reinserimento dell'area nel contesto ambientale e paesaggistico, in attuazione del progetto di riassetto naturalistico contenuto nel piano gestionale del sito di discarica.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

L'area è totalmente interdetta a qualsiasi tipo di attività culturale agricola destinata al consumo umano e animale, mentre sono ammesse coltivazioni arboree e arbustive secondo le previsioni del progetto di rinaturalizzazione del sito.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standard di legge.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici, come individuati dalla cartografia di PRG: istruzione e attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio pubblico, attrezzature al servizio degli impianti produttivi.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Per gli edifici e relative pertinenze ubicati in Centro Storico si richiamano gli interventi ammessi dalla Tav. D.4, sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art.21 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**DESTINAZIONE SPECIFICA**

Per le aree di nuova formazione l'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, senza che ciò costituisca variante al PRG, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77, senza che ciò costituisca variante al PRG, in applicazione dei disposti dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della L.R. 56/77.

SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati, anche non connessa a interventi edificatori contestuali, è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti NdA.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale (cimitero).

FINALITA' DEL PRG

Conferma localizzazione delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree necessarie.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici generali (cimitero).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Tutti quelli previsti dall'art. 15 e necessari al funzionamento o eventualmente al potenziamento delle infrastrutture.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 21 Nda

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

ART. 41 - SEDIMI PER VIABILITA' PUBBLICA

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, ampliamento e nuova formazione di spazi per il traffico di autoveicoli, cicli e pedoni..

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Viabilità e attrezzature connesse.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti NdA.

TRACCIATI STRADALI DI PRG E LORO MODIFICA

I tracciati stradali di nuova previsione o per i quali sono previsti allargamenti e rettifiche sono rilevabili dalla cartografia di PRG: in fase attuativa l'Amministrazione Comunale, con le procedure di cui all'art. 17, comma 9, L.R. 56/77, può effettuare modifiche del tracciato nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo. L'inserimento di rotatorie ed altre modifiche al tracciato delle strade provinciali saranno possibili solo previo accordo con la Provincia di Torino ed eventuali Enti preposti alle dovute autorizzazioni.

VIABILITA' INTERNA AD AMBITI DI SUE

Le strade pubbliche interne a SUE, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 7,50 (compreso il marciapiede). Strade di sezione inferiore devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di 15 m di diametro.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

PISTE CICLABILI

Le tavole di Piano individuano i tracciati delle piste ciclabili previsti dal Programma Comunale delle Piste Ciclabili. La previsione cartografica di tali infrastrutture costituisce vincolo preordinato all'esproprio per una fascia di terreno di larghezza pari a m 3, a lato confine stradale esistente o previsto in PRGC.

Le modalità attuative e le specifiche tecniche delle piste ciclabili sono puntualmente definite nel sopracitato Programma

TITOLO III

DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

nota:

Nel presente Titolo III sono riportate le disposizioni normative relative all'adeguamento del PRG alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa .

Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:

- Titolo I delle NdA : Norme Generali*
- Tav. D.7 “Zone di insediamento commerciale”*

Costituisce altresì costante e imprescindibile riferimento il documento dei “ CRITERI COMMERCIALI”

ART. 42 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI

1. La disciplina regionale del commercio si fonda sulla L.R. 28 del 12.11.99, le cui disposizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della legge urbanistica regionale (56/77). Con le disposizioni contenute negli allegati A delle successive D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, n. 347-42514 del 23.12.03 e n. 59-10831 del 24.03.06, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.

2. L'adeguamento è predisposto sulla base di quanto contenuto nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" (in seguito definiti "Criteri Commerciali") di cui all'art. 8, c. 3°, D.Lgs. 114/98, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. I "Criteri Commerciali" definiscono la compatibilità territoriale allo sviluppo delle strutture distributive di commercio al dettaglio in sede fissa e, pertanto, per la verifica dell'esistenza delle condizioni di compatibilità si rimanda integralmente a tale documento.

4. Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui sopra e nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune.

ART. 43 - CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DEL COMUNE

1. Il comune di Bairo, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socio-economiche e di consistenza demografica, è classificato dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 come Comune Minore della rete secondaria non appartenente ad Aree di programmazione commerciale.

ART. 44 - TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE

1. Si richiamano gli artt. nn. 5, 6, 7 e 8 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 per quanto riguarda la definizione delle superfici di vendita e di esposizione, della classificazione degli esercizi per la vendita al dettaglio e delle tipologie di strutture distributive.

ART. 45 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1. Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 13 della DCR n. 59-10831 del 24.3.06, ed a quanto definito dai "Criteri Commerciali" approvati dall'Amministrazione ai quali si rimanda, si riconoscono sul territorio comunale le seguenti zone di insediamento commerciale (cfr. tavola D.7 – "Zone di insediamento commerciale" in scala 1:2000): l'Addensamento Storico Rilevante (A1).

Tipo	Descrizione	BAIRO
A.1	Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (piazza principale, piazza del mercato, chiesa, municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.	"Ambito urbano di antica formazione"

2. Sulla base dei criteri fissati dalla Regione Piemonte, nel Comune di Bairo non vengono individuate Localizzazioni commerciali. Tuttavia, il riconoscimento delle Localizzazioni urbane non addensate (L1) può essere effettuato in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, nelle aree per le quali il PRGC preveda la destinazione commerciale al dettaglio e verificando, senza alcuna possibilità di deroga, il rispetto di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 della citata D.C.R., sempre fatta salva la possibile riduzione fino al 20% del parametro X.1 (numerosità del numero di residenti).

ART. 46 - COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

1. Nella Tabella regionale delle Compatibilità territoriali dello sviluppo (TAB.6, - D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006), integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune, è definita la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse nell'Addensamento A1 individuato.

2. Gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente all'Addensamento commerciale A1, purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

3. Le medie strutture di vendita sono consentite esclusivamente nell'Addensamento commerciale A1, secondo le compatibilità indicate nella citata Tabella, in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

4 L'eventuale futuro riconoscimento di Localizzazioni urbane non addensate (L1) in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni (di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06), potrà consentire l'insediamento di medie strutture (sempre secondo le disposizioni della Tabella delle compatibilità)

ART. 47 - FABBISOGNI DI PARCHEGGI E STANDARD PER GLI ESERCIZI

1. L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti sono tenuti al reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard di cui all'art. 21, 1° comma, n. 3) della L.R. 56/77 o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento dell'esercizio commerciale le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

2. Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di seguito riportata ed ai commi 4 e 6 della DCR 24.03.06 n. 59-10831.

3. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a 400 mq è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE CONSENTITE (A.1; L.1)	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
<i>M-SAM2 (*)</i>	<i>400-900</i>	<i>$N = 35 + 0,05 (S-400)$</i>
<i>M-SAM3</i>	<i>901-1800</i>	<i>$N = 60 + 0,10 (S-900)$</i>
<i>M-SE2-3</i>	<i>401-2500</i>	<i>$N = 0,045XS$</i>
<i>G-SMI</i>	<i>fino a 4500</i>	<i>$N = 245 + 0,20 (S-4500)$</i>
<i>M-CC</i>	<i>151-1500 251-2500</i>	<i>$NCC=N+N'$ (***)</i>
<i>G-CCI</i>	<i>fino a 12000</i>	<i>$NCC=N+N'$ (***)</i>
<p><i>(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L</i></p> <p><i>(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale</i></p> <p><i>N' è uguale a $0,12xS'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.</i></p>		

ART. 48 - MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

1. A tutela degli ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal PRGC, è

facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro.

2. Nel valutare caso per caso l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia possono comunque subordinare a permesso convenzionato interventi che siano ritenuti particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, definendo eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo.

3. Per l'insediamento di ciascun esercizio deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

4. Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti, anche se non compreso in ambiti di interesse storico-artistico e documentario, deve garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.

ART. 49 - VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITA'

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della DCR n.59-10831 del 24.3.2006, le verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinate; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.800.

2. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3°ter e seguenti, della DCR sopra citata.

3. Si richiamano inoltre le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle N.d.A. di PRGC o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

ART. 50 - VERIFICHE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della DCR n.59-10831 del 24.3.2006, la valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art.4 e dall'allegato B1 della L.R. 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art.26 L.R. 56/77 per gli insediamenti commerciali di SLP superiore a 4.000 mq.

2. Anche per l'insediamento di esercizi di dimensioni inferiori a 4.000 mq deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini

ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

3. L'Amministrazione Comunale può in ogni caso vietare l'insediamento di attività oggettivamente moleste o di quelle che, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza, vengano ritenute incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio o per problemi legati alla sicurezza, all'accessibilità, alle necessità di parcheggio.

ART. 51 - CONDIZIONI SPECIFICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

1. Incentivi

Per il potenziamento dell'offerta commerciale esistente alcuni tipi di attività possono essere ritenuti prioritari rispetto ad altri, in rapporto ai fabbisogni stimati della comunità locale. Pertanto, la richiesta di attivazione e nuovo inserimento di tali prioritarie funzioni potrà essere agevolata dall'Amministrazione Comunale mediante l'individuazione di mirati incentivi di natura economica da prevedere, in sede attuativa, in apposito atto convenzionato.

Analogamente, per promuovere il potenziamento e la riqualificazione formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle superfici commerciali, purché comprensivi della sostituzione o riqualificazione dei serramenti e di ogni altra struttura prospettante su vie pubbliche, ritenuti incongrui ed impattanti sul valore ambientale del tessuto edilizio.

2. Medie strutture

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso nell'Addensamento storico rilevante A1, anche di medie strutture di vendita, secondo le quantità ammesse dalla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati, primi piani) purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.

Analogamente è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegati e privi di vincoli e di servitù di terzi.

In ogni caso l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio e sociale circostante; è facoltà della Commissione Edilizia e del Servizio Tecnico Comunale subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.

Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.

ART. 52 - INCOMPATIBILITA'

Sono escluse dal possibile inserimento nell'Addensamento A.1 tutte le attività oggettivamente moleste e tutte quelle ritenute dalla Commissione Edilizia incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza.