

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI **MERCENASCO**

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE
COMUNALE**

1989

VARIANTE n. 6/2013 al P.R.G.C. vigente
(variante parziale ai sensi del 5°c., art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i.)

Prog. Dott. Arch. Giovanni Ressa

Romano Canavese

NORME DI ATTUAZIONE

Allegato alla Deliberazione
divenuta esecutiva in data

n° del

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE
del PROCEDIMENTO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COM. : per copia conforme

Data:

NOTE:

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano vigente corrisponde al testo redatto con l'adozione delle controdeduzioni in seguito alle determinazioni comunali in merito alle osservazioni formulate dalla Direzione Regionale Pianificazione e Gestione Urbanistica e successivamente aggiornato con l'inserimento delle modifiche "ex officio" allegate alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 13- 10246 di definitiva approvazione della Variante n.4/2005 al PRGC da parte della Regione Piemonte.

Nel presente testo:

- a) le norme del Piano vigente (variante n. 5/2011), sono riportate con carattere normale;
- b) le nuove norme inserite con la presente Variante n. 6/2013 sono riportate con **carattere grassetto**;
- c) Le parti stralciate con la presente variante sono riportate in carattere barrato (~~barrato~~).
- d) Le tabelle A-B-C-D allegate sono aggiornate con dati della presente Variante n. 6/2013.

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto delle norme

- (1) Le presenti norme, con specifico riferimento alle allegate tavole di Piano, definiscono, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione oltreché i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione, secondo le disposizioni delle Leggi statali e regionali in vigore.

Art. 2 - Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.C.

- (1) Il P.R.G.C., redatto in conformità alle specifiche indicazioni della L.R. 56/77 e s.m.i. (della successiva L.R. di modifica 50/80), tende al conseguimento delle finalità previste dall'articolo 11 della legge medesima mediante i contenuti normativi e prescrittivi richiesti dall'articolo 12.
- (2) Le previsioni insediative del P.R.G.C. sono riferite ad un arco temporale decennale definito a decorrere dalla data della deliberazione programmatica. A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della L.R. 56/77, ad approvazione avvenuta del piano Territoriale (P.T.) il P.R.G.C. sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali indicate dal P.T. stesso.
- (3) Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n.56/77, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di titoli abilitativi all'attività edilizia deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del P.R.G.C. stesso.
- (4) A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni di uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto. Ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 56/77, norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, soggetto pubblico o privato, proprietario o utente di immobili.
- (5) Dalla data di adozione del progetto preliminare e di quello definitivo del P.R.G.C., così come degli strumenti urbanistici ed amministrativi di attuazione si applicano le relative misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della L.R. 56/77.

Nota: qualsiasi citazione della L.R. 56/77 va sempre intesa riferita alla legge stessa n. 56 del 5/12/72 e successive modifiche ed integrazioni.

Titolo II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Capo I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI.

Art. 3 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del piano Regolatore Generale Comunale.

- (1)** Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:
 - a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento dei titoli abilitativi all'attività edilizia di cui al Titolo II del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia
- (2)** L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. e dei suoi strumenti attuativi dovrà o potrà essere definita dal Programma di Attuazione a seconda che il Comune sia compreso o non compreso nell'elenco dei Comuni obbligati, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 56/77, alla redazione del P.P.A.
- (3)** Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
 - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata;
 - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
 - 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. cit.;
 - 4) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 28 della L. 457/78;
 - 5) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.
- (4)** Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.C.
- (5)** In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune 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 le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.
- (6)** Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n.56/77.
- (7)** Del pari il Comune può procedere alla formazione di Piani di Recupero ai sensi della legge 5/8/78 n.457 nelle zone di recupero individuate con apposita deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta al controllo di cui all'articolo 59 della legge 10/2/53 n. 62.

Art. 4 - Il Programma di attuazione

- (1)** Il Programma di attuazione, quando richiesto, è adottato e approvato con le procedure di cui all'art. 37 della L.R. 56/77 ed ha i contenuti di cui all'art. 34 e gli elaborati di cui all'art.35 della predetta Legge Regionale.
- (2)** Dell'avvio delle procedure per la formazione del P.P.A. è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:
 - a) il termine per la presentazione di domande documentate di partecipazione all'attuazione del P.R.G.C. nell'arco di validità del programma;
 - b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;
 - c) l'eventuale indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.C..

- (3) Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) sono adottate con delibera della Giunta Municipale. Le domande di partecipazione di cui alla lettera a) del primo comma hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente. L'inoltro della domanda non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.
- (4) L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L.R. n. 56/77 nonché dall'art. 13 della L. n. 10/77.

Art. 5 - Concessione e autorizzazione

(Art. Stralciato in sede di Var. 4/2005)

Art. 6 - Condizioni per il rilascio di concessioni

(Art. Stralciato in sede di Var. 4/2005)

Art. 6bis - Attività edilizia e Normativa tecnica per l'edilizia

- (1) L'attività edilizia è normata dalla Parte I del D.P.R. 6.06.2001 n.380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentate in materia edilizia) il cui contenuto è qui richiamato per intero.
- (2) La normativa tecnica nel complesso è normata dalla Parte II del D.P.R. 6.06.2001, n. 380 il cui contenuto è qui richiamato per intero.
- (3) Le Norme tecniche per le costruzioni di cui alla L. 5.11.71 n. 1086 sono contenute nel D.M Infrastrutture e trasporti del 14.09.2005.

Capo II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 7 - Parametri urbanistici : Definizioni

(1) Si elencano i parametri seguenti le cui definizioni di base sono riportate nel regolamento edilizio all'art. citato. Le parti di testo già vigenti e non in contrasto con le definizioni del R.E. restano valide. Le ulteriori precisazioni e norme di dettaglio aggiunte sono di massima quelle raccomandate nelle istruzioni e note al testo tipo del R.E.

- 1) Superficie territoriale - S.t. - (in mq) (V. Reg. Ed., art. 22)
- 2) Superficie fondiaria - S.f. - (in mq) (V. Reg. Ed., art. 21)

La superficie fondiaria di una intera zona è la somma delle singole superfici fondiarie singolari come precedentemente definite.

Qualsiasi sia l'intervento che l'operatore intenda realizzare esso, se è afferente alla superficie fondiaria, dovrà sempre essere rapportato al totale della superficie fondiaria accorpabile senza soluzione di continuità, su cui l'operatore abbia titolo.

- 3) Indice di fabbricabilità territoriale - It -(in mc/mq)
(V. Reg. Ed., art.27, Indice di densità edilizia territoriale)
- 4) Indice di fabbricabilità fondiario - If -(in mc/mq)
(V. Reg. Ed., art 26, Indice di densità edilizia fondiaria)
Gli indici di densità edilizia fondiaria per ogni zona sono riportati nelle tabelle "C" allegate alle presenti Norme.
- 5) Indice di utilizzazione territoriale - U. t. - (in mq/mq) --(V. Reg. Ed., art. 25)
- 6) Indice di utilizzazione fondiaria - U.f. - (in mq/mq)--(V. Reg. Ed., art. 24)

Art. 8 - Parametri edilizi: Definizioni

- 1) Superficie coperta - Sc - (in mq) (V. Reg. Ed., art. 17)
- 2) Superficie lorda - Sul - (in mq) (V. Reg. Ed., art. 18)
- 3) Rapporto di copertura - Rc - (in %) (V. Reg. Ed., art. 23)

La superficie coperta presa a base del calcolo del rapporto dovrà sempre comprendere le superfici di tutti gli edifici insistenti sulla relativa superficie fondiaria.

- 4) Fronte di un edificio (V. Reg. Ed., art. 13, comma 1)
- 5) Altezza massima della fronte - H f - in mt)
(V. Reg. Ed., art. 13, Altezza dei fronti della costruzione).

Inoltre, ai sensi e nello spirito delle istruzioni iniziali al titolo III del Regolamento Edilizio, preso anche atto delle condizioni espresse dello studio geologico allegato alla presente Variante n. 4 del PRG si precisa ancora che nel caso di aree in cui la relazione geologico-idraulica allegata al P.R.G. o gli ulteriori approfondimenti operativi previsti dalla stessa prescrivano un rialzo o un franco di altezza per i locali siti al P.T. rispetto al piano di campagna naturale, il piano o linea di spiccato può considerarsi traslato fino a coincidere col piano virtuale prescritto dalla norma geologico-idraulica succitata. Ai fini del calcolo dell'altezza, si considererà comunque una traslazione massima di m 1,50 anche quando la prescrizione geologica sia di valore superiore.

- 6) Altezza massima di un edificio - H - (in mt)
(V. Reg. Ed., art. 14, Altezza della costruzione, H)
- 7) Numero dei piani della costruzione (Np) - (v. Reg. Ed., art. 15)
- 8) Volume di un edificio - V - (mc)
(V. Reg. Ed., art. 20, Volume della costruzione)

- 9) Superficie utile netta della costruzione - Sun
(V. Reg. Ed., art. 19)
- 10) Distanza tra fabbricati - D - (in mt)
(V. Reg. Ed., art. 16, distanza tra le costruzioni)(V. Reg. Ed., art. 16, distanza tra le costruzioni)
- 11) Distanza da confini - Dc - (in mt)
(V. Reg. Ed., art. 16, distanza della costruzione dal confine)
- 12) Distanza da strade - Ds - (mt)
(V. Reg. Ed., art. 16, distanza della costruzione dal ciglio o dal confine stradale)
- 13) Sagoma di un edificio - Sm -
Agli effetti delle presenti norme la sagoma di un edificio è il solido fuori terra confinato da una base, delimitata dal perimetro involucro degli elementi portanti verticali dell'edificio stesso, dai piani verticali passanti per i segmenti del perimetro e dai piani passanti per gli estradossi della grossa orditura dei vari elementi di copertura esistenti.
- 14) Nota relativa ai precedenti punti 5, 6 e 7 del presente articolo:
Preso atto che per le definizioni di cui al Titolo III del R.E. anche i sottotetti agibili e non abitabili costituiscono piani F.T. e sono da conteggiare nella altezza massima della fronte e dell'edificio, le maggiori altezze ed il piano aggiuntivo, solo ove dovuti ai sottotetti agibili e non abitabili, non rientreranno nel computo dell'altezza massima e numero di piani prescritti nella tabella C allegata alle presenti norme.

Art. 9 - Definizioni: opere di urbanizzazione

- (1)** Si elencano le opere di urbanizzazione con riferimento all'art. 51 della L.R. 56/77.
- a) urbanizzazione primaria:
- al primo livello: risanamento e sistemazione del suolo, strade, fognature, acquedotto, energia elettrica, gas, telefono. L'impianto di gas e telefono non sono indispensabili ai fini dell'agibilità degli interventi.
 - al secondo livello (da programmare nei P.P.A. - da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio -: parcheggi di quartiere, illuminazione pubblica, verde elementare);
- b) urbanizzazione secondaria:
(da programmare nei P.P.A. - da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio in misura adeguata ai vari livelli)
- asili nido e scuole materne
 - scuole dell'obbligo e attrezzature relative
 - scuole secondarie superiori e attrezzature relative
 - edifici per il culto
 - centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive
 - giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.
- c) urbanizzazione indotta:
- parcheggi, soprappassi e sottopassi
 - impianti di trasporto collettivo
 - mense pluriaziendali
 - impianti tecnici e di smaltimento dei rifiuti solidi
 - sistemazioni a verde, arginature, terrazzamenti e consolidamenti.

Art.10 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici

- (1) Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli negli allegati quadri sinottici e nelle tavole di P.R.G.C. ove indicati.
- (2) Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:
 - A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria,
 - a1) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
 - a2) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale. In tal caso gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.
 - B) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) e alla seguente lettera C): fatte salve di verse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
 - C) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
 - D) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto: la quantità di superficie utile edificabile è data dai prodotti degli indici territoriali e/o fondiari per le superfici territoriali e/o fondiarie.
 - E) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti confermati: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
 - F) Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento.
- (3) L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.f. o S.t.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Titolo III - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INTERVENTO

Capo I - Classi di destinazione d'uso.

Art. 11 - Classe e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento

- (1) Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, il territorio comunale è suddiviso, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente, nelle seguenti classi e sottoclassi:
- 1 - Aree destinate ad attrezzature e servizi sociali:
 - 1.a aree per servizi pubblici.
 - 1.b aree di verde pubblico attrezzato.
 - 1.c aree di verde di uso sportivo.
 - 2 - Aree destinate ad usi residenziali:
 - 2.a aree di recupero
 - 2.b aree di recupero a parco privato
 - 2.c aree, marginali al vecchio nucleo, di recupero e completamento
 - 2.d aree di completamento
 - 2.e aree di nuovo impianto (con o senza obbligo di P.E.C.)
 - 3 - Aree destinate ad usi produttivi secondari e/o terziari
 - 3.a aree produttive di nuovo impianto
 - 3.b aree produttive di completamento
 - 3.c area produttiva per lavorazioni speciali (PS)
 - 4 - Area per attività culturali ed agrituristiche speciali (IS)
 - 5 - Aree di salvaguardia ambientale ed agricola:
 - 4.a aree di salvaguardia agricola
 - 4.a.1 aree agricole
 - 4.a.2 nuclei rurali
 - 4.a.3 aree destinate alla prima trasformazione di prodotti agricoli e forestali
 - 4.b aree di salvaguardia ambientale-monumentale:
 - 4.b.1 aree d'ambito di edifici di carattere storico esterni ai nuclei abitati
 - 4.b.2 altre aree di rispetto.
 - 6 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità: viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto.

Capo II - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

Art. 12 - Aree per servizi pubblici

- (1) La destinazione di tali aree e degli eventuali edifici in esse compresi, è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi a livello comunale o sovracomunale.
- (2) La proprietà degli immobili dovrà essere pubblica o assoggettata a vincolo di uso pubblico e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nelle forme di legge o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio di titoli abilitativi all'attività edilizia ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- (3) La predisposizione alla realizzazione delle destinazioni previste sul P.R.G.C. avviene di norma nell'ambito dei Programmi pluriennali di attuazione o anche al di fuori di essi, limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti ed ai casi che possono connettersi a concessioni rilasciabili al di fuori dei P.P.A.
- (4) Le aree per servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore. Soltanto per le aree attualmente libere da impianti la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 60% della superficie ad essa asservita e l'indice di edificabilità fondiario non potrà essere superiore a 2,00 mc/mq con distanza dai confini e dagli edifici latitanti proprie delle zone residenziali di nuovo insediamento.
- (5) La dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere garantita, come minimo, per la capacità insediativa prevista in ogni P.P.A. e conseguentemente per quella prevista in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi. In questo ultimo caso dovranno essere dismesse aree vincolate dal P.R.G.C. ovvero si potrà dare luogo alla monetizzazione, rapportata alla dotazione minima, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione mentre nel caso che la dismissione superasse gli oneri dovuti si ricorrerà all'acquisizione dell'eccedenza nelle forme di legge, salve, in quanto applicabili, le procedure di acquisto bonario.
- (6) Nell'ambito delle aree residenziali e produttive di nuovo impianto, ferme restando le quantità indicate, potrà essere variata, in fase di stesura di strumenti urbanistici esecutivi, la collocazione delle aree per servizi in funzione di un più articolato e razionale uso degli stessi.

13 - Aree di verde pubblico attrezzato

- (1) Tali aree sono destinate alla creazione di aree di gioco e svago e la loro sistemazione consiste:
 - nella definizione in genere del verde, realizzabile sia con il nuovo impianto di alberature varie sia con il rispetto e il riuso di quelle già in loco con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente esistenti;
 - nella previsione di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago per adulti e bambini quali eventuali piste di pattinaggio o giochi da bocce scoperti o coperti, ecc.;
 - nella previsione di attrezzature per il gioco dei bambini d'ogni età, quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;
 - nella previsione delle attrezzature sportive propriamente dette quali campi da gioco di ogni tipo.

Art. 14 - Aree verdi di uso sportivo

- (1) Tali aree sono destinate ad attrezzature sportive di tipo agonistico e ricreativo. In particolare la loro sistemazione consiste nella definizione:
- del sistema dei percorsi viari e pedonali, dei parcheggi e delle aree a verde;
 - della dislocazione degli edifici di servizio ammissibili costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio del custode ed ogni locale per servizi accessori previsti in genere in analoghi impianti per lo sport;
 - della dislocazione degli impianti sportivi saranno da prevedere di massima gli spazi per il gioco della palla volo, del tennis, del pallone, delle bocce e dei giochi a corto raggio in genere).
- (2) La progettazione e realizzazione delle opere previste potrà anche essere affidata a privati soli o consorziati, tramite una relativa convenzione che non potrà comunque prevedere nessuna futura acquisizione ai privati né di aree né di edifici o attrezzature fisse.

Art. 15 - Variazioni delle destinazioni specifiche

- (1) Nello spirito della norma dell'art. 1, 4° comma della L. 3/1/78 n. 1 l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di opere pubbliche anche non conformi alle specifiche destinazioni di aree del Piano per la realizzazione di servizi pubblici, non comporta necessità di varianti dello strumento urbanistico.
- (2) In sede di formazione dei programmi pluriennali di attuazione, le specifiche destinazioni d'uso delle aree per servizi di cui agli artt. precedenti indicate dal Piano, possono essere variate col solo vincolo a lasciare immutata la dotazione complessiva degli standard minimi fissati all'art. 21 della L.R. 56/77.
- (3) Sono comunque salve norme diverse fissate da leggi statali o regionali vigenti al momento.

Capo III - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 16 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse. Disposizioni generali

- (1) Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi, ad attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione non nocive né moleste e ad attività terziarie in genere.
- (2) In particolare, le destinazioni non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singoli ambiti, sono:
 - 1) le attività artigianali al servizio della persona o della casa quali: sarti, calzolai, fabbri, ecc. e quelle di produzione tutte che non comportino più di 4 addetti, oltre a quelli facenti parte del nucleo famigliare.
 - 2) Le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio e le attività terziarie e direzionali in genere. In particolare per la totalità delle aree residenziali sono comunque ammessi gli esercizi di vicinato oltre alla possibilità di esercizi di maggiori dimensioni ammissibili nell'addensamenti storico rilevante A1, secondo le specificazioni di cui al successivo art. 25bis relativo alla normativa sul commercio al dettaglio. Per le nuove attività direzionali e commerciali al dettaglio dovranno essere comunque garantiti gli standard a servizi di cui all'art. 21 L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 28/99. Per le attività commerciali si applicano anche le disposizioni relative alla dotazione di parcheggi ai sensi degli artt. 25 e 26 della D.C.R. 59-10831 del 24.03.06.
 - 3) gli edifici o parti di essi, ad uso deposito-magazzino al servizio degli insediamenti di cui ai punti precedenti, anche se non previsti nelle immediate coerenze dell'attività principale;
 - 4) la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare di P.R.G.C. e/o ascendenti e discendenti.
- (3) Le condizioni per l'ammissibilità degli interventi di cui al precedente 2° comma punti 1) 2) 3) 4) sono, dal punto di vista tipologico ed edilizio, il pieno rispetto delle disposizioni sul recupero e sull'edificabilità contenute nelle presenti norme e, nel caso di nuove costruzioni che queste vengano previste nel rispetto di tutti i parametri ed indici applicati all'edilizia residenziale e con tipologia formale e copertura simile alla norma delle preesistenze tradizionali.
- (4) Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, orto, frutteto, o pavimentate; in esse non è comunque consentito il perdurante accumulo di materiali, rottami o macerie a cielo aperto.

Art. 17 - Aree residenziali di recupero, Rr(n). Norme generali.

- (1) Le aree qui considerate sono quelle distinte in cartografia con la sigla Rr. In tali aree, gli obiettivi prioritari sono la conservazione ed il recupero abitativo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
- (2) Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e sono individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.
- (3) Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria o che le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Il P.R.G.C. non delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo o compresi in aree da assoggettare a piani di recupero ex legge 457/78 restando inteso che la restante parte di immobili possono essere soggetti ad intervento diretto. Per tutti gli edifici il P.R.G.C. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento consentiti.
- (4) Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio esistente,

con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi. Le modificazioni sono decise dal Comune, con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, nel rispetto delle procedure fissate al 6^a e 7^o comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

- (5) Le modificazioni dei tipi di intervento di cui sopra saranno ammissibili alle seguenti condizioni:
- dovranno essere di un solo grado (ad esempio: dalla ristrutturazione parziale alla ristrutturazione integrale, ecc.);
 - gli edifici non siano assoggettati nel P.R.G. a restauro e/o risanamento conservativo;
 - all'intervento di demolizione con ricostruzione si potrà passare solo da un intervento di ristrutturazione integrale individuato dalle tavole di progetto del P.R.G. in scala 1:1000 e solo quando, anche ad un esame più approfondito di quello svolto in sede di Piano, l'edificio interessato non presenti particolari di pregio, tipologie o valori documentari di rilievo, ed in ogni caso previa adeguata perizia tecnica giustificativa redatta da un tecnico laureato ed abilitato attestante la reale impossibilità, sotto il profilo statico, di procedere al recupero.
- (6) Le facciate degli edifici che si trovano sulle direttrici cartograficamente individuate sulle tavole di Piano in scala 1:1000, con linea tratteggiata, indicante le fronti con caratteristiche d'insieme più significative da salvaguardare, pur applicando il tipo di intervento previsto per ogni edificio fino all'eventuale demolizione e ricostruzione ove ammessa, dovranno conservare la tipologia originaria o essere previste con tipologia coerente con le preesistenze qualificate. Dovrà essere posta ogni attenzione nel ripristino di eventuali elementi preesistenti e significativi quali cornicioni, sbalzi di coperture in legno, da realizzare a vista senza rivestimenti, balconate con elementi in legno o pietra, particolari in ferro battuto, ecc. In ogni caso si deve evitare l'alterazione ingiustificata degli andamenti dei fili di gronda e, anche nel caso di variazioni di altezza per adeguamenti consentiti dalle presenti norme, si dovrà evitare la forzata uniformità nell'altezza dei fili di gronda stessi mantenendo di massima l'alternanza delle quote presente in origine.
- (7) Eventuali interventi di ampliamento della sagoma in viluppo di edifici esistenti potranno essere consentiti alle seguenti condizioni:
- l'edificio interessato non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento di restauro o di ristrutturazione parziale;
 - l'ampliamento sia in accordo con la tipologia a portici sovrapposti di tipo canavesano, le cosiddette "gallerie" ad archi o piattabanda, e sia di norma destinato alla distribuzione verticale ed orizzontale ai piani, con strutture aperte, salva la possibilità di cui al punto seguente;
 - parti chiuse connesse all'ampliamento di sagoma saranno ammesse, solo nel caso di interventi di ristrutturazione integrale, al solo fine di ampliamento igienico-funzionale delle abitazioni ed il loro volume non potrà eccedere il 20% del volume abitativo preesistente, con un massimo di 150 mc. ed un minimo sempre consentito di 25 mq. utili;
 - l'aumento di superficie coperta indotto dai porticati non ecceda il 40% della superficie coperta della manica di edificio cui si affianca o connette il porticato stesso; la superficie coperta nel complesso non ecceda il 50% della superficie fondiaria del lotto e l'allargamento indotto dai porticati non superi i 3,00 m. di larghezza;
 - la densità fondiaria nel complesso non superi i 2,5 mc/mq riferita alle parti chiuse;
 - l'altezza delle fronti dell'edificio risultante non sia superiore a quella dell'edificio originario; eventuali alterazioni saranno consentite solo in accordo con quanto precisato al seguente 9^o comma:
 - quando costituiscano copertura di terrazzi scoperti con creazione di porticato aperto almeno su un lato, non successivamente recuperabile all'uso abitativo, e risolti con il rispetto delle norme sui materiali di cui al seguente articolo.
- (8) Quando l'intervento di ampliamento di abitazioni esistenti non si inquadri in un tipo di ampliamento organico come previsto al comma precedente, ma preveda solo aggiunte volumetriche, queste saranno attuabili alle seguenti condizioni:

- che l'ampliamento sia al solo fine igienico-funzionale e che vengano prioritariamente utilizzati per tali fini eventuali volumi a destinazione rurale (stalle, fienili, tettoie e simili) compresi nel corpo di fabbrica dell'edificio principale;
 - solo nel caso di indisponibilità di tali volumi residui rurali si esegua un ampliamento esterno alla sagoma dell'edificio, con volumetria non eccedente il 20% di quella abitativa esistente, con un massimo di 150 mc. ed un minimo sempre consentito di 25 mq. utili;
 - l'aspetto formale di tali aggiunte sia in accordo con la tipologia dell'edificio preesistente soprattutto nelle soluzioni strutturali esterne e di copertura ed in genere con la disposizione sull'uso dei materiali tradizionali dettati dalle presenti norme;
 - l'edificio non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento di restauro o la ristrutturazione parziale.
 - l'ampliamento sia realizzato preferibilmente sulla testata dell'edificio, se possibile, o sulla facciata secondaria.
- (9)** Gli interventi ammessi al comma precedente dovranno rispettare le seguenti norme sulle distanze:
- verso spazi pubblici siano allineati con i più prossimi edifici preesistenti anche se non contigui;
 - verso i confini: potranno essere edificati secondo le norme del codice civile o con distanza di mt 5,00;
 - la distanza tra fabbricati non prospicienti verso spazi pubblici sia in accordo con quanto prescritto allo specifico art. delle presenti norme relativo alle distanze in genere.
- (10)** Nel caso di interventi di ristrutturazione integrale è consentita una modesta traslazione degli orizzontamenti al solo fine di ricavare l'altezza minima o media dei piani di mt 2,70 prescritta dalle norme vigenti, purché non ne derivino aumenti dell'altezza alla gronda dell'edificio superiori ad 1,00 ml.
- (11)** Gli interventi di demolizione e ricostruzione limitati ai casi previsti nella tavola di progetto di P.R.G. in scala 1:1000 ed a quelli cui si addivenga ai sensi del precedente 5^a comma, sono attuabili con P.d.R.; l'edificio risultante dovrà rispettare i fili di fabbricazione esistenti salva la possibilità di aggiungere strutture distributive aperte (portici) e salva l'osservanza di eventuali determinazioni dell'Autorità Comunale prese per ragioni di viabilità.
- (12)** Nei casi di richiesta di interventi di demolizione totale e ricostruzione riguardanti bassi fabbricati e nel caso generale di richieste di riordino di bassi fabbricati, esclusi quelli vincolati a tipi di intervento di restauro, sarà possibile effettuare la demolizione e ricostruzione degli stessi, con parità di superfici, purché il risultato finale, a giudizio della C.I.E., sia nettamente migliorativo dell'esistente, le coperture vengano, senza eccezione, realizzate a falde con tegole curve, la situazione planimetrica sia regolarizzata. Sono salve in ogni caso tutte le norme sui bassi fabbricati.
- (13)** In ogni caso il Comune di propria iniziativa o su istanza di privati può con specifica deliberazione o contestualmente alla formazione del programma pluriennale di attuazione senza che ciò costituisca variante al P.R.G., delimitare immobili o complessi edilizi e le relative aree da assoggettare alla formazione di strumento urbanistico esecutivo o a piano di recupero da realizzare sia da parte di privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno da contributi dello Stato, sia da parte dei Comuni mediante l'impegno di fondi, destinati dalle leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni a norma dell'art. 12 della Legge 10/77.
- (14)** Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero e fino alla loro approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro rigoroso e di restauro senza modificazioni delle destinazioni d'uso o che comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di restauro anche prevedenti modificazioni di destinazioni d'uso la cui realizzazione non pregiudichi le finalità di riordino insite nell'assoggettazione allo strumento esecutivo.
- (15)** Gli eventuali piani di recupero adottati per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovranno riferirsi ad ambiti che presentino almeno le seguenti caratteristiche:
- comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;

- estendendosi a tutta la costruzione caratterizzata da evidente continuità tipologica ed unico momento costruttivo;
 - comprendere tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine, un unico ambito funzionale (residenza, volumi tecnici, magazzini, ecc.);
 - estendersi almeno a tutta la proprietà accorpata intestata al richiedente.
- (16)** Eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti, salvo i casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali e salvo comunque l'obbligo della contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere.
- (17)** Tutti gli interventi ammessi nell'area di recupero, dovranno essere compatibili con le norme transitorie e finali, nonché con le seguenti norme:
- Sistemazioni delle aree libere ed accessorie:
contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni e/o alla sistemazione a verde di giardino, orto, prato o frutteto.
Si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie o baracche con struttura precaria ritenute in sede di rilascio di titolo abilitativo all'attività edilizia incompatibili con l'ambiente. Nel caso di interventi globali sull'edificio residenziale saranno obbligatoriamente da effettuare anche le operazioni migliorative sui bassi fabbricati pertinenti come precedentemente definite in questo stesso articolo. Non è di massima ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati salvo quanto stabilito dalle norme specifiche (art. 48). E' ammessa la realizzazione di recinzioni in genere e di recinzioni di nuove delimitazioni fondiari quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a mt 6,00 e salve le norme sui materiali.
 - Decoro dell'ambiente:
per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature. L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata prevalentemente con apparecchiature a luce bianca e dello stesso tipo dovranno essere le insegne luminose, con esclusione di apparecchiature a forti contrasti di colore.
 - Accessibilità:
nelle tavole di piano è indicato lo assetto della viabilità pubblica veicolare e pedonale da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti esecutivi o di massima delle opere pubbliche interessate. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, ove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi. Il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia è subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato secondo i casi, i percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Art. 18 - Aree di recupero Rr. Modificazioni della destinazione d'uso.

- (1)** Nelle tavole di P.R.G. sono indicati il numero di piani e le destinazioni d'uso esistenti.
- (2)** Potranno essere consentite, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, degli specifici tipi di intervento e di quanto stabilito all'art. 17 precedente e nell'ambito della sagoma in sviluppo dell'edificio preesistente, le seguenti variazioni:
- 1) Edifici rurali attivi e rurali residui in edifici per attività artigianali di servizio non nocive né moleste, attività commerciali al minuto, ad uso terziario, fermo restando il reperimento di aree

- a parcheggio private o di uso pubblico previste per legge e salve le normative dei piani di settore.
- 2) Parti di edifici rurali attivi e rurali residui in locali residenziali.
 - 3) Parti di edifici commerciali, artigianali e per il terziario in locali residenziali.
 - 4) Recupero all'uso abitativo di sottotetti esistenti qualora l'altezza media interna all'estradosso della grossa orditura sia di almeno mt 1,70. In questo caso sarà ammessa la sopraelevazione della copertura al solo fine di ricavare all'interno l'altezza media di mt 2,70 che potrà essere a solaio piano nel caso di sopraelevazioni al 2° piano f.t. ed a solaio inclinato nel caso di sopraelevazioni al 3° piano f.t. Non sono ammessi recuperi di cui sopra oltre il 3° p.f.t.
 - 5) Intere unità rurali attive, rurali residue, artigianali, commerciali e terziarie in unità abitative.
- (3)** Le variazioni di cui ai punti 2 e 3 potranno esclusivamente essere adottate qualora le parti di edificio da trasformare consentano possibili ampliamenti di edifici residenziali esistenti in stretta contiguità o comunque quando le variazioni si riferiscano ad immobili situati nell'ambito della proprietà sede di abitazione preesistente del richiedente o dei suoi famigliari. Le variazioni che non rientrano nel caso precedente o quelle di cui al precedente punto 5) che prevedano più di una nuova unità abitativa, così come le previsioni di spostamento di volumi recuperabili saranno da assoggettare a preventivo piano esecutivo o piano di recupero. Dal recupero del volume agricolo a fini abitativi sono comunque esclusi i bassi fabbricati e le tettoie isolate con le caratteristiche di basso fabbricato come definito al successivo art. 48.
- (4)** Sono sempre consentite, nel rispetto della normativa di P.R.G. relativo ai tipi d'intervento le seguenti trasformazioni:
- 1) Edifici rurali attivi e rurali residui in depositi non agricoli (purché non nocivi o pericolosi) e in garages.
 - 2) Edifici residenziali in locali per il commercio, artigianato di servizio non molesto, e per attività terziarie in genere.
- (5)** Inoltre:
- 1) In ogni caso è concesso di spostare al 1° piano e superiori tutti gli ambienti abitabili del P.T. salvo eventualmente l'ingresso-scala-negoziato, ecc. Le stanze al P.T. devono allora essere dismesse dall'uso abitativo e destinate a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, ecc.
Qualora i locali già abitati al P.T. siano anche solo in parte contro terra non potranno essere adibiti all'abitazione se l'edificio ha disponibilità di superfici ai piani superiori e se ne è ammessa nelle tavole di piano la modifica di destinazione d'uso. In questo caso viene reso obbligatorio lo spostamento ai piani superiori delle stanze abitabili eccettuato l'ingresso-scala-negoziato come sopra descritto.
 - 2) Sarà sempre ammessa la variazione di destinazione d'uso dal commerciale al residenziale. La variazione inversa sarà comunque ammessa con l'osservanza della normativa relativa al commercio al dettaglio di cui al successivo art. 25bis ed al fascicolo specifico allegato.
 - 3) tutti gli interventi di recupero ammessi nelle aree Rr potranno prevedere nuove unità abitative eccedenti o sostitutive di quelle esistenti purché per dimensione e tipologia siano ancora in accordo con tipologie abitative non intensive confrontabili con quelle preesistenti, seppure di tipo civile; in particolare, ove si prevedano più di tre unità abitative, almeno il 70% delle unità abitative risultanti dovrà avere superficie utile lorda minima non inferiore a 70 mq con esclusione dei locali accessori quali autorimesse, depositi e simili.

Art. 19 - Aree residenziali di recupero a parco privato - Rp

- (1)** Tali aree, comprendenti edifici con caratteristiche di pregio storico-artistico- documentario, sono inedificabili a tutti gli effetti.
- (2)** Gli edifici saranno soggetti ai tipi di intervento edilizi topograficamente definiti sulle tavole di dettaglio del progetto definitivo di Piano, escludendo comunque qualsiasi intervento di

ampliamento al di fuori delle sagome degli edifici stessi. Sono ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso di cui ai punti 1), 2), 3) del precedente art. 16 ed il recupero dei sottotetti all'uso abitativo quando sia possibile ricavare vani con altezza interna media di mt. 2,70 senza alterare le quote della copertura.

- (3) Le aree libere saranno vincolate all'uso esistente a parco o verde agricolo; ogni intervento di alterazione del suolo o delle alberature dovrà essere autorizzato a norma dell'art 56 della L.R.56/77.
- (4) Qualora non esistessero sarà ammessa la costruzione di bassi fabbricati, per gli usi per questi ammessi, nella misura massima di due posti auto convenzionali (24 mq x 2) per ogni unità abitativa, purché tali fabbricati siano dislocati in posizione defilata rispetto alle visuali dall'esterno delle aree e vengano eseguiti nel rispetto dei materiali tradizionali.

Art. 20 - Aree residenziali, marginali ai vecchi nuclei, di recupero e completamento.

- (1) Le presenti aree sono parti di territorio edificato che presentano nel contempo l'esistenza di edifici con tipologia rurale tradizionale, frequenti integrazioni con edifici di tipologia unibifamigliare di recente data e/o che hanno ancora consistenti residui di aree libere. Sono aree con caratteristiche intermedie fra le aree di recupero e quelle di completamento.
- (2) Tali aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art 27 della Legge 457/78. La delimitazione dei singoli ambiti di Piani di recupero dovrà avvenire tramite apposita deliberazione con i criteri di cui al comma 14 del precedente art. 17.
- (3) Nelle aree di cui al presente art. sono consentiti, con titolo abilitativo diretto all'attività edilizia, i seguenti tipi di intervento:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di abitazioni esistenti con ampliamenti risultanti dal ricupero di annessi rurali fino al raggiungimento della densità fondiaria massima di 2,00 mc/mq e con eventuali ampliamenti della sagoma degli edifici limitati a parti aperte (portici) o a nuovi elementi di servizio (bagni);
 - d) in alternativa alla ristrutturazione con recupero di cui al punto precedente e quando non siano disponibili edifici rurali da recuperare con le modalità suddette saranno ammessi oltre alla ristrutturazione dei volumi esistenti anche interventi di ampliamento, nuova costruzione su aree libere e ricostruzioni con l'indice di edificabilità fondiario di 2,0 mc/mq, il rapporto di copertura del 50 % ed altezza massima di m. 8,50. In questo caso gli indici di cui sopra devono essere verificati comprendendo i volumi e le superfici complessivi realizzati sulla superficie fondiaria di riferimento.
 - e) per gli interventi di ristrutturazione e recupero di edifici esistenti di cui ai punti c) e d) precedenti le altezze degli edifici ed il numero dei piani non potranno essere superiori a quelli prescritti per gli interventi di ristrutturazione; per gli altri tipi di intervento ammessi al punto d) si prescrivono 2 piani fuori terra con un'altezza massima di m 8,50.
 - f) tutti gli interventi di cui ai punti c) e d) precedenti potranno prevedere nuove unità abitative eccedenti o sostitutive di quelle esistenti purché per dimensione e tipologia siano ancora in accordo con tipologie abitative non intensive confrontabili con quelle preesistenti, seppure di tipo civile; in particolare, ove si prevedano più di tre unità abitative, almeno il 70% delle unità abitative risultanti dovrà avere superficie utile lorda minima non inferiore a 70 mq con esclusione dei locali accessori quali autorimesse, depositi e simili.
- (4) Tutti gli interventi dovranno prevedere l'uso dei materiali tradizionali nonché di massima l'andamento delle cortine edificate preesistenti.
- (5) Le norme sulle distanze sono contenute in apposito successivo articolo.

Art. 21 - Aree di completamento

(1) Tale sottoclasse di aree residenziali comprende le aree di completamento, già in tutto o in parte urbanizzate, ove sono ammessi interventi singoli di completamento edilizio di ampliamento, di ristrutturazione e trasformazione d'uso, di demolizione, di ricostruzione di edifici esistenti nel rispetto degli indici di zona, oltre che le normali operazioni di manutenzione. Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con titoli abilitativi diretti senza S.U.E., fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi di libera iniziativa od ove richiesti dal programma pluriennale di attuazione o da specifiche norme di attuazione. In particolare, per l'area Rc12 si prescrive che i nuovi interventi previsti sull'area non possano creare nuovi accessi sulla S.S. n. 26, essendo a tal fine prevista dal Piano la strada di servizio ad ovest di detta S.S.

(1.1) L'attuazione dell'area Rc8 per gli interventi sui lotti o mappali già edificati o che, alla data dell'adozione della redazione preliminare della presente variante n. 4/05, siano direttamente serviti o servibili tramite semplici allacciamenti dalla viabilità pubblica esistente e che abbiano diritto di accesso alla stessa tramite strade private anche insistenti su proprietà contigue, potrà avvenire tramite semplice titolo abilitativo all'attività edilizia eventualmente convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.U.R. In sede di convenzionamento le strade private esistenti ma aperte di fatto al pubblico passaggio dovranno essere gravate di uso pubblico, definite funzionalmente a due sensi od a senso unico in base all'ampiezza della carreggiata, e dovranno essere previsti i parcheggi in uso pubblico di cui ai paragrafi successivi.

L'attuazione degli interventi che devono ricavare l'accesso dalla strada connessa alla piccola rotatoria topograficamente individuata potrà avvenire tramite titolo abilitativo convenzionato che preveda l'asservimento all'uso pubblico delle aree necessarie per l'accesso, realizzato con carreggiata di larghezza minima di m. 6,00, e delle aree per parcheggio di uso pubblico previsti nel seguito della presente norma.

L'asservimento all'uso pubblico delle aree per la viabilità di cui sopra dovrà avvenire, con la concorrenza ed assenso di tutti gli aventi diritto, in sede di convenzionamento del primo intervento previsto necessitante di tali strutture. Preso atto degli eventuali problemi altimetrici connessi con la formazione della rotatoria, in sede di convenzionamento potrà essere proposta dall'operatore o promossa dall'Amministrazione comunale, in variante alla stessa, una struttura di semplice innesto nella viabilità pubblica della strada interna all'area, posizionata sullo stesso sedime della rotatoria. I nuovi interventi edificatori dovranno prevedere, oltre alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali, la realizzazione di una quota di parcheggi di uso pubblico, all'esterno delle recinzioni ed in fregio alla viabilità di accesso al lotto. Tali parcheggi avranno una superficie pari a 2,5 mq/abitante insediabile con un minimo di un posto auto di 12 mq per ogni unità abitativa, al netto delle aree per gli accessi carrai e pedonali.

Nel caso di perdurante mancato accordo fra gli operatori per i problemi di cessione in uso pubblico e convenzionamento, l'Amministrazione dovrà invitare gli aventi diritto sui lotti ineditati a proporre, entro un congruo termine, una soluzione condivisibile con la stessa Amministrazione. In caso di inadempienza a tale invito o quando la soluzione proposta non sia ritenuta accettabile sotto il profilo tecnico, l'attuazione dell'area sarà assoggettata alla preventiva adozione di uno S.U.E. esteso a tutti i lotti liberi o al più a due S.U.E. estesi ognuno ad una delle porzioni della Rc8, a Nord ed a Sud dell'accesso proposto. Nella stessa sede dovrà essere definita la quantificazione e collocazione delle aree da destinarsi a pubblico parcheggio ai sensi di legge.

(1.2) L'area Rc29 individua un ambito che costituisce completamento del tessuto urbanistico compromesso da interventi del passato rimasti incompiuti. In tale area saranno consentite le destinazioni residenziali proprie come per le altre aree di completamento. Previa adozione di un P.E.C o di permesso di costruire convenzionato, quando questo prenda in considerazione l'intero assetto dell'area, saranno ammesse anche le seguenti destinazioni:

- a) case di soggiorno e cura per anziani, disabili e altre destinazioni analoghe a carattere comunitario, compresi i relativi servizi accessori (locali tecnici, autorimesse e simili) necessari alla funzionalità del complesso;

b) abitazioni dei proprietari o gerenti e custodi, nella quantità strettamente necessaria e con superficie utile abitativa complessiva non superiore ai 300 mq.

L'edificazione avverrà con i parametri edilizi di cui alla tabella "C".

La quantità minima di parcheggi pertinenziali sarà pari ad un mq. ogni 10 mc. del volume complessivo fuori terra. I parcheggi di uso pubblico saranno calcolati con lo standard di 2,5 mq/abitante insediabile e saranno in ogni caso almeno pari alla superficie dell'area a parcheggi n. 25 afferente alla stessa area Rc29, realizzati anche con posizione diversa rispetto a quella precisata sulle tavole di Piano ma in fregio alla viabilità pubblica esistente o prevista. Le aree a verde saranno almeno pari al 50% delle superfici libere da costruzioni e parcheggi. Si dovrà altresì prevedere una adeguata quinta di verde, con alberature di medio o alto fusto, che schermi la presente area dalle viste verso l'area produttiva Pc2 e concorra all'attenuazione della criticità acustica verso l'area Pc2.

- (2) La delimitazione delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire limitate modificazioni in presenza di adeguate motivazioni e nel rispetto delle procedure fissate dal 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.
- (3) Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e dei parcheggi eventualmente indicati dal Piano, può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo nel rispetto della dimensione delle aree a servizi.
- (4) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti del precedente art. 17 relativi alle aree libere accessorie. I parametri urbanistico-edilizi per ogni tipo di area sono contenuti nelle tabelle di piano.
- (5) Sono ammessi i bassi fabbricati secondo le norme relative agli stessi di cui a successivo articolo delle presenti norme.
- (6) Variazioni di destinazione d'uso in atto potranno essere richieste secondo i disposti del precedente articolo 16 con i vincoli della cubatura massima e dei parametri edilizi propri dell'ambito d'intervento.
- (7) In tutte le aree di nuovo insediamento residenziale (completamento, nuovo impianto) il 50% dell'area risultante libera da costruzioni e dalle prescritte aree a parcheggio privato dovranno essere sistemato a verde e piantumato.
- (8) Qui di seguito infine si prescrivono alcune cautele operative da riferire a particolari ambiti di intervento:
 - nella zona RC20 l'ingombro volumetrico delle costruzioni non dovrà arrecare pregiudizio alle visuali paesaggistiche fruibili percorrendo la S.S. n. 26 nel suo incrocio con la via Roma. La progettazione esecutiva - da sottoporre al parere ex art. 91 bis della legge 56/77 - dovrà collocare il previsto edificio ai limiti del lotto a ridosso dell'esistente tessuto urbano, riprendendo di questo tipologie, forme e orientamenti delle cortine. L'accesso avverrà dal vicolo in salita che si diparte dalla via Roma.
 - all'interno dell'area RC14 sono edificabili, secondo i parametri edilizi previsti nella tabella allegata alle presenti norme, solo gli ambiti che presentano per l'intera larghezza affaccio diretto sulla viabilità principale ovvero sono serviti dalle derivazioni stradali esistenti e che non sono comprese in aree boscate; gli edifici dovranno essere realizzati nella porzione inferiore dei lotti con un arretramento minimo di m 10 dal ciglio della sede viaria principale (SP82); le recinzioni saranno realizzate secondo le norme del Codice della Strada (art. 30 delle presenti Norme). Ogni intervento edilizio di nuova costruzione con accesso dalla SP 82 dovrà prevedere un accesso carraio distanziato di almeno m 6,00 dalla carreggiata stradale ed essere affiancato da un'area a parcheggio pubblico pari ad almeno 2,50 mq per abitante insediabile, contenente un minimo di due posti auto per ogni unità abitativa prevista, disposti non in aderenza al confine stradale ed in modo da non realizzare uscite in retromarcia sulla carreggiata stradale.
- (9) Inoltre si applicano le seguenti prescrizioni di tipo vincolistico che riguardano:
 - le aree Rc12 ed Rc29: i sedimi interessati dalla esondazione del fosso Mardanzone ed inclusi in classe IIIa sono inedificabili ed i volumi relativi agli stessi sono realizzabili sulle aree contigue in classe II;

- altre aree, preesistenti a quelle reperite nella presente variante, che ricadono parzialmente e per parti limitate non significative in area di rischio IIIa: tali aree sono riconfermate, in quanto definite precedentemente al vincolo, con l'obbligo alla realizzazione delle opere edilizie sulle aree contigue in classe II o classe I.
- le aree a verde privato interne alle aree di completamento sono inedificabili ed alle stesse non si applicano gli indici di zona. Tali aree non sono conteggiabili fra quelle cui si applicano gli indici delle aree agricole e perciò non sono disponibili per l'accorpamento delle volumetrie relative alle residenze rurali.
- all'interno dell'area Rc12, si individua un mappale segnalato con specifico segno grafico sulla Tav. 6/var4 da assoggettare a bonifica ai sensi dell'art 17, c. 1° del DM 471/99.

(10) Prescrizioni di tipo geologico-geotecnico ed acustico per le aree Rc. Il testo estratto dalle relazioni specialistiche è riportato nella tabella seguente per una immediata consultazione mentre resta con valore ufficiale e prescrittivo il contenuto delle rispettive schede originali.

Area	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE RC	
	Estrate dalle Schede Geologico-Tecniche della Var 4/2005	Estrate dalla Relazione di Verifica della Compatibilità Acustica della Var4/05
Rc1	Scheda 2.2.1	"Class. Acu."
	<p>L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade prevalentemente nella classe II della Carta di Sintesi. In ogni caso, la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo.</p> <p>Solo la porzione più prossima alla Roggia dei Mulini, per la quale è stata individuata una fascia di rispetto, ricade in classe IIIa della Carta di Sintesi, nella quale saranno da evitare nuove costruzioni.</p>	N.B. Per le aree che non hanno subito modificazioni nella presente Variante si inserisce la dicitura "Class. Acu." significando che si deve fare riferimento ai documenti della classificazione acustica originaria del territorio comunale
Rc2	Scheda 2.2.2	"Class. Acu."
	<p>L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della Carta di Sintesi. In ogni caso, la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo. In ossequio a quanto indicato nel parere ARPA, del 13/11/06 Prot. n. 137525/SC04, si sconsiglia la realizzazione di locali interrati e seminterrati</p>	
Rc3	Scheda 2.2.3	"Class. Acu."

Area	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE RC	
	Estratte dalle Schede Geologico-Tecniche della Var 4/2005	Estratte dalla Relazione di Verifica della Compatibilità Acustica della Var4/05
	L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della Carta di Sintesi. Solo le porzioni nord e est dell'area, prossime al ciglio di scarpata, ricadono in classe IIIa della CARTA DI SINTESI. Ne consegue, in accordo a quanto indicato nel parere ARPA, del 13/11/06 Prot. n. 137525/SC04 che in dette porzioni non potranno essere realizzate nuove costruzioni. In ogni caso, la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo.	
Rc4	Scheda 2.2.4	Come l'area precedente.
Rc5	Scheda 2.2.5	Come l'area precedente.
Rc6	Scheda 2.2.6	Come l'area precedente.
Rc7	Scheda 2.2.7	"Class. Acu."
	L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade prevalentemente nella classe II della Carta di Sintesi. In ogni caso, la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo. Solo la porzione occidentale, prossima ad un impluvio tributario del Rio Vernei, per il quale è stata individuata una fascia di rispetto, ricade in classe IIIa della Carta di Sintesi. Ne consegue che in detta porzione di area saranno da evitare nuove costruzioni.	
Rc8	Scheda 2.2.8	"Class. Acu."
	L'area in questione non presenta particolari limitazioni geologiche, idrogeologiche e geotecniche, infatti ricade nella classe II della Carta di Sintesi. Nel corso dell'indagine geologico-tecnica specifica, che dovrà precedere la fase progettuale di eventuali nuovi interventi o ampliamenti, è necessario effettuare delle prove in sito per accertare: - la presenza di eventuali orizzonti limosi, onde valutare le puntuali capacità portanti dei depositi e la profondità alla quale impostare le fondazioni - la profondità della falda freatica e le sue possibili escursioni al fine di accertare possibili interferenze con eventuali locali interrati o seminterrati.	
Rc9	Scheda 2.2.9	"Class. Acu."

Area	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE RC	
	Estratte dalle Schede Geologico-Tecniche della Var 4/2005	Estratte dalla Relazione di Verifica della Compatibilità Acustica della Var4/05
	L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della Carta di Sintesi. In ogni caso, la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo. In ossequio a quanto indicato nel parere ARPA, del 13/11/06 Prot. n. 137525/SC04, si sconsiglia la realizzazione di locali interrati e seminterrati	
Rc11	<p>Scheda 2.2.10</p> <p>L'area è potenzialmente esposta a rischio di esondazioni a bassa energia e con modesti battenti d'acqua in caso di eventi alluvionali eccezionali, a causa della fuoriuscita del Rio Vernei dal suo alveo. Per detta ragione è stata inserita nella classe IIIb2 della Carta di Sintesi.</p> <p>Si tratta di porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.</p> <p>In assenza di tali interventi di riassetto idrogeologico saranno consentite, al momento, solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77 nonché quelle consentite dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree a rischio.</p> <p>Nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti saranno ammessi solo a seguito dell'attuazione degli interventi di messa in sicurezza o di minimizzazione della pericolosità.</p> <p>La fase progettuale di ogni intervento dovrà, inoltre, essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare l'eventuale presenza nel sottosuolo di orizzonti limosi, valutare le puntuali capacità portanti dei litotipi ed individuare la profondità cui impostare le fondazioni. In ossequio a quanto indicato nel parere ARPA, del 13/11/06 Prot. n. 137525/SC04, SI sconsiglia la realizzazione di locali interrati e seminterrati.</p>	"Class. Acu."
Rc12	Scheda 2.2.11	"Class. Acu."

Area	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE RC	
	Estratte dalle Schede Geologico-Tecniche della Var 4/2005	Estratte dalla Relazione di Verifica della Compatibilità Acustica della Var4/05
	<p>L'area in questione ricade per la sua gran parte nella classe II della Carta di Sintesi presentando solo qualche limitazione di ordine idrogeologico legata alla scarsa soggiacenza della falda freatica e al rischio di allagamenti a bassa energia e con modesti battenti d'acqua. Si sconsiglia, pertanto, la realizzazione di locali interrati o seminterrati e, inoltre, i pavimenti dei locali destinati ad abitazione dovranno essere impostati ad una quota di sicurezza.</p> <p>La porzione più prossima al corso del Mardanzone, per il quale è stata individuata una fascia di rispetto, ricade in classe IIIa della Carta di Sintesi. In detta area dovranno essere evitate nuove costruzioni.</p> <p>In ogni caso qualsiasi intervento sull'area dovrà essere preceduto da un'accurata indagine geologica ed idrogeologica con prove in sito e con la valutazione delle possibili escursioni della falda libera per evitare eventuali interferenze con i manufatti.</p>	
Rc13	Scheda 2.2.12	Pag. 8 della Relazione di Verifica
	<p>L'area in questione ricade per la sua gran parte nella classe II della Carta di Sintesi presentando solo qualche limitazione di ordine idrogeologico legata alla scarsa soggiacenza della falda freatica. Si sconsiglia, pertanto, la realizzazione di locali interrati o seminterrati e inoltre i pavimenti dei locali destinati ad abitazione dovranno essere posti ad una quota di sicurezza.</p> <p>La porzione più settentrionale dell'area, non soggetta a dette limitazioni, ricade nella classe I della Carta di Sintesi.</p> <p>In ogni caso qualsiasi intervento sull'area dovrà essere preceduto da un'accurata indagine geologica ed idrogeologica con prove in sito e con la valutazione delle possibili escursioni della falda libera per evitare possibili interferenze con i manufatti.</p>	In concorrenza con le prescrizioni relative alla contigua zona Pc2 si prescrive in particolare per gli interventi sulla zona RC13 la "predisposizione della valutazione di clima acustico ai sensi DGR 46-14762 del 14 febbraio 2005 per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali nelle due aree Rc13 e Rc29 "
Rc14	Scheda 2.2.13	"Class. Acu."

Area	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE RC		
	Estrate dalle Schede Geologico-Tecniche della Var 4/2005	Estrate dalla Relazione di Verifica della Compatibilità Acustica della Var4/05	
	<p>L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della Carta di Sintesi.</p> <p>Le uniche raccomandazioni riguardano la necessità di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare gli scavi e i riporti al minimo indispensabile per la realizzazione delle fondazioni degli edifici - regimare accuratamente le acque superficiali - impermeabilizzare efficacemente i muri controterra. In ogni caso la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo 		
Rc15	Scheda 2.2.14	"Class. Acu."	
	<p>L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della Carta di Sintesi. In ogni caso la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo.</p>		
Rc16	Scheda 2.2.15	Come l'area precedente.	"Class. Acu."
Rc17	Scheda 2.2.16	Come l'area precedente.	"Class. Acu."
Rc18	Scheda 2.2.17	Come l'area precedente.	"Class. Acu."
Rc19	Scheda 2.2.18	Come l'area precedente.	"Class. Acu."
Rc20	Scheda 2.2.19		"Class. Acu."
	<p>L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della Carta di Sintesi. Solo la porzione meridionale dell'area, prossima al ciglio di scarpata, ricade in classe IIIa della CARTA DI SINTESI. Ne consegue, in accordo a quanto indicato nel parere ARPA, del 13/11/06 Prot. n. 137525/SC04 che in detta porzione non potranno essere realizzate nuove costruzioni.</p> <p>In ogni caso la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo.</p>		

Area	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE RC	
	Estrate dalle Schede Geologico-Tecniche della Var 4/2005	Estrate dalla Relazione di Verifica della Compatibilità Acustica della Var4/05
Rc21	Scheda 2.2.20	“Class. Acu.”
	<p>L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della Carta di Sintesi.</p> <p>Le uniche raccomandazioni riguardano la necessità di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare gli scavi e i riporti al minimo indispensabile per la realizzazione delle fondazioni degli edifici - regimare accuratamente le acque superficiali - impermeabilizzare efficacemente i muri controterra. <p>In ogni caso la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo.</p>	
Rc23	Scheda 2.2.21	“Class. Acu.”
	<p>L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della Carta di Sintesi. In ogni caso la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo.</p>	
Rc24	Scheda 2.2.22	pag, 14 Relazione di Verifica
	<p>L'area in questione non presenta particolari limitazioni geologiche, idrogeologiche e geotecniche, infatti ricade nella classe II della Carta di Sintesi.</p> <p>Nel corso dell'indagine geologico-tecnica specifica che dovrà precedere la fase progettuale di eventuali nuovi interventi o ampliamenti, è necessario effettuare delle prove in sito per accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo.</p>	<p>Prescrizione particolare: “L'ampliamento avvicina l'area alla linea ferroviaria per Chivasso, da cui si ritiene necessaria la richiesta di verifica di clima acustico nel rilascio di permessi a costruire per le abitazioni al fine di garantire corretti standard acustici. “</p>

Area	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE RC		
	Estratte dalle Schede Geologico-Tecniche della Var 4/2005	Estratte dalla Relazione di Verifica della Compatibilità Acustica della Var4/05	
Rc25	Scheda 2.2.23	"Class. Acu." + Verifica	
	<p>L'area in questione non presenta particolari limitazioni geologiche, idrogeologiche e geotecniche, infatti ricade nella classe II della Carta di Sintesi.</p> <p>Nel corso dell'indagine geologico-tecnica specifica, che dovrà precedere la fase progettuale di eventuali nuovi interventi o ampliamenti, è necessario effettuare delle prove in sito per accertare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la presenza di eventuali orizzonti limosi, onde valutare le puntuali capacità portanti dei depositi e la profondità alla quale impostare le fondazioni - la profondità della falda freatica e le sue possibili escursioni al fine di valutare l'opportunità di realizzare locali interrati o seminterrati. 	Il cambiamento imposto dalla variante non necessita di variazione della classe acustica per l'area in questione e viene quindi mantenuta la classe III	
Rc26	Scheda 2.2.24	"Class. Acu."	
	<p>L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade nella classe II della Carta di Sintesi. In ogni caso la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo.</p>		
Rc27	Scheda 2.2.25	Come l'area precedente.	"Class. Acu."
Rc29	Scheda 2.2.27		Pag. 8 della Relazione di Verifica

Area	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE RC	
	Estrate dalle Schede Geologico-Tecniche della Var 4/2005	Estrate dalla Relazione di Verifica della Compatibilità Acustica della Var4/05
	<p>L'area in questione ricade in gran parte nella classe II della Carta di Sintesi presentando le limitazioni di ordine idrogeologico sopra descritte (vedere voce <i>Geotecnica e idrogeologia</i> della scheda).</p> <p>Ne consegue la necessità di impostare i pavimenti dei locali destinati ad abitazione ad una quota di sicurezza. Si sconsiglia la realizzazione di locali interrati o seminterrati.</p> <p>La porzione di terreno più prossima al corso del Rio Mardanzone, per la quale è stata individuata una fascia di rispetto, ricade in classe IIIa della Carta di Sintesi. Conseguentemente su detta fascia di area non possono essere realizzate nuove costruzioni.</p> <p>In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione o completamento dei fabbricati esistenti dovrà essere preceduto da un'accurata indagine geologica e idrogeologica con prove in sito e con la valutazione delle possibili escursioni della falda libera o dei livelli idrici raggiungibili dalle acque in caso di eventi alluvionali eccezionali per evitare possibili interferenze con i manufatti.</p>	<p>In concorrenza con le prescrizioni relative alla contigua zona Pc2 si prescrive in particolare per gli interventi sulla zona RC29 la "predisposizione della valutazione di clima acustico ai sensi DGR 46-14762 del 14 febbraio 2005 per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali nelle due aree Rc13 e Rc29 "</p>

Art. 21 bis - Aree a verde privato

(art. stralciato in Var. 4/05 e riproposto come art. n 26 seguente)

Art. 21 ter - Aree a capacità insediativa esaurita (aree Re1, Re2).

- (1) Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca relativamente recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.
- (2) Le aree libere sono inedificabili: In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.
- (3) Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) allacciamento ai servizi pubblici
 - b) sistemazione del suolo e recinzioni
 - c) ordinaria e straordinaria manutenzione
 - d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
 - e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - f) ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici di abitazione uni-bifamiliari che comportino aumento del volume esistente non superiore al 30% per un massimo di 150 mc, e con un minimo di 25 mq. di superficie utile comunque consentita, altezza massima di mt. 10,50 e rapporto di copertura massimo del 35%; gli una tantum ed il minimo di cui sopra si applicano relativamente alla situazione degli edifici risultante alla data di adozione del progetto della presente Variante n. 2/2000. Devono comunque essere rispettate le distanze minime da confini, edifici e strade come fissati per le aree di completamento.
 - g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
 - h) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari ed ai volumi costituenti il primo bagno di una unità abitativa;
 - i) ricostruzioni totali di edifici residenziali plurifamiliari senza aumento del volume preesistente;
 - l) ricostruzioni totali di edifici residenziali uni-bifamiliari con le concessioni dell'una tantum di cui al precedente punto f);
 - m) nuova costruzione di bassi fabbricati, di cui all'art.48 delle presenti norme, anche usando della eventuale disponibilità di volume di cui al punto f);
- (4) Relativamente agli edifici ospitanti attività produttive secondarie o terziarie ammissibili in zona, saranno realizzabili una tantum con aumenti non superiori al 50% della superficie di calpestio esistente, con un massimo di mq. 150; 40 mq. di superficie di calpestio in aumento saranno sempre ammissibili salve le norme sulle distanze; l'altezza massima sarà di mt 7,50 ed il rapporto di copertura del 35%.

Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive e a demolizioni totali o preordinate alla ricostruzione, sono edificabili per gli usi residenziali nei seguenti limiti:

- l'indice di edificabilità fondiaria non potrà essere superiore a 1,30 mc/mq;
- l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a mt. 8,50;
- il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 35%;

- (5) Sono salve le distanze minime da edifici e confini come prescritte dalle presenti norme per i nuovi edifici.
- (6) Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

Capo IV - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 22 - Aree destinate ad impianti produttivi. Generalità

- (1) Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi gli edifici sono adibiti rispettivamente ai seguenti usi:
 - a) impianti artigianali ed industriali di servizio e di produzione, immagazzinaggio;
 - b) impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti;
 - c) impianti commerciali di esposizione e vendita all'ingrosso **ed al dettaglio**;
 - ~~c1) gli impianti commerciali se compresi fra gli "esercizi di vicinato" come definiti al successivo art. 25 bis;~~
 - d) uffici, in misura non superiore, per ogni unità produttiva di cui ai precedenti punti a), b), c) ad 1/5 della superficie utile;
 - d1) le strutture del terziario avanzato fornitrici di servizi e le strutture direzionali ed amministrative;
 - e) alloggio del proprietario e/o del custode con superficie lorda massima di 200 mq complessivi, comunque non superiore ad 1/4 della superficie lorda produttiva;
 - f) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione, nonché aree verdi e parcheggi.
- (2) La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti produttivi, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale destinata agli insediamenti produttivi di nuovo impianto, con la riduzione al 10% della superficie fondiaria per le aree produttive di completamento.
- (3) In tutte le aree per impianti produttivi, quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichino autonome localizzazioni di attrezzature, il P.R.G. prevede generalmente che le predette dotazioni minime concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale; in tale senso se ne ammette la monetizzazione nei modi e nella forma prevista dalla Convenzione quadro di cui all'art. 53 della L.R. 56/77 o nella forma prevista da atti deliberativi dell'Amministrazione.
- (4) Le aree per servizi comunque previste nelle Tavole di piano e quelle che gli articoli successivi destinano a parcheggi dovranno essere comunque attuate e di conseguenza non potranno essere monetizzate.
- (5) Per gli impianti direzionali e commerciali al dettaglio ammessi, di nuovo impianto, la dotazione minima di attrezzature e parcheggi è stabilita nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. i.; nel caso di insediamenti commerciali in aree produttive esistenti o comunque con riuso anche parziale di precedenti strutture, potendosi intendere come intervento di completamento, la dotazione sarà ridotta all'80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico. Non sono ammesse monetizzazioni sostitutive del reperimento delle aree.
- (6) **Le aree produttive sulle quali, in base al Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) adottato, ed i successivi "Criteri" previsti all'art. 8 della L. 114/98, è stato riconosciuto l'Addensamento commerciale extraurbano arteriale A.5, sono normate con i parametri urbanistici ed edilizi che coincidono invariati con quelli delle aree produttive e sono fissati nella Tabella D allegata alle presenti norme. L'attuazione degli interventi di insediamenti commerciali sulle aree interne al perimetro dell'Addensamento A.5 è prevista previa adozione, anche per parti, di S.U.E secondo le specificazioni di cui all'art. 13 comma 3 punto e) della D.C.R 20.11.2012 n. 191-43016 e devono comunque osservare tutte le norme sul commercio al dettaglio in sede fissa contenute nel fascicolo dei "Criteri", quelle di cui al successivo art. 25bis e quelle dell'allegato A della D.C.R. sopraccitata. L'indicazione delle strutture per viabilità e la localizzazione dei parcheggi in progetto è da considerarsi indicativa e comunque soggetta alle**

variazioni ritenute opportune o necessarie, nella redazione dei prescritti S.U.E e nei progetti conseguenti, per l'adeguamento quantitativo e qualitativo alla norma. Per la dotazione di aree per attrezzature di uso pubblico al servizio di insediamenti commerciali si applicano le prescrizioni in materia contenute negli artt. 21 e 26 della L.R. 56/77, nonché nel fascicolo dei "Criteri", in applicazione degli artt. 25 e 26 dell'Allegato A alla D.C.R 20.11.2012 n. 191-43016, che si intendono qui integralmente richiamate,

Art. 22bis - Aree produttive di nuovo impianto

- (1) L'area produttiva di nuovo impianto individuata dal Piano è l'area Pn1.
- (2) Nella presente area sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 22.
L'area si dovrà attuare tramite preventivi P.E.C. e successivi titoli abilitativi; **la delimitazione degli ambiti di P.E.C. è indicata di massima sulle tavole di Piano e si configura fin d'ora con un P.E.C. per la parte commerciale compresa nell'addensamento arteriale A5 e due P.E.C. residui per la parte produttiva. Un assetto degli ambiti di PEC, in numero e dimensioni, diverso da quello indicato, può essere accettato purché resti salva per ogni PEC successivo al primo la possibilità di fruire delle aree con adeguata ampiezza, viabilità e servizi.**
- (3) In sede di intervento dovrà essere garantita la dotazione di servizi prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77.
- (4) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio del (la concessione) titolo abilitativo all'attività edilizia.
- (5) Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo relativo agli interventi di completamento o nuovo impianto. I parametri urbanistico-edilizi sono riportati nelle tabelle di Piano allegate alle presenti norme.
- (6) Prescrizioni di tipo geologico-geotecnico. Il testo estratto dalla relazioni specialistiche è riportato nella tabella seguente per una immediata consultazione mentre resta con valore ufficiale e prescrittivo il contenuto della rispettiva schede originali. Nessuna particolare prescrizione di tipo acustico.

Prescrizioni di tipo geologico per le aree Pn	
Area	Estratte dalle schede Geologico-Tecniche della Var4/05
Pn1	<p>Scheda 2.3.1</p> <p>L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica non superabili con accorgimenti costruttivi in fase esecutiva, pertanto ricade nella classe II della Carta di Sintesi.</p> <p>Sono state, però, individuate le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - scadenti capacità portanti dei terreni del sottosuolo, talora pessime nei primi 4-5 m di profondità per la presenza di torba e limo-torboso - falda freatica normalmente a livello del piano campagna originario, soggetta a forti escursioni in relazione alla piovosità stagionale - esposizione a rischio di allagamenti a bassa energia e con modesti battenti d'acqua. <p>Ne consegue che, sia in fase progettuale che esecutiva, si dovrà tenere conto dei suddetti limiti ed adottare gli accorgimenti costruttivi del caso, ribaditi nel parere ARPA, del 13/11/06 Prot. n. 137525/SC04 quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare la costruzione di locali interrati o seminterrati - realizzare fondazioni adeguate alle scadenti capacità portanti del sottosuolo, se necessario ricorrendo a fondazioni di tipo profondo (es: pali battuti) - impostare i pavimenti ad una quota superiore al piano di campagna attuale. <p>Solo la porzione più prossima al corso de La Roggetta, per la quale è stata individuata una fascia di rispetto, ricade nella classe IIIa della Carta di Sintesi. Conseguentemente, su detta fascia dovranno essere evitate nuove costruzioni.</p>

Art. 23 - Aree produttive di completamento

- (1) Sugli immobili a destinazione produttiva esistente e confermata dal P.R.G.C. e sulle aree interconnesse comunque definite di completamento sono ammessi, con titolo abilitativo diretto all'attività edilizia, interventi di ristrutturazione e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono inoltre ammessi con titolo abilitativo diretto all'attività edilizia interventi di ampliamento e di nuovo impianto sulle aree libere sempreché:
 - a) vengano attuate le previsioni di P.R.G.C., ove interessanti direttamente aree ed edifici, e ciò anche nel caso che si effettuino ampliamenti o nuovi impianti che non raggiungano il limite massimo di copertura ammissibile;
 - b) venga rispettato l'assetto viario e dei parcheggi eventualmente previsto nelle tavole di Piano;
- (2) Nel caso di previsione di situazioni alternative dell'assetto di cui al punto b) precedente, sempreché queste siano accettabili dall'Amministrazione e rispettino le dimensioni delle aree a servizi, si potrà operare esclusivamente previa approvazione di piani esecutivi di iniziativa privata il cui ambito dovrà preventivamente essere sottoposto all'approvazione della Giunta Municipale.
- (3) In ogni intervento dovranno comunque essere assicurati nell'area spazi di sosta e parcheggio in misura proporzionalmente non inferiore al 5% della Superficie Fondiaria dell'area che, su richiesta del Comune, dovranno essere eseguiti all'esterno delle recinzioni e di norma contigui alla viabilità pubblica.
- (4) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia.

- (5) Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo relativo agli interventi di completamento o nuovo impianto.
- (6) Nella sola area Pc2 sarà ammessa anche la destinazione d'uso ad allevamenti di carattere non agricolo di piccoli capi, animali da cortile o selvaggina delle stesse dimensioni.
- (7) Gli interventi avverranno con gli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati per le attività produttive. Nella realizzazione di tali interventi si dovrà prevedere una opportuna schermatura, con alberature di medio od alto fusto, delle strutture destinate agli allevamenti nei confronti degli insediamenti esistenti sulla contigua area Rc13.
- (8) I parametri urbanistico-edilizi sono riportati nelle tabelle di Piano allegate alle presenti norme.
- (9) Per l'area Pc1 i sedimi in classe IIIa sono inedificabili e le superfici edificabili relative agli stessi sedimi sono realizzabili sulle aree contigue in classe II.
- (10) Preso atto della dimensione dell'insediamento commerciale esistente sull'area Pc4, in parziale deroga alla norma generale di cui al punto e) del 1° comma del precedente art. 22, per le abitazioni del proprietario, dei famigliari contitolari o conduttori di attività comprese nel complesso aziendale e del custode si prevede una superficie lorda massima di 400 mq complessivi.**
- (11) (10)** Prescrizioni di tipo geologico-geotecnico ed acustico per le aree Pc. Il testo estratto dalle relazioni specialistiche è riportato nella tabella seguente per una immediata consultazione mentre resta con valore ufficiale e prescrittivo il contenuto delle rispettive schede originali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE PC		
Area	Estrate dalle Schede Geologico-Tecniche della Var4/05	Estrate dalla Relazione di Verifica della Compatibilità Acustica della Var4/05
Pc1	<p>Scheda n° 2.4.1</p> <p>L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, non superabili con accorgimenti costruttivi in fase esecutiva, pertanto ricade nella classe II della Carta di Sintesi.</p> <p>Sono state, però, individuate le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - scadenti capacità portanti dei terreni del sottosuolo, talora pessime nei primi 4-5 m di profondità per la presenza di torba e limo-torboso - falda freatica normalmente a livello del piano campagna originario, soggetta a forti escursioni in relazione alla piovosità stagionale - esposizione a rischio di allagamenti a bassa energia e con modesti battenti d'acqua. <p>Ne consegue che, sia in fase progettuale che esecutiva, si dovrà tenere conto dei suddetti limiti ed adottare gli accorgimenti costruttivi del caso, ribaditi nel parere ARPA, del 13/11/06, Prot. n.137525/SC04 quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare la costruzione di locali interrati o seminterrati - realizzare fondazioni adeguate alle scadenti capacità portanti del sottosuolo, se necessario ricorrendo a fondazioni di tipo profondo (es: pali battuti) - impostare i pavimenti ad una quota superiore al piano di campagna attuale. <p>In ogni caso la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito, al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo ed individuare adeguate soluzioni tecniche per ovviare alle limitazioni sopra elencate.</p>	"Class. Acu."

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE PC		
Area	Estrate dalle Schede Geologico-Tecniche della Var4/05	Estrate dalla Relazione di Verifica della Compatibilità Acustica della Var4/05
Pc2	Scheda n° 2.4.2 L'area in questione ricade nella classe I della Carta di Sintesi non presentando particolari limitazioni di ordine geologico e idrogeologico. In ogni caso qualsiasi intervento sull'area dovrà essere preceduto da un'accurata indagine geologica e idrogeologica con prove in sito per accertare il locale assetto litostratigrafico e valutare le possibili escursioni della falda libera.	Pag. 8 Relazione di Verifica Si richiama il testo originale dell'analisi acustica della Relazione di Verifica ed in particolare la prescrizione: "rigida verifica dell'impatto acustico ai sensi della DGR 9-11616 in senso a procedimenti autorizzativi per la modifica o potenziamento o nuovi insediamenti delle attività incluse nell'area Pc2 con specifico riferimento al rispetto del limite di immissione differenziale in ambiente abitativo presso i ricettori delle aree Rc13 e Rc29
Pc3	Scheda n° 2.4.3 L'area in questione ricade nella classe II della Carta di Sintesi presentando solo qualche limitazione di ordine idrogeologico, superabile a livello di singolo lotto edificatorio, legata alla scarsa soggiacenza della falda freatica e alla vicinanza con l'alveo della Roggia del Bosco. In generale, si sconsiglia la realizzazione di locali interrati e si rende necessario impostare i pavimenti dei locali ad una quota di sicurezza superiore al piano di campagna attuale. In ogni caso qualsiasi intervento sull'area dovrà essere preceduto da un'accurata indagine geologica, geotecnica e idrogeologica con prove in sito per accertare le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e valutare le possibili escursioni della falda libera per evitare possibili interferenze con i manufatti.	"Class. Acu."
Pc4	Scheda n° 2.4.4	"Class. Acu."

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE PC		
Area	Estrate dalle Schede Geologico-Tecniche della Var4/05	Estrate dalla Relazione di Verifica della Compatibilità Acustica della Var4/05
	<p>L'area in questione ricade per la sua gran parte nella classe II della Carta di Sintesi presentando solo qualche limitazione di ordine idrogeologico legata alla scarsa soggiacenza della falda freatica e al rischio di allagamenti a bassa energia e modesti battenti d'acqua. Dette limitazioni sconsigliano la realizzazione di locali interrati e impongono la necessità di impostare i pavimenti dei locali ad una quota di sicurezza.</p> <p>Solo una limitata porzione di area, prossima al corso d'acqua La Roggetta, per la quale è stata individuata una fascia di rispetto, ricade in classe IIIa della Carta di Sintesi. Ne consegue che su detta porzione di area non potranno essere realizzate nuove costruzioni.</p> <p>In ogni caso qualsiasi intervento dovrà essere preceduto da un'accurata indagine geologica ed idrogeologica con prove in sito e con la valutazione delle possibili escursioni della falda libera per evitare eventuali interferenze con i manufatti.</p>	

Art. 23bis - Aree di impianti esistenti non compresi in aree produttive

- (1) Si intendono come tali tutte le aree su cui alla data di adozione del progetto preliminare, insistono attività artigianali attive e che non siano comprese fra le aree destinate ad impianti produttivi né fra le aree con destinazione d'uso dichiarata impropria, e ciò in quanto costituenti unità minime inserite in contesti residenziali e/o agricoli.
- (2) Sugli immobili siti in tali aree sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione e di adeguamento funzionale interni. Sono salve le norme per l'ammissibilità di impianti artigianali in zone residenziali, come previsti all'art 16 nonché l'obbligo all'osservanza dei tipi di intervento, ove precisati dal P.R.G., e delle altre norme di zona.
- (3) In particolare per gli impianti siti in zone agricole, salve le norme di igiene ed anta-inquinamento relative alle lavorazioni effettuate si dispone che essi possano, una tantum, essere soggetti ad interventi di ampliamento nella misura massima corrispondente a 120 mq di superficie utile con un rapporto di copertura massimo complessivo del 50% (relativo alle aree in proprietà all'atto dell'adozione del progetto preliminare del P.R.G.C.) e con altezza massima non eccedente i 7,50 mt.
- (4) I titoli abilitativi diretti una tantum, di cui sopra, potranno essere condizionati all'esecuzione delle operazioni di riqualificazione strutturale e/o formale sull'intero edificio ritenute opportune dall'autorità comunale, al fine di adeguare l'aspetto dell'edificio quanto più possibile alle tipologie delle preesistenze circostanti ed all'uso di materiali esterni idonei.
- (5) Valgono le norme sulla dotazione di attrezzature di cui al precedente art 21, tutte monetizzabili e sugli impianti di depurazione di cui all'art. 22.

Capo IVbis - AREE CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 24 - Area di completamento per usi ricettivi
(art. stralciato in Var 4/05)

Art. 25 - Area per attività culturali ed agrituristiche speciali di iniziativa privata (IS)

(1) La presente area è situata in località "Cascina del Piano" ed è rappresentata nella tavola dell'assetto generale del Piano in scala 1:5000. L'area è destinata ad impianto di tipo agrituristico e culturale di iniziativa privata denominato AGRI MUSICA. Esso è finalizzato alla creazione di scuola ad indirizzo musicale per corsi estivi, settimanali ed infrasettimanali, integrata con la struttura rurale da rivitalizzare che dovrà conservare almeno in parte la sua destinazione agricola con l'attivazione di impianto di tipo agrituristico che per quanto relativo alla attività agricola preveda almeno le coltivazioni orticole in campo ed in serra, allevamento di animali da cortile, apicoltura ecc. Per una più completa disponibilità di servizi agrituristici la struttura insediata nella presente area IS potrà anche assumere la caratterizzazione di azienda capofila delle aziende agricole locali per quanto relativo alla fornitura di beni e servizi dell'attività agrituristica.

In tale area sono consentiti:

- il recupero di parte dei fabbricati esistenti del complesso della "Cascina del Piano" con interventi di ristrutturazione integrale per un riuso di tipo rurale, anche a fini agrituristici; l'integrazione degli edifici esistenti potrà avvenire solo per destinazioni d'uso produttive agricole e di allevamento, in particolare equino, con esclusione delle attività ricettive agroturistiche; la superficie lorda aggiuntiva non potrà superare i 500 mq. e l'altezza alla gronda di 5,00 m. con un solo p.f.t. .
- il recupero di parte dei fabbricati esistenti del complesso della "Cascina del Piano" con interventi di ristrutturazione integrale per un riuso con cambiamento di destinazione d'uso dal rurale attuale all'uso culturale-ricettivo- turistico-ricreativo oggetto dell'insediamento previsto comprendendo anche le residenze del personale di gestione dell'impianto in numero strettamente limitato alla portata dell'impianto stesso. L'integrazione degli edifici esistenti destinati ad attività extraagricole dovrà essere contenuto nella volumetria massima aggiuntiva di 2000 mc fuori terra con l'altezza massima alla gronda di 6,00 m. con due p.f.t.
- la costituzione di impianti sportivi all'aperto (tennis, gioco bocce, maneggio, ecc.);
- la costituzione di una modesta area attrezzata per la sosta di camper al servizio dei parenti degli allievi e degli utenti degli impianti sportivi e dell'attività agrituristica;

Dal punto di vista formale l'attuazione degli interventi edificatori per tutti gli usi previsti ai punti precedenti dovrà avvenire:

- con soluzioni tipologiche unitarie e nel rispetto delle sagome e della direzione prevalente delle cortine degli edifici esistenti salva la possibilità di integrazioni con nuovi portici aperti con funzione distributiva e di collegamento;
- con materiali coerenti alle preesistenze qualificate di impronta rurale: murature in mattoni o mattoni-pietre a vista, finiture ad intonaco rustico al naturale o tinteggiato in tinte chiare, coperture con struttura in legname alla piemontese e manto in coppi laterizi, balconi con modiglioni, ringhiere in ferro di tipo lineare.

Nel caso di cessazione o mancata attivazione dell'attività più propriamente culturale della scuola musicale resta in ogni caso la destinazione dell'area ad attività agrituristica.

(2) L'attuazione dell'area avverrà:

- per gli interventi di tipo rurale ed agrituristico: con semplice titolo abitativo diretto;
- per gli interventi di tipo culturale-ricettivo-turistico-ricreativo connessi agli usi della scuola ad indirizzo musicale comprendenti strutture, infrastrutture, parcheggi pubblici e privati, area campeggio camper, previa adozione di unico Piano Esecutivo convenzionato esteso a tutto l'ambito, interno alla zona IS, che sarà preventivamente individuato per tale uso

negli atti che l'Amministrazione comunale, proprietaria del sito, delibererà per dare titolo all'ente promotore dell'intervento. La dotazione di parcheggi privati pertinenziali sarà pari ad 1,00 mq ogni 10,00 mc del totale dei volumi lordi recuperati o edificati; le aree per attrezzature al servizio dell'insediamento, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., devono essere dismesse o assoggettate all'uso pubblico, nella misura del 100% della superficie utile lorda di pavimento, all'interno dell'area d'intervento e con le modalità da definirsi in sede di P.E.C. Le restanti parti delle aree libere saranno destinate a verde privato ad uso degli utenti della struttura. Sono salve tutte le norme sui vincoli operativi di Piano, sulle distanze, altezze ed altre prescrizioni contenute nelle presenti norme e tabelle allegate.

- (3) L'attuazione dell'area è condizionata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria in genere, con particolare attenzione alla idonea dotazione idrica ed all'impianto di smaltimento delle acque reflue realizzato a norma di legge.

Art. 25bis - Commercio al dettaglio in sede fissa

(1) - Classificazione commerciale del Comune

Il Comune di Mercenasco in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, risulta classificato, dall'Allegato A alla ~~D.C.R n. 59-10831 del 24.03.2006~~ **D.C. R n. 563-13414 del 29.10.1999 come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 20.11.2012 n. 191-43016**, come Comune minore della rete secondaria, non compreso in un'area di programmazione commerciale né riconoscibile come Comune turistico.

(2) - Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale.

~~(2.1) Nel rispetto dei parametri fissati dalla Regione Piemonte, ai sensi dell'articolo 13 dell'Allegato A alla D.C.R n. 59-10831 del 24.3.06, e con riferimento a quanto enunciato nei "Criteri" approvati dall'Amministrazione, la presente Variante identifica sul territorio comunale una zona di insediamento commerciale coincidente con l'antico nucleo storico del concentrico di Mercenasco e classificata come "A.1 - Addensamento Storico Rilevante" (v. Tav. 6bis - Individuazione dell'Addensamento commerciale Storico Rilevante A.1, in scala 1:2000).~~

(2.1) **Nel rispetto dei parametri fissati dalla Regione Piemonte, ai sensi dell'articolo 13 dell'Allegato A alla D.C.R 20.11.2012 n. 191-43016, e con riferimento a quanto enunciato nei "Criteri" approvati dall'Amministrazione, la presente Variante identifica sul territorio comunale:**

- **una zona di insediamento commerciale, coincidente con l'antico nucleo storico del concentrico di Mercenasco, classificata come "A.1 - Addensamento Storico Rilevante"**
- **una zona di insediamento commerciale classificata come "A.5- Addensamento commerciale extraurbano arteriale"**

Gli ambiti degli insediamenti commerciali A.1 ed A.5 sono rappresentati nelle tavole di piano ed in particolare nella Tavola 8/var.6 - Zone di insediamento commerciale, in scala 1:2000.

(2.2) ~~La perimetrazione dell'addensamento storico rilevante degli Addensamenti commerciali di cui al comma precedente è definita in base ai criteri di riconoscimento di cui all'articolo 13, comma a), della D.C.R n. 59-10831 del 24.3.06 dell'Allegato A alla D.C.R 20.11.2012 n. 191-43016;~~

(2.3) ~~Il riconoscimento di eventuali localizzazioni urbane L.1 potrà avvenire in sede di istruttoria delle istanze di apertura, variazione, trasferimento di esercizi commerciali, nel rispetto dei parametri specifici dell'art. 14, comma 4, punto a) dell'allegato A alla D.C.R n. 59-10831 del 24.3.06 alla D.C.R 20.11.2012 n. 191-43016~~ L'eventuale riconoscimento di altre zone di insediamento commerciale, potrà avvenire con specifiche Varianti al P.R.G. ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e comporterà la ridefinizione dei "Criteri" di cui all'art. 8, comma 3 del D. Lgs n. 114 del 32.03.98.

- (2.4) Le prescrizioni riportate nelle presenti norme hanno l'obiettivo di perseguire un possibile sviluppo economico locale tramite un potenziamento dell'offerta commerciale, commisurata alle caratteristiche della comunità locale e dell'area di prossimità nel rispetto dei valori storici, ambientali e tipologici delle preesistenze edificate e non edificate.

(3) - Compatibilità territoriale dello sviluppo

- (3.1) La compatibilità territoriale degli interventi è verificabile sulla tabella contenuta ~~nella D.C.C. n. 16 del 27.05.2008~~ nel fascicolo dei "Criteri" (**ved art. 3 delle "Disposizioni attuative"**).

(4) - Attuazione delle aree e degli interventi a destinazione commerciale

- (4.1) La destinazione all'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:
- a) commercio al dettaglio: destinazione attribuita nell'ambito dell'addensamento storico rilevante **A.1 e nell'addensamento arteriale A.5** senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato ? attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione ? integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/1977, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
 - b) commercio all'ingrosso: destinazione integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.
- (4.2) La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui la destinazione commerciale sia prevista per le singole aree di Piano, siano rispettate le compatibilità di cui al presente articolo delle N.d.A. ed i vincoli e requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 dell'allegato A **alla D.C.R 20.11.2012 n. 191-43016**.

(5) - Strutture di vendita

- (5.1) Nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo, di quanto previsto all'art. 23 dell'Allegato A alla **D.C.R 20.11.2012 n. 191-43016**, ed ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante, sono consentiti:
- a) esercizi di vicinato: all'interno ed anche esternamente ~~all'addensamento A,~~ **agli addensamenti A.1 e A.5 ed alle localizzazioni commerciali** purché compresi in ambiti già edificati, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici;
 - b) medie strutture di vendita e medi centri commerciali: consentiti esclusivamente ~~nell'addensamento commerciale A.4,~~ **negli addensamenti A.1 e A.5 e nelle localizzazioni commerciali** (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici).
 - c) **grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente nell'addensamento A.5 (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici).**

(6) - Abilitazione di attività commerciali

- (6.1) Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 dell'allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006 come modificato dalla **D.C.R 20.11.2012 n. 191-43016**.
- (6.2) Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'articolo 28 dell'allegato A sopraccitato.
- (6.3) Tutti gli interventi di carattere commerciale finalizzati all'inserimento di nuove attività o al miglioramento di quelle esistenti dovranno risultare coerenti con le disposizioni dettate dal PRGC e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi

urbanistici ed edilizi in genere ed in modo particolare per quelli ammessi sui tessuti edilizi compresi nella perimetrazione A1 anche a tutela del patrimonio storico documentario e con le prescrizioni dell'art. 24 della L.R. 56/77. Fatte salve eventuali più specifiche disposizioni dettate dalla disciplina regionale per il commercio; la verifica di tale coerenza è effettuata, in sede di istruttoria, dalle competenti strutture comunali.

- (6.4) 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.

(7) - Condizioni per l'insediamento di attività commerciali

(7.1) 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 l'inserimento di tali attività prioritarie potrà essere agevolata dall'Amministrazione Comunale mediante l'individuazione di incentivi di natura economica da prevedere, in sede attuativa, in apposito atto convenzionato.

Allo stesso modo, per promuovere il potenziamento e la riqualificazione strutturale, formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione o ampliamento delle superfici commerciali, condizionando tale incentivo alla sostituzione o riqualificazione di aperture e serramenti o altre strutture prospettanti su vie pubbliche, ritenuti inadeguati nei confronti delle preesistenze caratterizzanti il valore documentario ed ambientale del tessuto edilizio.

(7.2) Medie strutture

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato dell'Addensamento A1 **e delle eventuali localizzazioni L1**, anche di medie strutture di vendita secondo le quantità ammesse dalla Tabella di Compatibilità Territoriale riportata **nel fascicolo dei Criteri**, potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde su piani sovrapposti salvo il rispetto delle norme di sicurezza. In assenza di vincoli e di servitù di terzi è inoltre ammesso l'utilizzo di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento

Ogni intervento dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio 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.

(7.3) Interventi in aree di recupero del PRG.

Tutte le parti del tessuto edilizio storico e consolidato sono ritenute compatibili con l'inserimento di nuove attività commerciali. Tuttavia, tenuto conto della presenza di ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario-ambientale, e per i prospetti edilizi direttamente confrontanti con edifici vincolati o dichiarati di pregio storico-documentario dal PRGC, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute moleste, improprie o in contrasto con il pubblico decoro. Nel valutare i casi di cui sopra l'attuazione relativa potrà essere subordinata a permesso convenzionato, per la definizione di prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle delle presenti norme. Interventi di nuovo inserimento o di riqualificazione dell'esistente, particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, potranno essere subordinati a specifico parere della Soprintendenza ai beni architettonici e/o degli uffici regionali competenti in materia ambientale.

(7.4) Casi di incompatibilità

Sono escluse dall'inserimento nell'Addensamento A.1 tutte le attività oggettivamente moleste per la prevedibile emissione di rumori, odori o comunque ritenute incompatibili con la destinazione residenziale del tessuto edilizio, sia per caratteristiche intrinseche all'attività, sia per quelle della prevedibile utenza. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale non ammettere l'inserimento di nuove attività con superfici rilevanti, anche se ancora comprese nei limiti dimensionali di cui alla tabella riportata relativa alla compatibilità territoriale, in ambiti edilizi ritenuti impropri per eccessiva frammentazione delle unità immobiliari, per problemi legati

all'accessibilità o alle necessità di parcheggio dell'utenza, e più in genere per possibile contrasto con l'assetto delle strutture edilizie esistenti.

(7.5) Prescrizioni tipologiche e formali

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di ampliamento di quelle esistenti dovrà garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche ed al valore ambientale del tessuto edilizio.

In particolare nella ristrutturazione dei prospetti su spazi pubblici e nella sostituzione dei serramenti, infissi ed elementi compositivi pertinenti alla facciata, devono essere utilizzati tipologie, proporzioni formali e materiali propri della tradizione costruttiva locale.

In assenza di Piano del Colore i colori dei materiali da utilizzare nelle finiture di prospetti esterni, androni, ecc. dovranno essere precisati negli atti di progetto e potranno essere meglio definiti su parere della C.E. e dell'Ufficio Tecnico, in sede di procedimento autorizzativo.

Relativamente alle insegne, sono da privilegiare quelle su lamiera verniciata e decorata, con caratteri formali derivanti dalla tradizione locale.

(7.6) Parcheggi

L'inserimento di ogni nuova attività commerciale ed il sostanziale potenziamento di quelle esistenti deve essere accompagnato dalla valutazione dei fabbisogni di spazi per la sosta e il parcheggio. Si applicano quindi le prescrizioni in materia, degli artt. 21 e 26 della L.R. 56/77, nonché degli artt. 25 e 26 **dell'Allegato A alla D.C. R n. 563-13414 del 29.10.1999 come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 20.11.2012 n. 191-43016**, che si intendono qui integralmente riportate **e che sono contenute anche nel Fascicolo dei "Criteri"**.

In ogni caso, ad eccezione degli esercizi di vicinato, l'assenza di corretta accessibilità per l'utenza e per l'approvvigionamento delle merci, nonché l'impossibilità di reperire spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle dimensioni minime di norma, determinano l'inammissibilità dell'intervento.

Qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime necessarie di parcheggio pubblico (ad eccezione degli esercizi di vicinato) è ammessa la monetizzazione delle stesse unicamente nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire della presenza nei dintorni, e comunque in un raggio di distanza compatibile con le esigenze dell'utenza, di un'area già destinata a parcheggio pubblico di dimensioni tali da soddisfare sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata, sia gli standard richiesti dal nuovo intervento.

(8) I Criteri

I contenuti dei commi precedenti del presente articolo sono riportati a titolo indicativo e non esaustivo con riferimento alle "Disposizioni attuative" del fascicolo dei "Criteri" ai quali si dovrà comunque fare pieno riferimento per i contenuti relativi alle disposizioni statali e regionali in materia di commercio al dettaglio in sede fissa.

Art. 25ter - Area produttiva per lavorazioni speciali (PS)

- (1) L'area PS è destinata ad un impianto di raccolta e trasformazione di materiali inerti derivati da opere di costruzione e demolizione (così come definiti dai codici CER di cui agli allegati del D.Lgs. 05.02.97 n. 22 e s.m.i.)
- (2) In tali aree saranno ammessi:
- installazioni di strutture edilizie ad uso uffici, locali per servizi igienici, infermeria, deposito e recinzione dell'area con elementi a giorno. I manufatti contenitori delle destinazioni ammesse saranno di tipo prefabbricato, con struttura in C.A o metallica o in legno ma comunque tale che nel caso di cessazione dell'attività l'area possa essere agevolmente rimessa allo stato naturale. La tipologia dei manufatti sarà preferibilmente con tetto a capanna e le coperture in lamiera preverniciata con colori nella gamma del laterizio;
 - la superficie coperta massima dei manufatti di cui sopra sarà di mq. 200 con altezza massima di m. 4 alla gronda;
 - non sono previste installazioni di macchinari fissi; la lavorazione dei materiali dovrà avvenire con sole macchine operatrici mobili.
E' esclusa la destinazione d'uso residenziale.
- (3) I manufatti dovranno essere preferibilmente in un solo blocco o comunque accorpati in una area definita ed essere schermati alle visuali da Nord e da Est da una quinta arborea o siepi di altezza pari a quella dei manufatti.
- (4) Le aree per attrezzature di cui all'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i. sono previste nella misura del 20% della superficie territoriale dell'area, di cui il 50 % dovrà essere destinato a parcheggi, da reperire interamente nell'ambito dell'area PS anche in posizione diversa da quella indicata sulle tavole di Piano, e potranno essere previste all'interno della recinzione se rese accessibili agli operatori negli orari di apertura dell'impianto. Tale obbligo dovrà risultare da atto di impegno unilaterale allegato al titolo abilitativo.
- (5) Nell'atto di impegno unilaterale di cui sopra dovrà risultare l'impegno esplicito al contenimento delle emissioni di rumore e di polveri entro la normativa di settore allegando anche le specifiche dei singoli macchinari e le misure atte a contenere le emissioni stesse;
- (6) Per ragioni di viabilità connesse al traffico indotto dall'area sugli innesti della viabilità di servizio esistente con la SS26, salvo eventuali ulteriori disposizioni comunali, si stabilisce che i mezzi diretti all'area dovranno rispettare il senso unico definito, in ingresso, dalla strada prossima alle aree Rc13-Pc2 e, in uscita, dalla strada comunale Mercenasco-Scarmagno.
- (7) Prescrizioni di tipo geologico-geotecnico ed acustico per l'area PS. Il testo estratto dalle relazioni specialistiche è riportato nella tabella seguente per una immediata consultazione mentre resta con valore ufficiale e prescrittivo il contenuto delle rispettive schede originali.

Prescrizioni di tipo geologico per le aree PS		
Area	Estrate dalle Schede geologico-Tecniche della Var 4/05	Estrate dalla Relazione di Verifica della Compatibilità Acustica della Var. 4/05
PS	Scheda 2.5.1	Pag. 5 della Relazione di Verifica
	L'area in questione non presenta particolari problemi di natura idrogeologica e geotecnica, pertanto ricade in gran parte nella classe II della Carta di Sintesi. In ogni caso la fase progettuale di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito al fine di accertare le locali caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e idrogeologiche del sottosuolo.	Vedere l'"analisi acustica" relativa all'area ed in particolare la prescrizione: "che il procedimento autorizzativo per l'insediamento della specifica attività che andrà ad insediarsi, contempli la presentazione della valutazione di impatto acustico ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 52/2000 redatta conformemente alle linee guida emesse con DGR 9-11616 del 2 febbraio 2004 a cura di tecnico competente in acustica ambientale. Tale valutazione dovrà prestare particolare attenzione al rispetto del limite di immissione differenziale presso i ricettori più vicini. "

Capo V - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO

Art. 26- Aree a verde privato

- (1) Sono le aree generalmente contigue o interne all'abitato, costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di protezione naturale ed ecologica. Esse sono previste nella Var. 4/05 sia con sede propria delimitate dal confine di area rappresentato graficamente come per le altre aree di Piano sia con sede interna ad aree di recupero o completamento residenziale con segno di confine più tenue e con retino identico alle aree reperite in sede propria. Questa seconda modalità di individuazione tiene conto delle esigenze di stacco della continuità edificatoria delle aree in cui si innestano i tasselli di aree verdi private per conservare, almeno per quei tratti fin d'ora individuati, un'alternanza di aree verdi ed edificate che dovrebbe continuare a caratterizzare le aree cui afferiscono.
- (2) Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla conduzione dei fondi.
- (3) In esse, senza averne preventivamente conseguito il titolo abilitativo all'attività edilizia, non è ammesso dare luogo al taglio di alberi se non di colture legnose (pioppeto), all'accumulo di materiali, all'apertura di cave o di discariche.
- (4) In esse è ammesso unicamente lo svolgimento della coltivazione agricola e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.
- (5) Per gli edifici esistenti saranno ammessi i seguenti interventi:
 - A) per le residenze di qualsiasi tipo:
 - ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione;
 - realizzazione di volumi tecnici;
 - ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari che comportino aumento del volume esistente non superiore al 30% per un massimo di 150 mc e con un minimo di 25 mq di superficie utile comunque consentita, altezza massima di mt 10,00 e rapporto di copertura massimo del 40%;
 - variazioni di destinazione d'uso, per usi ammessi in aree residenziali, che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici;
 - B) per le attrezzature produttive agricole sarà ammesso un aumento del 30% della superficie utile esistente con altezze che non superino quelle dell'edificio più alto della proprietà.
- (6) Per le aree che sono individuate in sede propria, con esclusione perciò delle aree verdi reperite all'interno di zone di recupero e di completamento residenziale, sono ammessi trasferimenti di cubature relativi ai fondi agricoli verso le aree agricole proprie. Gli indici di cubatura fondiari sono quelli previsti per le aree agricole secondo il tipo di coltura in atto. Il trasferimento di cubature sarà come di norma assoggettato al vincolo "non aedificandi", relativo alle aree cedenti, ai sensi del 19° comma dell'art. 25 della L.U.R.

Art. 27 - Aree agricole

- (1) In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con i vincoli esistenti o futuri, nonché l'eventuale impianto di strutture per nuove aziende agricole.
- (2) Nelle aree agricole sono ammessi:
 - a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, di edifici rurali esistenti; cambiamenti di destinazione d'uso ai fini agrituristici nonché creazione di nuovi vani, agli stessi fini agrituristici, realizzati internamente alla sagoma degli edifici esistenti;
 - b) nuove costruzioni residenziali agricole esclusivamente in funzione delle reali necessità di conduzione del fondo, alle condizioni generali espresse successivamente;

- c) l'incremento della volumetria abitabile esistente di abitazioni rurali o non rurali (urbane), abitate o disabitate, in misura non superiore al 20% concessa una tantum, sino a 100 mc massimi, anche in eccedenza alla densità fondiaria ammissibile. Tale incremento di cubatura è concesso solamente al fine di realizzare miglioramenti igienico sanitari e funzionali; gli ampliamenti fino a 25 mq. di superficie utile abitativa sono sempre consentiti salva l'osservanza di altri parametri di zona;
- d) cambiamenti di destinazioni d'uso da altri usi all'uso produttivo per le sole attività, di modesta entità, collegate alla trasformazione dei prodotti agricoli realizzabili soltanto con riuso di edifici esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme (Progetto preliminare);
- e) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, allevamenti, silos, tettoie, secondo i limiti e le disposizioni seguenti;
- f) sul patrimonio edilizio abitativo esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), c), ed e) precedenti. Negli ambiti delle stesse proprietà di cui sopra sono ammessi interventi di nuova costruzione una tantum di bassi fabbricati al servizio della residenza esistente con una superficie lorda massima di mq 60 e senza superare il rapporto di copertura complessivo del 50%. Gli edifici di civile abitazione contrassegnati con un simbolo a stella (?) riportato anche nella legenda delle tavole in scala 1:2000 potranno essere ampliati fino ad un massimo di mc. 200, riusando prioritariamente le eventuali strutture preesistenti quali sottotetti, portici o simili, salvi in ogni caso tutti gli altri parametri e vincoli di zona.
- g) la costruzione di tettoie in zona agricola da parte di soggetti, non imprenditori agricoli, che esercitano attività agricola part-time è ammessa alle seguenti condizioni:
 - che la destinazione d'uso di tali manufatti sia esclusivamente quella di ricovero attrezzi e materiali per l'attività agricola part-time con l'esclusione di qualsiasi altro uso e di possibilità successive di cambi di destinazione. In particolare non sarà ammesso, neppure per guardiania, l'uso residenziale ed a tal fine sarà vietato dotare tali strutture di apparecchiature fisse per riscaldamento, cucina o servizi igienici.
 - che l'attività agricola, opportunamente documentata, interessi una superficie di almeno 10.000 mq, in proprietà del richiedente o oggetto di validi contratti di affitto scritti, e comprenda terreno coltivabile classificato come seminativo, prato, vigneto, frutteto, ecc. con l'esclusione di boschi, pascoli ed incolti;
 - che il manufatto tettoia, posto su lotto in proprietà del richiedente, non abbia superficie superiore a 30 mq lordi e l'altezza al colmo di m. 4,50; eventuali deroghe sono ammissibili esclusivamente per i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, c. 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto del comma 2, lettera g) dello stesso articolo;
 - che vengano rispettate tutte le norme sulla distanza da strade acque, confini ed edifici;
 - che la tettoia disti almeno 100 m dal perimetro delle zone residenziali di PRG e non ricada in classi di rischio geologico IIIa;
 - che si prevedano, per l'esterno, materiali tradizionali: murature intonacate, coperture con strutture in legno e manto in coppi, serramenti in legno; saranno ammessi serramenti in ferro di forma semplice verniciati in tinta scura.

Non sarà ammesso edificare in aderenza accorpendo due o più fabbricati su fondi limitrofi. La distanza minima dai confini di proprietà sarà di m. 5,00 e previ accordi fra proprietà coerenti potrà ridursi a 0,00 m, mentre la distanza minima tra tettoie su fondi limitrofi sarà di m. 10,00.

- (3)** E' ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.
- (4)** Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:
 - a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.
- (5)** Il rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato a tutte le condizioni, atti di impegno ecc. previsti all'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- (6)** Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo. Il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
 - le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77;
 - il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 19° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77;
 - le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.
- (7)** L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.
- (8)** Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
- (9)** E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n.63 e successive modificazioni ed integrazioni.
- (10)** Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun titolo abilitativo all'attività edilizia.
- (11)** Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:
- terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq;
 - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
 - terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
 - terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 per mq;
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.
- (12)** In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
- (13)** Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 312 luglio 1984, n. 35.
- (14)** Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.
- (15)** Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, anche se comprese nel corpo della abitazione.
- (16)** E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi purché siano compresi nella distanza massima di 5,00 Km. dal centro aziendale.
- (17)** Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio (di concessione) del titolo abilitativo all'attività edilizia, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

- (18) Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17^o dell'art. 25 della L.R. 56/77, non è ammesso fra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
- (19) Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del 2^o comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.
- (20) Si richiamano comunque, in quanto applicabili, i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77, anche se non citati precedentemente.
- (21) Il rapporto di copertura riferito alla superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 10% per le costruzioni a destinazione residenziale, e al 30% complessivamente.
- (22) L'altezza massima consentita sarà di mt 7,50, per gli edifici residenziali (col limite di due piani fuori terra) e di mt 12,00 per le attrezzature produttive. Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.
- (23) Nelle aree destinate ad uso agricolo possono essere ammesse attività estrattive, di cava o torbiera, comunque nel rispetto di tutte le norme, procedure ed autorizzazioni previste da leggi statali o regionali vigenti al momento con particolare attenzione per quanto riguarda il ripristino dei luoghi in seguito alla cessazione dell'attività esercitata.
- (24) Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti o con copertura temporanea stagionale, al servizio delle abitazioni, quali: gioco bocce, tennis, ecc. Le recinzioni dovranno essere in rete o grate traforate metalliche su paletti metallici con eventuale muretto di fondazione e/o sostegno non eccedente i 50 cm dal piano di campagna più alto.
- (25) Allo stesso modo, per l'impianto della Società di Tiro a Volo da anni esistente in località "lavatoio" saranno ammessi quegli elementi di impiantistica, di sistemazione dell'area ed un minimo di aree coperte (tettoie per postazioni tiro, per attrezzature, per direzione gare e simili) il tutto commisurato alla entità dell'impianto e finalizzato alla sua funzionalità come prescritto fra l'altro nelle direttive della Federazione sportiva competente.
- (26) In tutti gli edifici sorti in aree agricole ed adibiti ad usi non agricoli (residenze non rurali, attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali, ecc.) possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del P.R.G.C. e sono permessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di risanamento igienico e di ristrutturazione interna senza aumenti di cubatura se non gli incrementi un tantum previsti negli specifici casi delle presenti norme tecniche.
- (27) Nessun nuovo impianto per stalle, porcilaie o comunque per allevamenti di bestiame in genere è ammesso sul territorio comunale se non in zona agricola.
- (28) Anche nell'area agricola non sono comunque ammessi nuovi impianti intensivi per l'allevamento industriale del bestiame.
- (29) Le dimensioni massime delle strutture per allevamento sono fissate dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato a ciclo completo (fattrici, vitellini e vitelli all'ingrasso).
- (30) Il rapporto massimo ammesso, quale indice di autoapprovvigionamento è fissato in 30 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola. Sono esclusi dall'osservanza di detto rapporto gli allevamenti di capi piccoli o di bassa corte quali polli, selvaggina, conigli e simili. Le distanze di cui ai seguenti commi n. 32 e 33 valgono comunque anche per detti allevamenti.
- (31) Qualora si superino tali limiti gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non ammessi al nuovo insediamento sul territorio comunale. Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del progetto preliminare; per queste è ammesso un tantum un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente, sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area agricola (rapporto di copertura, altezze massime, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici).

- (32)** Le stalle di tipo familiare o poderale (e come tali si intendono appunto le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 30 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) sono permesse alla distanza di mt 100 dai confini degli ambiti residenziali esistenti o di nuovo insediamento individuati dal Piano, di mt 50 dalle case sparse di abitazione e di mt 20 dall'abitazione del conduttore.
- (33)** Qualora, sempre nel rispetto del rapporto massimo consentito, si ottenga una concentrazione rilevante con insediamenti di più di 200 capi grandi (bovini, suini, ecc.), o di 2500 capi piccoli (polli, conigli, ecc.), la distanza dai confini degli ambiti residenziali, artigianali ed industriali esistenti o di nuovo insediamento individuati dal Piano è elevata a 300 mt mentre, fermo restando la distanza di mt 20 dall'abitazione del conduttore, la distanza dalle case sparse di abitazione è fissata in mt 100. Tra i richiamati allevamenti ad alta concentrazione e le aree residenziali di piano potrà essere richiesto dal Comune, in fase di rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia, la creazione di un filtro verde composto da alberi di medio e alto fusto (2x100 mq).
- (34)** Le stalle, i capannoni per gli allevamenti devono avere altezza minima interna di mt 3,00, rapporto aerazione - illuminazione pari ad 1/15 della superficie del pavimento, cubatura di 20 mc per capi adulti (bovini, equini) e di mc 7 per capi piccoli, esclusi animali di bassa corte.
- (35)** Il pavimento delle poste dovrà avere adeguata pendenza, essere ricoperto con materiale impermeabile e munito di opportuni scoli per il deflusso delle urine e delle acque luride confluenti in pozzetti a perfetta tenuta mediante condotti concavi ed impermeabili. Le pareti saranno impermeabilizzate fino all'altezza di metri due; le restanti pareti ed il soffitto saranno rinzaffati ed imbiancati a calce.
- (36)** Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi saranno in materiale facilmente lavabile e disinfettabile.
- (37)** L'approvvigionamento idrico sarà assicurato mediante l'interposizione di vaschette munite di galleggiante la cui valvola si trovi sempre al di sopra del livello massimo raggiunto dall'acqua nella vaschetta stessa.
- (38)** L'illuminazione artificiale sarà assicurata da energia elettrica.
- (39)** Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50 e di ml 20 dalle abitazioni.
- (40)** Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antiquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.

Art. 28 - Aree di nuclei rurali esistenti (NR).

- (1)** I nuclei di residenza rurale indicati sulle tavole sono parti di territorio edificato che hanno conservato prevalenti caratteristiche di residenza rurale con annesse tutte le infrastrutture comuni alle aziende agricole di tipo tradizionale quali stalle, fienili, ricoveri, depositi, ecc.
- (2)** Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.
- (3)** Il P.R.G. salvaguarda l'identità abitativa e produttiva di tali aree favorendo la conservazione ed il risanamento del patrimonio edilizio nonché la ristrutturazione ed il riuso dei complessi rurali abbandonati.
- (4)** Per i nuclei rurali valgono di norma le disposizioni di cui all'art. 27 relative alle zone agricole con le limitazioni o le disposizioni integrative seguenti:
- (5)** Non sono ammessi:
- l'allevamento di suini se non per produzione proporzionata ai fabbisogni alimentari delle famiglie residenti.
 - l'impianto di nuove strutture per l'allevamento quando si prevedano capacità superiori a 120 capi bovini, 200 ovini-caprini, 1500 avicunicoli.
 - nuovi impianti di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti il livello aziendale.
- (6)** Sono ammessi:
- le residenze rurali e civili.

- attività di deposito e commercializzazione di prodotti agricoli.
 - negozi e rivendite di generi di prima necessità, salvi i disposti dei piani di settore.
 - attività artigianali di servizio come ammesse per le aree residenziali;
 - impianti di trasformazione di prodotti agricoli di livello aziendale che non risultino inquinanti o molesti.
- (7)** Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di ristrutturazione, anche con recuperi all'uso abitativo delle strutture agricole non più utilizzabili, precisati topograficamente sulle tavole del progetto definitivo di piano e definiti dalle presenti norme nonché, ove più favorevoli, gli ampliamenti residenziali come previsti al precedente art. 27.
- (8)** Sono ammessi ampliamenti di sagoma, di edifici soggetti a ristrutturazione integrale, anche ad uso portici o elementi distributivi aperti, col solo rispetto del rapporto di copertura e delle distanze ed altezze previste per le aree agricole. Chiunque può richiedere il titolo abitativo ai sensi dell'art.48 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- (9)** Negli interventi di recupero o ampliamento di cui sopra di edifici con totale o parziale destinazione originaria ad abitazione rurale, l'aggiunta di nuovi vani o di servizi igienici o volumi tecnici accessori ad altri impianti potrà avvenire anche al di fuori della sagoma dell'edificio preesistente, quando non si abbiano volumi recuperabili all'interno, purché la soluzione adottata sia per forma e materiale conforme alle preesistenze tradizionali qualificate e rispetti per quanto possibile l'allineamento delle cortine edificate. Sono comunque salve le indicazioni più restrittive eventualmente presenti sulle tavole.
- (10)** Non sono ammessi interventi di nuove costruzioni residenziali se non per i soggetti e nei limiti stabiliti per le zone agricole proprie, all'art. 27. La demolizione e ricostruzione sarà ammessa, per i casi individuati sulle tavole nonché per tutti gli edifici con edificazione posteriore al 1942 e per quelli costituenti pertinenze, di tipologia non tradizionale, di aziende agricole. Gli stessi edifici potranno essere demoliti e non ricostruiti osservando le prescrizioni operative del tipo di intervento in oggetto.
- (11)** Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione di precisare con semplice deliberazione ambiti di piani di recupero, nonché di variare i tipi di intervento nei casi e con le modalità previste al 7° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- (12)** Il recupero e riuso abitativo non rurale di edifici rurali abbandonati non originariamente contenenti o coerenti a strutture abitative rurali, valutati volumetricamente secondo il volume della loro sagoma come definita dalle presenti norme, saranno ammessi alle seguenti ulteriori condizioni:
- che l'edificio da recuperare abbia caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative compatibili con l'uso residenziale. In particolare sono passibili di recupero gli edifici delle cortine edificate preesistenti con manica di larghezza tipica (6-8 m) con struttura in muratura e localizzate nel nucleo centrale storico delle presenti zone con esclusione degli edifici più recenti realizzati come tettoie agricole di tipologia non tradizionale e marginali ai nuclei;
 - che nel recupero non si ecceda la sagoma involuppo dell'edificio esistente salvo eventuali aggiunte di volumi tecnici (centrali termiche ecc.) e servizi igienici, possibili solo in carenza di strutture riutilizzabili, risolte volumetricamente e planimetricamente in accordo con le direzioni delle cortine edificate preesistenti e comunque il più possibile integrate nell'edificazione preesistente;
 - che il recupero avvenga nel rispetto dei tipi di intervento topograficamente individuati dal Piano per ogni edificio;
 - che non si impoverisca l'apparato decorativo eventualmente preesistente (particolari costruttivi) e che vengano valorizzate o comunque mantenute in vista le parti strutturali significative (portici, arcate, arredi particolari, pozzi, ecc.).
 - una diversa soluzione planimetrica dei volumi recuperabili, che ecceda le minori integrazioni per servizi e volumi tecnici di cui sopra, così come le variazioni in altezza, che in ogni caso non dovrà superare i due p.f.t. e gli otto metri alla gronda, sarà ammessa solo previa adozione di Piano di Recupero che proponga valide soluzioni alternative alla situazione preesistente. Tali soluzioni saranno proposte e valutate anche in relazione alla effettiva situazione locale, alle necessità di

distacchi, di soleggiamento, di allacciamenti ad infrastrutture e di altre valide situazioni vincolistiche od opportunità operative.

- Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle norme in materia di distanze fra edifici e confini e salvi i diritti di terzi.

Art. 28 bis - Aree destinate alla prima trasformazione di prodotti agricoli e forestali (Ap1).

- (1) La presente classe di aree viene definita al fine di consentire l'impianto di strutture di prima trasformazione di prodotti agricoli e forestali da parte di imprenditori agricoli ma a particolari condizioni che diversificano la presente classe dalle aree agricole proprie. Nella fattispecie tali aree agricole speciali devono essere destinate allo stoccaggio e prima lavorazione di prodotti agricoli e forestali di norma prevedenti la cernita, la selezione ed il confezionamento di prodotti aziendali e per quelli forestali la riduzione in dimensioni trasportabili o meglio utilizzabili di legnami vari destinati ad usi domestici e/o industriali. A tali fini è anche ammesso l'impianto ed il ricovero delle attrezzature e dei mezzi operativi aziendali.
- (2) Data la particolare destinazione, che si diversifica rispetto alle finalità di servizio varie e generiche del capannone agricolo corrente, gli interventi in tali zone sono normati come segue.
- (3) Nelle presenti aree non sono consentiti usi abitativi di nessun tipo, salvo eventuali locali per la guardiania degli impianti con superficie utile non superiore a 40 mq e usabili esclusivamente da titolari dell'azienda agricola, famigliari coadiuvanti o personale dipendente, con l'esclusione della residenza anche temporanea di nuclei famigliari.
- (4) Gli interventi, consistenti di norma in capannoni o tettoie dovranno, rispettare i seguenti parametri:
 - rapporto di copertura : 40%
 - piani fuori terra: un piano;
 - sono esclusi i piani interrati ed i soppalchi comunque utilizzabili, salvo le strutture di copertura di locali di servizio al PT;
 - altezza alla gronda: m 6,00;
 - distanze:
 - dalla strada provinciale: m. 10,00;
 - dalla strada vicinale ad Est m. 6,00;
 - da edifici e confini: come prescritto al seguente art. 45;
 - coperture con pendenze prossime al 25% per edifici avente dimensioni trasversali lorde fino a 10 m e con pendenza delle travi correnti prefabbricate a doppia pendenza (prossima al 10%) per i fabbricati di dimensioni trasversali maggiori a 10 m. Le coperture saranno realizzate comunque a due falde, a capanna. Come materiali di copertura, oltre a quelli tradizionali a coppi o tegole curve laterizie o in cemento, nei colori dei laterizi, sono ammessi anche le lastre in fibrocemento e la lamiera preverniciata o prodotti assimilabili purché previsti nella gamma dei colori dei laterizi o comunque in colori giustificatamente ammissibili con riguardo alle preesistenze ed all'ambiente agricolo o urbano circostante.
 - le aree di pertinenza ed i materiali lasciati a cielo aperto, compatibilmente con le necessità operative, dovranno essere tenute con il miglior decoro ed ordine possibile.

opere di sistemazione dei terreni e per le nuove recinzioni anche parzialmente in muratura, che non abbiano le caratteristiche di cui al comma 5 del successivo art 52:

- nelle aree agricole "A" di Piano, per tutto il corso del Fontanile Comunale (Roggia di Strambino) e della roggia del Bosco (tratto a valle della SS 26), una fascia di m. 25 dalle sponde o dall'asse (ove il corso d'acqua non abbia specifica sede catastale);
- nelle aree agricole "A" di Piano, per i tratti principali della Roggia dei Molini, della Roggia Rusnenta, della Roggetta, del rio o fosso Mardanzone, del Rio Vernei, nei tratti a monte della SS n. 26, è prevista una fascia di rispetto di 10 m, rappresentata anche nelle tavole di contenuto urbanistico, dalle sponde o dall'asse (ove il corso d'acqua non abbia specifica sede catastale). Per tali corsi d'acqua che nei tratti a valle della SS 26 non presentano di norma un corso univocamente definito ma si disperdono in vari rami si applicano le disposizioni di cui alla alinea successiva;
- nelle aree agricole "A" di Piano, per tutti gli altri rii o fossi evidenziati con tratto in colore azzurro nella Carta di sintesi allegata alla Relazione geologica, di norma non individuati con specifica sede catastale, è prevista una fascia di rispetto di 10 m dall'asse del corso d'acqua. In sede di progetto di interventi insediativi ammissibili nelle zone agricole sarà possibile prevedere distanze inferiori a quella prescritta per tali corsi d'acqua minori solo previo specifico studio geologico-idraulico che su basi oggettive (tipologia dell'intervento, altimetria delle sponde, portate, ecc) escluda rischi di esondazione che interessino le opere in progetto;
- nelle altre aree di Piano le fasce di cui alle alinee precedenti sono ridotte di norma al filo della edificazione esistente salvo le precisazioni puntuali della relazione geologica allegata al P.R.G. e le definizioni topografiche delle classi di rischio;
- Tali distanze, definite come vincolo di tipo urbanistico, devono essere rispettate anche ove i limiti delle aree di rischio di tipo III siano a distanza inferiore da detti fossi o rii o rogge.

e) idrogeologico

Gli interventi su aree soggette a vincolo idrogeologico, come attualmente definito, sono soggette alla autorizzazione preventiva di cui al 3° comma dell'articolo 30 della L.R. 56/77.

f) ambientale (L. 1497/39)

(stralciato in Var 4/2005. Ved successivo art. 56bis)

g) ferrovia

Nella fascia di rispetto della ferrovia, della profondità di mt. 30 dal limite di occupazione della più vicina rotaia, fatti salvi i disposti di cui al D.P.R. n. 753 del 11/07/80 e fermi restando i divieti di cui all'art. 235 della L. 20/03/65, n. 2248 e s.m.i., non sono ammesse nuove costruzioni di alcun genere se non ad uso delle ferrovie.

h) aree boscate

Per la definizione di bosco si fa riferimento agli artt. 2 c. 6 ed art 4 c, 2 del D. Lgs 18.05.2001 n 227. Il PRGC individua sul territorio le aree occupate da boschi in genere escludendo le aree occupate da coltivazioni legnose quali frutteti, vigneti, pioppeti, impianti di conifere e simili nonché le aree occupate da vegetazione infestante come precisato al paragrafo seguente.

Dette individuazioni hanno carattere puramente indicativo e dovranno essere verificate, in sede di istanza di trasformazione dei luoghi, sulla base delle definizioni del sopraccitato art. 2.

Nella individuazione cartografica del PRGC possono presentarsi situazioni per cui nelle aree boscate si possono individuare inserti di aree da non considerare propriamente come "bosco" essendo aree residue dell'attività agricola come ex vigneti, frutteti ed aree già a coltura ora abbandonate ed occupate da vegetazione infestante come rovi, robinie ed altra vegetazione spontanea diversa dalla copertura forestale principale dei boschi di alto fusto o di rimboschimento.

Tali aree anche se comprese nella rappresentazione grafica come "Aree Boscate" sono da considerare non definite come "bosco" quando non abbiano caratteristiche dimensionali e qualitative di cui alla definizione di bosco citata al 1° paragrafo del presente punto. Nel caso di

interventi, ammissibili in aree agricole, e ricadenti su dette aree dovrà essere documentata la situazione vegetativa del momento con riferimento al tipo di coltura in atto e quella risultante dai dati catastali al fine di permettere l'individuazione precisa dell'assoggettazione o meno alle normative sulle Aree Boscate.

Si considereranno comunque come "Bosco" quelle aree che risultano classificate catastalmente come bosco e quelle che di fatto hanno la copertura forestale principale con boschi di alto fusto o di rimboscimento tipici dei luoghi quali i castagneti, querceti, alneti e latifoglie varie (frassini, carpini, bagolari-celtis australis).

Nelle aree da considerarsi boscate con boschi di alto fusto o di rimboscimento ed in quelli che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione.

Capo VII - OPERE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO

Art. 30 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto

- (1) Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale esistente ed in progetto.
- (2) Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G. in sede di progettazione esecutiva, all'interno delle aree delimitate dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
- (3) Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie della zona e dell'ambito in cui il tracciato viario ricadeva; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.C..
- (4) Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere di norma completamente eseguiti ivi compresi i marciapiedi, piste ciclabili, aree di arredo e alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali.
- (5) Le strade pubbliche di Piano interne o comunque interessanti le aree di nuovo impianto o completamento avranno la sede stradale di larghezza non inferiore a mt 5,00 se a doppio senso di marcia e non inferiore a mt 3,50 se ad un solo senso. La larghezza delle altre strade sarà precisata in via esecutiva nello spirito del precedente 2° comma, oppure fissata di volta in volta con deliberazione del Consiglio Comunale quando se ne presenti la necessità tenendo presenti le seguenti caratteristiche minime indicative:
 - strade con caratteristiche di arteria di attraversamento degli abitati: sede viabile mt 10,50 + eventuali marcia piedi sui lati sedi di insediamenti.
 - strade di penetrazione principali (sono tali comunque quelle che si attestano su due strade comunali o d'ordine superiore o su strade vicinali definite catastalmente in sede propria): mt 6,00 + eventuali marciapiedi;
 - strade di penetrazione secondarie: mt 5,00 + eventuali marciapiedi.
- (6) Le nuove strade private, aperte di fatto al pubblico passaggio ed al servizio di insediamenti, dovranno essere previste con le caratteristiche di cui all'art. 57 del Regolamento Edilizio esclusi i soli tratti costretti su uno od ambo i lati da fabbricati o manufatti preesistenti. Nel caso di demolizione o ricostruzione di tali fabbricati o manufatti dovranno osservarsi gli arretramenti che realizzano, per il lato in oggetto, la larghezza minima prescritta per la semi-sede stradale afferente il lato stesso.
 Gli accessi/strade private in aree agricole seguono il regime esistente delle servitù di passaggio in atto. Per le eventuali recinzioni vedere il successivo 12° comma punto 3).
- (7) Ai sensi della classificazione delle strade come definita nell'art. 2 del D.L 30-04-92, n. 285 (nuovo codice della strada) esistono o sono previste nel territorio comunale di Mercenasco le seguenti tipologie di strade:
 - A: Autostrada TO-AO (A5)
 - C: Strade extraurbane secondarie: S.S n 26;
 - F: Strade locali: la S.P. n 82 S.P. Chivasso-Ponte Chiusella, la S.P. n. 82 Mercenasco-Villate, tutte le strade comunali e le strade vicinali come definite all'art. 3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92;
- (8) (stralciato in Var 4/2005)
- (9) Le fasce di rispetto stradale sono definite, all'atto della redazione della Variante 1/2003, dal D.P.R. 495/92 e dal D.P.R. 26/04/93 n. 147. Sono comunque salve quando applicabili le norme di futuri Decreti, Leggi o circolari in materia. Per quanto riferibile al territorio di Mercenasco valgono, in applicazione del citato D.P.R. 147/93 e, per quanto non definito dallo stesso in forza

delle presenti norme, le seguenti fasce di rispetto, misurate a partire dal confine stradale, per le nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade:

- 1) Fuori dai centri abitati (art. 4 D.L. 285/92) nelle aree agricole, Verde privato:
 - 60 m per le strade di tipo A (Autostrada)
 - 40 m per le strade di tipo C (SS26)
 - 20 m per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali (def. art.3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92);
 - 10 m per le strade vicinali di tipo F;
- 2) Fuori dai centri abitati, in tutte le aree di Piano escluse le aree agricole, Verde Privato, Rr di recupero:
 - 10 m per la strada S.S n. 26 di tipo C
 - 6 m. per le strade di tipo F
 - 5 m. per le strade vicinali di tipo F;
 - 5 m. per le nuove strade di tipo F, al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento, anche per i tratti interessanti aree a capacità insediativa esaurita.
- 3) All'interno dei centri abitati, in tutte le aree di Piano, escluse le aree di recupero Rr:
 - 10 m per la strada S.S n. 26 di tipo C
 - 6 m. per le strade di tipo F
 - 5 m. per le strade vicinali di tipo F;
 - 5 m. per le nuove strade di tipo F, al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento, anche per i tratti interessanti aree a capacità insediativa esaurita.
- 4) Nelle aree Rr, Rp, Rm, di recupero e nei nuclei rurali salve le indicazioni topografiche del Piano e le precisazioni future della viabilità comunale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, gli ampliamenti e le recinzioni dovranno rispettare l'allineamento esistente come limite estremo della fascia di rispetto; le nuove costruzioni ammesse dovranno rispettare le distanze di cui al punto 3) precedente quando non siano in immediata coerenza e prosecuzione di edifici esistenti.
- 5) per l'area Ap1 sono previste le seguenti distanze in accordo con quanto prescritto al precedente art. 28bis:
 - dalla strada provinciale : m. 10,00;
 - dalla strada vicinale ad Est m. 6,00;
- 6) sono altresì prescritte le seguenti distanze:
 - In tutte le aree del Piano escluse le aree Rr, Rp, Rm e Nr:
 - per le strade private al servizio di insediamenti di cui al precedente 6° comma del presente articolo l'edificazione dovrà osservare la distanza di m 2,50 dal limite della sede di progetto delle strade private, considerando una sede stradale con larghezza di m 5,00; si dovrà rispettare perciò una distanza minima di m. 5 ($=2,50+5/2$) dall'asse stradale restando salva in ogni caso l'osservanza delle distanze minime fra edifici prescritta dalle presenti norme. Non si prescrivono fasce di rispetto per l'edificazione relativamente a quegli accessi/strade private non aperti di fatto o di diritto al pubblico passaggio, che siano interni ad aree recintate o nei quali sia esplicitamente vietato l'accesso mediante sbarramenti o specifica segnaletica, e per gli accessi e servitù in aree agricole.
 - nelle aree Rr, Rp, Rm e Nr, per gli interventi già previsti al punto 4) precedente non sono prescritte distanze dal limite delle sedi di strade private; a prescindere da quanto previsto al punto 4) precedente, nei casi di ricostruzioni totali di edifici e/o di nuove costruzioni di qualsiasi tipo, compresi i bassi fabbricati, si dovrà prevedere che i passaggi/strade private di qualsiasi proprietà che insistano anche parzialmente su mappali interessati dall'intervento in progetto vengano definiti nella larghezza minima di 4,00 m. liberi da edifici, manufatti e recinzioni e, nel caso dette strutture di passaggio insistano, in ampiezza trasversale, su proprietà diverse, che la stessa distanza libera, dall'asse del passaggio, sia almeno pari a 2,00 m.

- in tutte le aree di Piano non si prescrivono distanze dal limite della sede di percorsi pedonali.
- 7) sono salve le eventuali maggiori distanze in applicazione del D.M. 02-04-68, n. 1444.
 - 8) Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, nelle fasce di rispetto sono ammesse le pertinenze stradali (aree di servizio ecc. come da art. 24 del D.L. 30-04-92, n. 285) ed i manufatti afferenti le opere di urbanizzazione primaria e per l'erogazione di pubblici servizi.
 - 9) Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute: a verde con piantumazioni o pavimentate o conservate allo stato di natura o coltivate.
 - 10) Norme particolari per le aree con edificazione preesistente in zone residenziali e produttive e con utilizzazione propria dell'area in atto all'adozione della variante n. 4/2005:
 - In tutte le aree di Piano la realizzazione di sopraelevazioni, ove ammesse dalle norme di zona, potrà avvenire, per i lati verso strade e spazi pubblici comunali, al filo delle strutture del piano inferiore salva l'osservanza del minimo di m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti;
 - gli ampliamenti minimi funzionali ammessi una tantum coerenti ai fabbricati esistenti e quelli con ampiezza non eccedente la misura del 50% del fronte verso strada dell'edificio preesistente nonché i bassi fabbricati accessori anche non coerenti il fabbricato principale, se latistanti a strade comunali o vicinali, potranno osservare nei confronti di dette strade una distanza non inferiore a quella che il fabbricato principale presenta dalla strada nel punto di connessione con il manufatto da costruire.
 - (10)** E' ammessa in dette fasce di rispetto la esecuzione di recinzioni, nel rispetto del D.P.R. 26-04-93, n. 147 e come di seguito stabilito, con l'impegno unilaterale da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto.
 - (11)** Le recinzioni nella loro generalità e quelle ammesse a filo della sede dei marciapiedi esistenti o previsti su progetti adottati o comunque a filo del confine stradale veicolare o pedonale devono essere previste come prescritto all'art. 52 del R.E..
 - (12)** Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non saranno inferiori a:
 - 1) Fuori dai centri abitati:
 - 3 m per le strade di tipo C
 - 3 m per le strade di tipo F in aree agricole e Verde Privato;
 - 1 m. per le strade di tipo F vicinali in aree agricole e Verde Privato;
 - 1 m. per le strade di tipo F ed F vicinali in aree di Piano escluse le agricole, Verde Privato ed Rr;
 - in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F nelle aree di Piano Rr, Rp, Rm e Nr; quando l'allineamento non sia praticabile in quanto non preesistano strutture cui allinearsi si dovrà rispettare la distanza di m. 1 come per il caso precedente;
 - a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto quando tali strade siano previste con larghezza almeno pari a m 6,00 o a m 5,00 + 1,00 di marciapiedi.
 - 2) All'interno dei centri abitati:
 - 1 m. per le strade di tipo C, F ed F vicinali in qualsiasi area di Piano escluse soltanto le aree Rr;
 - in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F nelle aree di Piano Rr, Rp, Rm e Nr; in ogni caso, in assenza di vincoli specifici, le recinzioni saranno ammissibili a filo del confine stradale;
 - a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto quando tali strade siano previste con larghezza almeno pari a m 6,00 o a m 5,00 + 1,00 di marciapiedi.

- 3) Per le strade private, al servizio di insediamenti ed aperte di fatto al pubblico passaggio, di cui al precedente 6° comma:
- all'esterno ed all'interno dei centri abitati escluse le aree Rr, Rp, Rm e N: al filo del confine della sede stradale come definita all'art. 57 del Regolamento Edilizio;
 - nella aree Rr, Rp, Rm e Nr: non sono prescritte distanze dal limite della sede di strade private preesistenti o di nuova definizione salvo quanto prescritto al punto 6) del 9° comma del presente articolo;
 - le eventuali recinzioni che interessino accessi, servitù di passaggio e strade private in aree agricole, di cui al precedente 6° comma, dovranno distare almeno 2,5 m dall'asse dell'accesso/strada o eseguite al limite del sedime soggetto a servitù quando questo abbia larghezza superiore a 5,00 m.
- (13)** In tutte le aree di Piano il Comune potrà richiedere per le recinzioni e per i fili dei fabbricati in ampliamento o nuova costruzione, in corrispondenza degli incroci, uno smusso o curvatura della linea di recinzione o di edificazione cosicché tali linee restino allineate o tangenti alla base del triangolo definito con due lati di m. 3,00 stesi sulle linee concorrenti nello spigolo da smussare.
- (14)** Tutte le succitate norme di distanza di edifici e di recinzioni dalle strade, interpretanti a livello locale le norme nazionali contenute nel D.L 30-04-92 n. 285 e D.P.R. 26-04-93, n. 147, valgono in quanto non in contrasto con quelle dei decreti succitati e/o di eventuali future norme in materia emanate a livello nazionale, regionale o provinciale che prevarranno perciò sulle presenti norme locali.
- (15)** Resta inteso che le norme che si riferiscono ai "centri abitati", si applicano nel tempo con riferimento alla delimitazione dei centri abitati in vigore al momento dell'applicazione della norma stessa, a prescindere da eventuali indicazioni cartografiche di Piano.
- (16)** Si applicano altresì le altre norme del D.P.R. 495/92 art. 26 per quanto riguarda impianto di alberi, siepi vive e recinzioni di altezza non superiore ad 1 m. (con cordolo di altezza massima di 30 cm).
- (17)** Si richiamano ancora tutte le norme applicabili del D.L. 285/92 ed in particolare, oltre a quanto già citato, il Titolo II "Della Costruzione e tutela delle strade" ed in particolare gli art. 13-14-15-16 e s.m.i.-17 (fasce risp. curve fuori dai centri abitati) - 18 (fasce di risp. ed aree di visibilità nei centri abitati) -19-20-21-22 (accessi e diramazioni)-24 (pertinenze) 26-27-28 (autorizzazioni e concessioni) -29-30 (muri sostegno) -31 (manutenzione ripe).
- (18)** Nelle fasce di rispetto stradale sono pure ammesse, con le stesse distanze minime delle recinzioni, muri di sostegno conseguenti alla sistemazione dei terreni finitimi realizzati con altezze non eccedenti i m. 2,50. Sono salve le eventuali prescrizioni più restrittive del D.L. 285/92 o del D.P.R. 495/92.
- (19)** Le opere di recinzione e di sostegno da realizzarsi lungo i cigli delle strade di proprietà sovracomunale dovranno ottenere il N.O. preventivo dell'Ente proprietario della strada.

TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Capo I - TIPI DI INTERVENTO

Art. 31 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e prescrizioni per l'inserimento ambientale di nuovi edifici e manufatti

- (1) Nei riguardi di tutti gli edifici esistenti e relativamente agli ampliamenti ed integrazioni cui essi siano sottoposti è vietato:
- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
 - sostituire elementi in vista strutturali in legno (sbalzi di tetto, balconate e simili) o in pietra con elementi di altro materiale; nel caso di integrazioni o di nuovi elementi di balconi è ammesso eseguire la lastra con soletta sottile in c.a. con superficie a vista eventualmente martellinata; i sostegni saranno del tipo a modiglioni in pietra o in c.a. martellinato;
 - sostituire le coperture in cotto (coppi) o in lose di pietra con materiali di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relativa.
- (2) Inoltre:
- Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico in malta di calce o calce-cemento secondo le caratteristiche e l'epoca di costruzione dell'edificio, o di tipo civile con tinte di norma chiare nella gamma delle terre. Le opere in ferro, inferriate, ringhiere, ecc. saranno di foggia semplice e simili alle preesistenze tradizionalmente qualificate.
 - Negli edifici a ballatoio non è ammessa la sola trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio. Quando esistano locali per servizi igienici su ballatoi continui, balconi o terrazzi, i lavori di ristrutturazione o ampliamento, devono prevedere di eliminare tali elementi ove gli spazi da essi interessati non siano compresi nell'ampliamento in progetto.
 - L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, di fienili e tettoie rurali, dovrà avvenire di norma nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.
 - Il P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.
 - La previsione di nuovi portoni per autorimesse, magazzini, accessi carrai e simili dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche e delle preesistenze tradizionali sull'area interessata, ed ove queste non siano riscontrabili e comunque nelle aree Rr, Rp, Rm, con paramenti esterni in legno o con struttura e decorazioni in ferro battuto.
 - i nuovi serramenti dovranno essere in legno con possibilità di inserimento di serramenti metallici, soprattutto per le grandi luci, purché il colore dei materiali sia in accordo con le preesistenze qualificate e di norma verniciati in tinte scure.
- (3) Per i nuovi edifici residenziali:
- Coperture: nelle aree di completamento e nuovo impianto residenziale sono ammesse tegole in laterizio diverse dal coppo locale purché non piane e comunque dotate di accentuata curvatura e con colore nella gamma del cotto locale; sono anche ammesse tegole in cemento purché non piane e dotate di accentuata curvatura e con colori nella gamma del cotto.
- (4) Nelle aree per attività produttive, terziarie e agricole:
- è vietato costruire edifici di impatto paesaggistico deturpante, con particolare riguardo ai prospetti visibili dalle strade, per i quali deve essere evitato l'uso della muratura normale

al rustico non intonacata. Le pannellature prefabbricate in c.a. liscio fondo cassero, o comunque qualsiasi paramento esterno disadorno dovrà essere mantenuto in uno stato almeno decoroso e preferibilmente tinteggiato;

- gli impianti tecnologici o di lavorazione che debbano collocarsi all'esterno dei capannoni, per documentate esigenze del processo produttivo, devono essere il più possibile defilati alla vista dall'esterno o schermati da cortine di vegetazione;
 - in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, da eseguirsi su insediamenti esistenti (produttivi, commerciali o agricoli), deve essere verificato l'impatto paesaggistico complessivo delle strutture esistenti, e, se necessario, devono essere contestualmente realizzate opportune opere di attenuazione e di adeguamento alle prescrizioni sopra citate (cortine alberate, intonacatura, rivestimento o tinteggiatura delle facciate, ecc.);
- (5)** Le prescrizioni del precedente comma sono intese soltanto a salvaguardare il livello minimo di qualità degli interventi edilizi, anche quando non supportati dalla necessaria ricerca progettuale. Pertanto, qualora i progetti presentati a corredo delle richieste di intervento propongano soluzioni formali diverse da quelle sopra indicate, dimostrandone validamente la coerenza con le finalità qualitative del presente articolo, singole prescrizioni del medesimo possono essere derogate.

Art. 32 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

- (1)** I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:
- 1 - manutenzione ordinaria
 - 2 - manutenzione straordinaria
 - 3 - restauro monumentale
 - 4 - restauro e risanamento conservativo
 - 5 - ristrutturazione parziale con vincolo di facciate e di orizzontamenti
 - 6 - ristrutturazione integrale con vincolo di mantenimento delle murature perimetrali
 - 7 - demolizione senza ricostruzione
 - 8 - demolizione con ricostruzione vincolata
 - 9 - riqualificazioni strutturali e formali
- (2)** Per il concentrico e le frazioni il P.R.G.C. classifica gli edifici nelle tavole del progetto definitivo in base al tipo di intervento su di essi ammesso.
- (3)** L'intervento oggetto del titolo abilitativo all'attività edilizia dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione. In sede di strumenti urbanistici esecutivi potranno anche essere proposti nuovi interventi di demolizione e ricostruzione degli elementi edilizi esistenti strutturalmente pericolanti solo se tale stato sarà accertato a spese della proprietà, da un tecnico specializzato designato dal Comune e ratificato con apposito atto dalla Giunta Municipale.
- (4)** E' fatto salvo inoltre il ricorso a modificazioni totali o parziali dei singoli tipi di intervento, di cui al 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, facoltà già citata al precedente articolo relativo all'area "nucleo centrale di recupero".
- (5)** Le definizioni di cui ai primi comma dei seguenti articoli relativi ai tipi di intervento, sono riportate a solo titolo conoscitivo. Sono da considerarsi prescrittive le sole norme statali o regionali emanate in materia, per cui le definizioni qui citate variano di fatto al variare di quelle. Alla data di adozione delle presenti norme si fa riferimento alla Circ. del Pres. G.R. n° 5/SG/URB del 27/4/84, con le precisazioni e le indicazioni necessarie per adeguarne il contenuto alla realtà locale.
- (6)** Si precisa che quanto aggiunto oltre alla eventuale definizione contenuta nei primi comma dei seguenti articoli relativi ai tipi di intervento vale soltanto per quei tipi di intervento topograficamente definiti sulle tavole del P.R.G. mentre quando, nelle presenti norme si

citano tipi di intervento ammissibili in aree varie si intende citata soltanto la definizione di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 33 - Manutenzione ordinaria

- (1)** Si definiscono di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
- (2)** Esse consistono di norma nelle operazioni di:
 - tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
 - riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - riparazione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
 - sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- (3)** Qualora nelle operazioni suddette si prevedano materiali con caratteristiche diverse dai materiali originali, l'intervento si configurerà come manutenzione straordinaria e pertanto soggetta ad autorizzazione.

Art. 34 - Manutenzione straordinaria - opere interne

- (1)** Si definiscono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.
- (2)** Esse consistono di norma in operazioni di:
 - 1) apertura, chiusura o modificazione di attuali porte (interne ed esterne) e finestre esterne;
 - 2) formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
 - 3) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria;
 - 4) esecuzione o demolizione di tramezzi interni che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e partizione o accorpamenti delle attuali unità di uso, siano esse residenziali o produttive;
 - 5) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali impianti igienici sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento, ecc.

Art. 35 - Restauro monumentale

- (1)** E' prescritto di norma per i soli edifici monumentali, siano essi in uso o abbandonati o alla stato di rudere. Gli interventi saranno ammissibili se realizzati con i metodi ed i materiali conformi alle norme ed alla pratica corrente del restauro scientifico. E' fatta salva la possibilità di inserire elementi contenitori di impianti tecnologici ove approvati dalle competenti Soprintendenze ed al servizio dell'edificio vincolato.

Art. 36 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

- (1) In generale si definiscono di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, realizzati con accorgimenti e tecniche costruttive correnti e sempre con la condizione all'uso di materiali analoghi ai preesistenti.
- (2) In particolare gli interventi di restauro e risanamento conservativo come tali prescritti dal P.R.G.C. hanno per oggetto:
- a) il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C., nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.
 - b) l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale.
 - c) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpate in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza.
 - d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.
- (3) La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità, previo accertamento da parte degli Uffici Comunali, e ove non risulti possibile prevedere ad opere di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate.
- (4) Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, né della quota di gronda e di colmo delle coperture.
- (5) Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici, possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili. Non sono consentite alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impovertimento dell'apparato decorativo.
- (6) E' ammessa in via eccezionale ed esclusivamente sulle facciate interne degli edifici la chiusura di loggiati con soli serramenti in legno applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato.
- (7) Il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio in origine accessorie all'abitazione o ad altra destinazione è ammessa, oltre a quanto previsto ai precedenti artt. 17 e 18 e solo ove compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nei casi e con le modalità seguenti:
- locali sottotetto o ultimo piano;
 - luce netta minima tra l'estradosso dell'ultimo solaio e intradosso dei travi d'ambito non inferiore a mt 2,00;
 - i vani risultanti abbiano altezza media non inferiore a mt 2,70 se adibiti ad abitazione ed a mt 2,40 se adibiti a servizi e/o usi accessori.

Art. 37 - Interventi di ristrutturazione edilizia

- (1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia

integrale sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento.

- (2) Il P.R.G.C. distingue con indicazioni specifiche interventi di ristrutturazione parziale ed integrale, corrispondenti alle ristrutturazioni di tipo A e B della circolare regionale n° 5/SG/URB del 27/4/84. In particolare per quanto riguarda il recupero degli annessi rurali i due tipi di ristrutturazione parziale ed integrale, coincidono col tipo B della circolare citata mentre si riferiscono rispettivamente ai tipi A e B della circolare per quanto riguarda l'aspetto strettamente tipologico degli edifici e delle operazioni edilizie cui essi possono essere sottoposti.

Art. 38 - Ristrutturazione parziale

- (1) Gli interventi di ristrutturazione parziale hanno per oggetto la conservazione degli elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia degli edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo.
 - b) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e, nel caso di volte a botte o crociera e solai a cassettoni in legno, orizzontale, pure con l'adozione di previdenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico.
- (2) Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:
- a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione;
 - b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
 - c) introdurre ascensori e scale e rifare solai di piano qualora non siano del tipo di pregio di cui al primo comma precedente.

Art. 39 - Ristrutturazione integrale

- (1) Gli interventi di ristrutturazione integrale, oltre a quanto stabilito e ammesso per gli interventi di tipo parziale da riferirsi agli elementi compositivi, tipologici e tecnologici superstiti, consistono:
- nella possibilità di aggregare unità-tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio,
 - nella possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate,
 - nella possibilità di traslazione dei solai;
 - nella possibilità di sostituzione di porzioni di edificio degradate e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento.
- (2) Il recupero della destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione è ammessa, oltre a quanto previsto ai precedenti art. 17 e 18 nei seguenti casi:
- a) vani sottotetto con luce media libera, tra estradosso dell'ultimo solaio ed estradosso della grossa orditura della copertura, non inferiore a ml 1,70; in questo caso è consentito un parziale rialzo della copertura al solo fine di raggiungere la minima altezza media interna di mt 2,70; in ogni caso non è ammesso diminuire le pendenze delle falde che devono avere comunque una pendenza minima del 33%; non sarà ammesso il rialzo della copertura di cui sopra nel caso di edifici muniti di coronamento della muratura perimetrale a cornicione di tipo tradizionale, con modanature, mensole e simili elementi strutturali ed ornamentali che dovranno comunque essere conservati;

- b) chiusura di loggiati o portici con serramenti applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato.
- (3) L'allineamento dei colmi e delle gronde delle coperture agli analoghi elementi di edifici adiacenti è ammesso al solo fine di ripianare modesti dislivelli, in ogni caso non superiori ad 1,00 m., fra diverse parti di un edificio di una stessa proprietà, a condizione che la pendenza delle falde non venga ridotta a meno del 33% e che nell'operazione non si alterino i fili di gronda e le falde che, come al comma precedente, punto a) interessino coronamenti murari muniti di cornicione. La superficie utile dell'eventuale piano sottotetto risultante potrà essere destinata ad abitazione, sempre che con tale cambiamento di destinazione, d'uso non si eccedano i 3 p.f.t., e l'altezza media interna non sia inferiore a mt 2,70.
- (4) Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.
- (5) Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi tutte le operazioni ammesse per gli interventi di restauro.

Art. 40 - Interventi di demolizione senza ricostruzione

- (1) Il P.R.G.C. non individua gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione.
- (2) In qualsiasi zona, eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza ed al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti. Sono salvi i casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali o interessi edifici comunque di pregio o con tipi di intervento di restauro.
- (3) Le demolizioni di cui sopra dovranno comunque essere previste ed eseguite con la contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere e degli eventuali nuovi frontespizi ciechi che vengano a crearsi in seguito alla demolizione stessa.

Art. 41 - Intervento di demolizione e ricostruzione

- (1) Tali interventi sono topograficamente individuati nelle tavole 9a/var4 e 9b/var4 di progetto di P.R.G. in scala 1:1000 e sono riferiti ad edifici in stato di estrema fatiscenza statica e/o di impraticabilità funzionale; essi, in quanto afferenti un singolo edificio, sono attuabili con titolo abilitativo diretto all'attività edilizia.
- (2) I presenti interventi, per quanto riguarda la possibilità di recupero, riuso e cambiamento di destinazione di superfici originariamente non residenziali sono assimilati agli interventi di ristrutturazione integrale di cui all'art. 39 precedente. L'entità volumetrica dell'intervento ricostruttivo è così definita dalla somma al lordo dei volumi residenziali preesistenti; in più saranno ammesse eventuali integrazioni con sole strutture aperte (portici e simili) come previste al precedente art. 17 per gli interventi di ristrutturazione integrale.

Art. 42 - Riqualficazioni strutturali e formali

- (1) Il ricorso alla riqualficazione strutturale o formale degli edifici esistenti potrà essere imposta dal Sindaco, sentita la C.I.E., quando vengano richiesti interventi su edifici che presentino particolari esterni strutturali o formali non in accordo con l'ambiente.
- Si intende per riqualficazione strutturale la eliminazione di soluzioni strutturali in totale disaccordo con le preesistenze, in particolare per quanto riguarda le coperture e quelle costituenti delle vere e proprie "stranezze" architettoniche non qualificate

- (2) Si intende per riqualificazione formale l'eliminazione di elementi formali deturpanti o comunque realizzati con materiali del tutto estranei alle preesistenze normali quali particolari tinteggiature a colori forti ed i rivestimenti lucidi.
- (3) La richiesta di riqualificazione da parte della Autorità dovrà comunque essere adeguatamente dettagliata e motivata e prevedere interventi modificativi e migliorativi fattibili con il minimo aggravio per i titolari dell'immobile.

Art.43 - Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati

- (1) Sugli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, nelle aree di interesse ambientale e nei nuclei rurali, topograficamente individuati dal P.R.G. sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, la destinazione d'uso, il volume e la superficie coperta. Sono salve le destinazioni d'uso ammissibili. Per gli edifici unifamiliari con almeno 10 anni di agibilità documentata sono comunque ammessi una tantum gli interventi di cui all'art.33, comma 8?, punto d) della L.R. n? 56/77; purché risolti nel rispetto delle caratteristiche ambientali e dell'edificio cui si riferiscono salva comunque l'osservanza delle distanze dai fabbricati latitanti e dai confini applicabili nella zona interessata.

Art.43 bis - Interventi su tettoie e bassi fabbricati topograficamente individuati sulle tavole di Piano.

- (1) Sui bassi fabbricati e/o tettoie individuati topograficamente sulle tavv. in scala 1:1000 del P.R.G. e sugli edifici isolati comunque compresi fra quelli definiti come bassi fabbricati ai sensi delle presenti norme sono ammessi gli interventi di cui agli art. 17 e 48 delle presenti norme stesse. In particolare si precisa che bassi fabbricati e/o tettoie, ove aperti, potranno essere chiusi rispettando la sagoma preesistente e con l'uso di materiali tradizionali; potranno inoltre essere adibiti, quando ammesso dalle norme sanitarie, ad usi produttivi e/o terziari di servizio alle residenze, ferma restando la possibilità degli interventi di cui al comma 11 dell'art. 17 delle presenti norme.

Art. 44 - Interventi di completamento e/o nuovo impianto

- (1) Si definiscono interventi di completamento quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.
- (2) Si definiscono interventi di nuovo impianto quelli rivolti all'utilizzazione di aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale ma in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

Art. 45 - Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà

- (1) Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:
 - a) Aree Rr, Rp, Rm e nuclei rurali NR
 - per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni e/o ricostruzioni le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale. Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni ove ammesse si osserveranno: la distanza minima di mt. 10 tra

pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e le norme del codice civile per gli altri casi.

b) Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto; Rc ed Rn:

- distanza minima di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici con altezze superiori a mt. 10,00, la distanza dovrà essere maggiorata e resa pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00:
- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5,00 che nel caso di edificio con altezza maggiore di 10,00 mt., sarà almeno resa pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio stesso.

c) Aree produttive, ricettive, sportive speciali, agricole ed agricole speciali (Ap1) e di tutela dell'espansione

- distanza minima di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5,00.

(2) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi e/o di recupero, convenzionati.

(3) Valgono ancora le seguenti disposizioni:

- 1) In tutte le aree è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici nel caso di preesistenti costruzioni sul confine, limitatamente alla sagoma delle costruzioni preesistenti salvo che, per le parti eventualmente eccedenti la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui al punto seguente.
- 2) In tutte le aree sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle di norma precedentemente stabilite a condizione che intervenga tra i confinanti un vincolo legale trascritto fermo restando il rispetto della distanza minima tra fabbricati prescritta dalle presenti norme.
- 3) Nelle aree a destinazione agricola, limitrofe alle parti del territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di mt 100 non è permesso edificare stalle, silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti esistenti e previsti.

4) Per la definizione delle distanze vedere il Regolamento Edilizio art. 16.

Art. 46 - Rettifiche di allineamenti

- (1) In caso di costruzione, ricostruzione o di notevoli trasformazioni di edifici, il Comune potrà, senza ricorrere all'adozione di piani esecutivi, ordinare la rettifica di allineamenti tortuosi e di strette, per una profondità non superiore a mt 3 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nel piano regolatore generale.
- (2) Nel caso che sul lato o su ambo i lati da rettificare non esistano opere di fabbrica il Comune potrà chiedere la rettifica fino ad una profondità non superiore a mt 5 dai bordi stradali esistenti.

Art. 47 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

- (1) Sugli edifici, impianti ed attrezzature, compatibili con la destinazione dell'area di intervento (e fatti salvi incrementi una tantum eventualmente previsti per il contrasto di destinazione), ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (2) Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto possono essere autorizzati, ad aumenti di volumi non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

- (3) Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione delle aree ed ai tipi di intervento. Valgono, ove applicabili, tutte le norme dell'art.27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 48 - Bassi fabbricati - autorimesse - tettoie

- (1) Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni emergenti dal piano di campagna sistemato o marciapiedi, non più di mt 3,00 all'estradosso se coperti a tetto piano e non più di mt 4,00 al colmo se coperti a falda. Essi devono essere destinati esclusivamente ad autorimesse, magazzini, locali di sgombero e locali tecnici o simili, escluse comunque le abitazioni.
- (2) La superficie coperta totale (edifici ad uso residenziale e/o produttivo, più i bassi fabbricati) non può superare l'indice di copertura fissato per le varie zone nella tabella allegata al P.R.G.C..
- (3) I bassi fabbricati sono di norma da computarsi in cubatura e sono soggetti alle norme sulle distanze secondo i minimi stabiliti per le varie zone. In deroga a tale norma generale potranno essere computati in cubatura al 50% del volume effettivo i bassi fabbricati ad uso box auto, di superficie non eccedente i 24 mq. lordi, previsti al servizio di insediamenti esistenti che ne siano sprovvisti e nel numero di uno ogni unità abitativa esistente. Con le stesse modalità e condizioni potranno essere conteggiati i bassi fabbricati ad uso box auto, eseguiti fuori terra, anche al servizio di nuovi insediamenti, qualora le autorimesse non vengano realizzate nell'interrato dell'edificio. Tale ultima condizione deve risultare, oltre che dai grafici di progetto, anche da specifica dichiarazione in merito apposta sulla domanda del titolo abilitativo all'attività edilizia e sui disegni nonché da atto di impegno unilaterale allegato allo stesso titolo abilitativo; la non previsione ed in ogni caso la non esecuzione di accesso carraio ai locali interrati può sostituire l'atto di impegno unilaterale di cui sopra.
- (4) Sono esclusi dai computi di volume, di superficie coperta e dall'osservanza delle distanze da edifici e confini i bassi fabbricati, coperti con struttura piana, soltanto qualora l'estradosso del solaio di copertura non superi i mt 1,20 (in media) dal piano di campagna sistemato e qualora sul solaio stesso venga riportato uno strato di terreno vegetale opportunamente raccordato con la circostante sistemazione del terreno o il solaio stesso venga reso accessibile, carrabile o pedonabile.
- (5) I bassi fabbricati potranno comunque essere realizzati a confine, secondo le norme del Codice Civile, qualora lo sviluppo della parete cieca a confine, per ogni lato, non superi i m. 6,00 di lunghezza e con altezza non eccedente i m. 3,00; la distanza da edifici di abitazione latitanti, di qualsiasi proprietà, non sarà inferiore a 5,00 m, salva la possibilità di costruzione in aderenza di cui al comma seguente.
- (6) I bassi fabbricati potranno sempre costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile. Ove non resi coerenti, la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di proprietà non sarà inferiore a mt 5,00.
- (7) E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati con parete cieca di ampiezza qualsiasi, qualora si comprovi di avere effettuato col proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta nei registri immobiliari che vincoli il coerente medesimo all'osservanza delle distanze di cui al comma precedente nei confronti del basso fabbricato in questione oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza del primo, per tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.
- (8) Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura o la sua quota media, nel caso di strade non pianeggianti, dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali. Sarà anche ammissibile la costruzione di bassi fabbricati interrati sotto terrapieni esistenti anche a distanza comunque inferiore a quella di norma da strade od aree pubbliche. Nei casi di cui al presente comma dovrà essere rilasciato a favore del Comune, salvo esplicito diniego motivato del Comune stesso, un atto di impegno unilaterale, debitamente trascritto nei registri immobiliari a cura del richiedente, prevedente l'obbligo per il richiedente stesso e suoi aventi causa alla demolizione parziale o totale dei manufatti nel

momento in cui questi, per le parti situate sulla fascia di rispetto stradale, vengano ad interferire con successivi progetti di opere pubbliche regolarmente approvati ed appaltati e ciò senza alcun indennizzo riferito al valore dell'immobile o altro aggravio di spesa per l'Amministrazione.

- (9) Nelle operazioni prevedenti nuova costruzione e riordino di bassi fabbricati dovrà sempre essere garantita l'agibilità dei cortili su cui insistono, nei quali cortili dovrà esistere almeno uno spazio libero in cui potersi inscrivere un cerchio di almeno mt 6,00 di diametro su superfici comunque adeguate al transito ed alla manovra di automezzi.
- (10) In tutto il territorio Comunale sono salve le situazioni di bassi fabbricati precari o temporanei concessi o autorizzati anteriormente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. purché siano rispettate le distanze dalle strade e salvi i diritti di terzi.
- (11) Per tutte le aree residenziali esistenti già sedi di insediamenti abitativi, è ammessa, a tantum, la realizzazione di un basso fabbricato, esclusivamente ad uso box auto al servizio di abitazioni esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare di Piano e prive di tale struttura. La superficie coperta dell'autorimessa non potrà essere superiore a mq 20,00 per ogni unità abitativa servita. La realizzazione potrà avvenire anche in eccedenza alla cubatura massima realizzabile per lo specifico ambito, o in deroga alle norme delle zone "nuclei di recupero, centrale o marginali" qualora non vi sia possibilità di realizzare nuova cubatura o non vi siano locali inutilizzati trasformabili a tale scopo, ma sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri o vincoli edilizi (rapporto di copertura, altezze massime, distanza dai confini, dagli edifici latitanti, fasce di rispetto, ecc.).
- (12) Nelle aree di recupero Rr ed Rm a qualsiasi avente titolo, e nei nuclei rurali, NR, ai soggetti che non sono imprenditori agricoli a titolo principale, la costruzione di nuove tettoie, aperte o chiuse, di norma al servizio delle attività agricole a "part-time" diffusamente praticate in zona, sarà concedibile alle seguenti condizioni:
- siano previste su lotti di pertinenza di abitazioni o attività preesistenti;
 - rapporto di copertura riferito alla residua superficie libera da costruzioni: 10 % con un massimo di 100 mq; 25 mq. di superficie coperta saranno comunque consentiti;
 - altezza massima alla gronda: 5,00 mt.
 - materiali previsti: solo quelli tradizionali senza eccezioni (murature in mattoni a vista o intonacate, coperture a vista in legname con manto in tegole laterizie rosse, serramenti in legno o metallici di tipo semplice);
 - destinazione: ricovero attrezzi, scorte, animali da cortile, macchine agricole e simili; è esclusa ogni possibilità di recupero di dette tettoie all'uso abitativo.
- (13) In qualsiasi area, salvi i vincoli di cui alle tavole di Piano, sono ammessi, nel rispetto delle prescrizioni di carattere geologico, locali accessori o di servizio alle abitazioni od attività esistenti, non abitabili, e con gli stessi vincoli di destinazione di cui al 1° comma del presente articolo, realizzati totalmente interrati con accesso a rampa o con al più un lato fuori terra ove la situazione altimetrica del luogo lo consenta, salve le norme sanitarie e quelle del Codice Civile. L'estradosso di tali locali dovrà essere reso carreggiabile, oppure su di esso dovrà essere ristabilito il manto vegetale e la piantumazione preesistente.

Art. 49 - Aree di parcheggio per residenza ed attività produttive e terziarie

- (1) L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale, produttiva o terziaria-direzionale è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:
- parcheggi privati pertinenziali:
 - a) per uso residenziale, solo nel caso di definizione di nuove unità abitative: 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale;
 - b) per uso terziario ricettivo o assistenziale, commerciale e direzionale produttivo, solo nel caso di nuova costruzione o di ristrutturazioni con aumento di capacità ricettiva: 1 mq ogni 10 mc di volume edificato complessivo dell'impianto;

Le superfici relative devono essere reperite all'interno delle costruzioni o dei lotti, o a richiesta dell'Amministrazione, in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni.

- Parcheggi pubblici o di uso pubblico:

- a) per uso residenziale, nel caso di adozione di S.U.E: 2,5 mq per abitante insediabile;
- b) per uso produttivo si applicano le norme di cui al 1° c. punto 2) dell'art. 21 della L.U.R. richiamate anche al precedente art. 22 relativamente alle aree produttive;
- c) per uso commerciale e direzionale si applicano le norme di cui al 1° c. punto 3) e 2°, 3° e 4° c. dell'art. 21 della L.U.R. e gli art 25 e 26 della D.C.R. 59-10831 del 24.03.06

Art. 50 - Capacità insediativa

- (1)** Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica di singoli interventi e/o di ambiti di piani esecutivi, si assume che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume:
- a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale (edilizia economica popolare):
mc 130/ab
 - b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali (edilizia privata):
mc 160/ab

Capo II - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 51 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale

- (1) A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 2000 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.
- (2) Le norme per l'insediamento e l'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa sono contenute nel D. Lgs. 114/1998, nella L.R. 28/99 e nella D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 come modificata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, nonché all'art. 25bis delle presenti N.d.A.

Art. 52 - Vincoli di rischio geologico ed idrogeologico

- (1) Lo studio geologico allegato alla Variante n. 4/2005 contiene, oltre allo studio geomorfologico del territorio comunale, alla Carta di Sintesi, anche la parte di geologia tecnica che si articola in schede e carte tecniche per le varie zone di Piano. Tali schede definiscono per ogni zona la classe di rischio geologico relativo, con particolari raccomandazioni operative o di ulteriore approfondimento delle analisi in sede di intervento e/o puntuali prescrizioni vincolanti l'intervento stesso.
- (2) Si precisa perciò che ogni intervento edificatorio dovrà obbligatoriamente tenere conto:
 - 1) delle prescrizioni operative e procedurali di cui al D.M. LL.PP. 11-03-88, e Circ. LL.PP. 24-9-88 N. 30483; si precisa ed evidenzia l'obbligatorietà delle norme del decreto citato che "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare sul territorio della Repubblica"
 - 2) delle prescrizioni contenute nelle schede della relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G. e del parere o prescrizioni della Regione Piemonte: Direzione Regionale Difesa Suolo, Direzione OO.PP ed ARPA.
 - 3) delle successive prescrizioni del presente articolo.
 - 4) della normativa relativa alle aree soggette a vincolo idrogeologico, come attualmente definito. Gli interventi in tali aree sono soggetti alla autorizzazione preventiva di cui al 3° comma dell'articolo 30 della L.R. 56/77, ed alle procedure di cui alla L.R. n 45/89.
- (3) In riferimento al P.A.I. si richiamano, per un loro rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18, comma 7 delle N.T.A.; si evidenzia inoltre che nel caso di contrasto fra i principi di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. e le N.d. A. del P.R.G.C. le norme del P.A.I. prevarranno su quelle del P.R.G.C.;
- (4) La classificazione delle aree nelle classi I, II, III, IIIA, IIIb, ecc. è definita secondo le specificazione della Circ. 7/LAP/96 e secondo la Nota Tecnica Esplicativa successiva (dic. 99) e gli interventi in dette aree devono rispettare le prescrizioni ivi contenute eventualmente ed ulteriormente dettagliate nella relazione geologica del Piano e nelle Schede di zona allegate. In particolare le aree inedificate con classificazione di rischio IIIa sono inidonee a nuovi insediamenti.

(4.1) In particolare, richiamando la norma originale della N.T.E della Circ. 7/LAP/96, si aggiunge che:

 - per le aree in classe I (N.T.E punto 3) anche in assenza di specifiche indicazioni presenti sulle schede di zona si deve comunque porre attenzione a particolari situazioni di pericolosità a livello locale ed il rispetto puntuale del D.M. LL.PP. 11-03-88;
 - per le aree in classe II (N.T.E punto 4) si richiama integralmente il testo della Nota Tecnica Esplicativa e le precisazioni a livello locale contenute nelle schede di zona della relazione geologica;

- per le aree in classe IIIa (N.T.E. punto 5) si richiama integralmente il testo della Nota Tecnica Esplicativa e le precisazioni a livello locale contenute nelle schede di zona della relazione geologica;
- per le parti di aree comprese in Classi IIIb (N.T.E. punto 7.10) in assenza di interventi di riassetto territoriale saranno ammessi solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico come definito al punto 7.3 della stessa N.T.E. mentre l'attuazione di previsioni urbanistiche che prevedano nuove opere o costruzioni potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti verifichino che le opere attuate per mettere in sicurezza le aree realizzano l'effettiva mitigazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica.

(4.2) Le porzioni di aree oggetto di trasformazione edilizia (nuovo impianto, completamento, ampliamento a qualsiasi uso destinati) ricadenti in classe geologica IIIa ed individuati come tali nella carta di sintesi, non possono essere utilizzate per l'edificazione; la relativa capacità edificatoria potrà essere trasferita sulla parte edificabile del lotto di intervento unicamente a condizione che la porzione in classe IIIa risulti marginale e di dimensioni non significative rispetto all'intero lotto, nel rispetto di tutti i parametri di zona e previa verifica che l'intervento non comprometta il corretto assetto idrogeologico del sito oggetto di intervento e delle zone contermini. In caso contrario la porzione stessa e la relativa capacità insediativa edificatoria si intendono eliminate.

(5) Altre prescrizioni:

- a) per le recinzioni totalmente a giorno in paletti e rete metallica su cordoli di fondazione di altezza non superiore a 30 cm. le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono ridotte a m. 5;
- b) non è ammessa la copertura di corsi d'acqua, principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.
- c) le opere di attraversamento stradale su corsi d'acqua dovranno 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; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche della portata di massima piena. Tali verifiche, ad esclusione di quelle relative ai canali di irrigazione, dovranno comunque raddoppiare le portate liquide, al fine di considerare l'eventuale trasporto solido. La larghezza dell'opera di attraversamento non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio dell'opera viaria.
- d) nel caso di rifacimento di tratti intubati gli alvei devono essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale operazione non è fattibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili ed, ove occorra, transitabili;
- e) non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari.
- f) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- g) dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelli insufficienti;
- h) dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, ove presenti, verificando il loro stato di conservazione;
- i) non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura depresse soggette ad allagamenti oppure interessate dall'escursione della falda freatica che, in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati, può coincidere con il piano di campagna;
- l) qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;

- m) nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (in linea di massima non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo delle stesse;
 - n) il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non procuri innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.
- (6)** Inoltre, in generale, e soprattutto in merito alla stabilità dei versanti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- 1) Ogni tipo di intervento riguardante il suolo, sull'intero territorio comunale deve rispettare la normativa vigente ed in particolare il D.M. 11-03-88 ed ogni sua successiva modifica o integrazione.
 - 2) In sede esecutiva ogni tipo di intervento che preveda o comunque provochi alterazione del regime di deflusso delle acque piovane e/o l'incanalazione delle stesse al di fuori dei condotti fognari dovrà essere subordinato ad indagine relative alla regimazione delle acque piovane ed al miglioramento delle condizioni di stabilità dei versanti interessati. Dovranno essere accuratamente progettate ed eseguite le opere relative alla regimazione delle acque in modo che tutte le acque interessanti l'area oggetto di intervento siano correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali (con particolare attenzione ad evitare fenomeni di ruscellamento superficiale). Il progetto dovrà dimostrare che la stabilità dell'area risulta migliorata ad intervento finito rispetto alle condizioni iniziali; il tutto dovrà essere verificato in sede di collaudo o agibilità dell'intervento.
 - 3) Nella progettazione di esecuzione di ogni parte di intervento che riguarda in qualche modo il suolo dovranno essere tenute in debito conto tutte le tipologie di dissesto possibili. In fine le perizie geologiche dovranno dimostrare che il sito oggetto di intervento è sicuro rispetto ai dissesti che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti.
 - 4) nelle zone alla base dei versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede degli stessi, subordinando inoltre gli interventi edilizi alla realizzazione di verifiche di stabilità corredate di sezioni di dettaglio.
- E' comunque fatto divieto assoluto di eseguire interventi edificatori (fatti salvi gli interventi di sistemazione idrogeologica di manutenzioni e di restauro di edifici) in tutte le aree, definite dalla Relazione Geologica o da future determinazioni, come "aree di frana" o "aree di dissesto" ed in tutte le aree in cui si è a conoscenza di avvenuti dissesti.
- (7)** Ove ricorra il caso, aree di dissesto o esondabili attualmente non previste dal P.R.G. vengono delimitate con Deliberazione Consigliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 53 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

- (1)** Le opere in aree attigue a infrastrutture di proprietà ANAS o dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti; ciò vale in particolare per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
- (2)** Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n° 56/77, i Comuni non possono autorizzare, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate.

Art. 54 - Accessi controllati

- (1) Ove sia indicato dal P.R.G.C. o dagli strumenti attuativi, il vincolo di accesso controllato, dalla strada interessata non possono essere autorizzati altri accessi veicolari diretti di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali a servizio di gruppi di edifici.

Art. 55 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939
(Stralciato in sede di Var. 4/2005)

Art. 56 - Vincolo ai sensi della L. 1497/1939
(Stralciato in sede di Var. 4/2005)

Art. 56bis - Disposizioni in materia di beni culturali e ambientali
(D.Leg.vo 22/01/04 n. 42)
(Commento: Articolo totalmente sostituito in var. 4/2005 stralciato in sede di controdeduzioni ed integrato nel nuovo art 57)

Art.57 - Beni culturali ed ambientali
(art stralciato in sede di controdeduzioni ed integrato con l'ex art. 56 bis nel nuovo art. 57 successivo)

Art.57 - Beni culturali ed ambientali e procedure relative agli interventi

- (1) Il PRG individua con indicazione topografica e normativa i beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77:
- (2) Sono Beni di interesse culturale, monumentale, artistico e di pregio storico riconoscibili ex lege ai sensi del 1° comma dell'art. 10 ed 11 del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42 o comunque riconosciuti come tali dal PRGC:
- Le chiese parrocchiali di Mercenasco e Villate
 - Le cappelle di S. Rocco e di S. Pancrazio in Mercenasco
 - La cappella campestre di S. Pietro
 - Il Castello di Mercenasco e l'area a parco relativa (RP)
 - Il palazzo Stragiotti l'area a parco relativa (RP)
 - i piloni votivi gli affreschi e raffigurazioni murali di tipo sacro o profano (meridiane, stemmi, lapidi, iscrizioni, ecc. ed ogni altro elemento di pregio ai sensi degli artt. citati)
 - altri beni di proprietà dei soggetti di cui al 1° comma dell'art. 10 del decreto citato, di autore non vivente, eseguiti da oltre cinquanta anni, salvo che sia stata verificata l'insussistenza dell'interesse artistico ai sensi del 2° comma dell'art 12 del Decreto citato.
 - gli edifici con tipo di intervento a restauro monumentale;
 - gli edifici con tipo di intervento a restauro e risanamento conservativo e loro aree di pertinenza, della stessa proprietà, anche non individuate dal Piano
- (2.1) Sono beni individuati dal P.R.G.C., ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e s.m.i., le aree residenziali di recupero Rr di cui all'art. 17 delle presenti norme.
- (3) sono beni tutelati ai sensi dell'art. 136 quelli riconosciuti di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 137, 138, 139 e 140 del D. Lgs n. 42/04 e quelli comunque compresi nel successivo art. 142 dello stesso decreto. Fra tali oggetti di vincolo risultano esistenti nel territorio comunale i seguenti:
- il vincolo paesaggistico di 150 m ai lati dell'autostrada TO-AO;
 - i territori coperti da boschi (aree boscate) come definiti dal D. Lgs. 227/2001
 - le aree gravate da usi civici.

- (4)** Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42:
- (già legge 1/6/1939 n? 1089), circa le cose di interesse artistico e di pregio storico di cui agli artt. 10 ed 11 del Decreto, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici e del Paesaggio del Piemonte.
 - (già legge 1497/1939) ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Decreto sopraccitato, sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977 e L. R n. 20/89 e s.m.i.
- (5)** I piani particolareggiati ed i piani di recupero comprendenti immobili inclusi in insediamenti urbani e nuclei minori individuati dal piano ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e s.m.i., seguono le procedure di cui agli artt. 40, c . 8 e 41bis, c. 6 della stessa legge.

Titolo V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo I - NORME FINALI

Art. 58 - Deroghe

- (1) Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla cubatura massima realizzabile, alla superficie massima copribile, ai tipi di intervento, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.
- (2) I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21 Dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 59 - Norme in contrasto

- (1) Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dei Regolamenti Edilizi o di Igiene e Sanità e di Polizia rurale ed urbana, che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo del presente P.R.G.C., o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal presente P.R.G.C. stesso, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
- (2) Ove risulti un contrasto di applicazione tra le disposizioni delle presenti norme si provvederà alla rettifica della formulazione errata mediante deliberazione consiliare di interpretazione autentica senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. Sino all'approvazione di tale deliberazione si applicherà la disposizione più restrittiva. Nel caso di contrasti fra le varie tavole e fra le stesse e le presenti norme si assumeranno i criteri di valutazione seguenti:
 - le tavole in scala maggiore (di maggiore dettaglio) prevalgono su quelle in scala minore;
 - le presenti norme con le relative tabelle allegate prevalgono sulle tavole di qualsiasi tipo e le norme e parametri riportati nel testo prevalgono su quelli riportati in tabelle.

Art. 60 - Costruzioni temporanee e campeggi: depositi materiali

- (1) Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.
- (2) Spazi permanenti destinati a campeggio sono ammessi solo nell'area per attività culturali ed agrituristiche speciali di iniziativa privata IS- Cascina del Piano, ad eventuale integrazione dell'area per sosta camper, e la estensione e posizione di dette aree dovrà essere definita nello SUE previsto (art. 25 prec). Gli attendamenti temporanei, esclusi quelli delle Forze Armate, sono soggetti ad autorizzazione.
- (3) Non è consentito l'uso di aree come deposito permanente a cielo aperto di rottami di qualsiasi genere fuori dagli ambiti delle attività industriali ed artigianali; in ogni caso i depositi di rottami ed in genere i nuovi depositi di materiali che possano creare un disturbo alle visuali dalle aree residenziali e dalle strade sovracomunali di attraversamento del territorio devono essere schermati alla vista da opportune siepi o quinte verdi.
- (4) La realizzazione di tettoie o box temporanei aperti o chiusi, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta venga adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine che non sarà superiore ai tre anni.

- (5) Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose ed ove possibile, rispettare i vincoli e le distanze di zona.

Art. 61 - Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria. Distributori di carburante

- (1) I fabbricati facenti parte di impianti per opere di urbanizzazione primaria, ed i complessi per la distribuzione e trasformazione dell'energia o per telecomunicazioni, come cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di pompaggio, antenne e simili, sia di superficie che di sottosuolo, saranno sempre ammissibili in ogni zona del P.R.G. e potranno essere realizzati con la superficie, il volume e l'altezza adeguati alla funzione, secondo le norme di settore e con l'osservanza delle precauzioni operative ed antinquinamento del caso. Quando tali opere non abbiano carattere provvisorio o comunque temporaneo, dovranno essere realizzate con forma e materiali per quanto possibile in accordo con l'ambiente.
- (2) Tali fabbricati potranno rispettare le sole norme del Codice Civile, per quanto riguarda distanze da edifici e confini. La distanza dai confini stradali non sarà inferiore a mt 1,00.
- (3) Sono salve le disposizioni più restrittive eventualmente vigenti per i singoli impianti.
- (4) Le concessioni di edificazione verranno rilasciate, sentita la C.I.E., previa deliberazione di assenso della Giunta Municipale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, salvo il N.O. degli Enti interessati (Provincia, Regione, Anas, ecc.). Uguali modalità saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante ammissibili in qualsiasi zona.

Capo II - NORME TRANSITORIE

Art. 62 - Domanda (di concessione) del titolo abilitativo all'attività edilizia
(Stralciato in sede di Var. 4/2005)

Art. 63 - Requisiti di abitabilità; pozzi perdenti e di captazione
(Stralciato in sede di Var. 4/2005)

Art. 64 - Norme transitorie
(Stralciato in sede di Var. 4/2005)

Art. 65 - Applicabilità degli incrementi di cubatura una tantum

- (1)** Si intende che gli incrementi una tantum della volumetria e delle superfici coperte (per edifici produttivi), ove consentito dalla presente normativa, sono applicabili esclusivamente per edifici esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. e per quelle destinazioni accertabili a tale data. Da parte del Comune dovrà essere tenuto un apposito registro contenente i dati di tali interventi.

INDICE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1 - <u>Oggetto delle norme</u>	1
Art. 2 - <u>Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia</u> <u>del P.R.G.C.</u>	1
Titolo II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	2
Capo I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI.	2
Art. 3 - <u>Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione</u> <u>del piano Regolatore Generale Comunale.</u>	2
Art. 4 - <u>Il Programma di attuazione</u>	2
Art. 5 - <u>Concessione e autorizzazione</u>	3
Art. 6 - <u>Condizioni per il rilascio di concessioni</u>	3
Art. 6bis - <u>Attività edilizia e normativa tecnica per l'edilizia</u>	3
Capo II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	4
Art. 7 - <u>Parametri urbanistici</u>	4
Art. 8 - <u>Definizioni: Parametri edilizi</u>	4
Art. 9 - <u>Definizioni: opere di urbanizzazione</u>	5
Art.10 - <u>Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici</u>	6
Titolo III - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INTERVENTO	7
Capo I - Classi di destinazione d'uso.	7
Art. 11 - <u>Classe e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento.</u>	7
Capo II - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI	8
Art. 12 - <u>Aree per servizi pubblici</u>	8
Art. 13 - <u>Aree di verde pubblico attrezzato</u>	8
Art. 14 - <u>Aree verdi di uso sportivo</u>	9
Art. 15 - <u>Variazioni delle destinazioni specifiche</u>	9
Capo III - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	10
Art. 16 - <u>Interventi e destinazioni d'uso ammesse. Disposizioni generali</u>	10
Art. 17 - <u>Aree residenziali di recupero, Rr(n). Norme generali.</u>	10
Art. 18 - <u>Aree di recupero Rr. Modificazioni della destinazione d'uso.</u>	14
Art. 19 - <u>Aree residenziali di recupero a parco privato - Rp</u>	15
Art. 20 - <u>Aree residenziali, marginali ai vecchi nuclei, di recupero</u> <u>e completamento</u>	15
Art. 21 - <u>Aree di completamento</u>	16
Art. 21 bis - <u>(Aree a verde privato) Art. stralciato in Var. 4/05</u>	25
Art. 21ter - <u>Aree a capacità insediativa esaurita (aree Re1, Re2).</u>	25
Capo IV - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	27
Art. 22 - <u>Aree destinate ad impianti produttivi. Generalità</u>	27
Art. 22bis - <u>Aree produttive di nuovo impianto</u>	27
Art. 23 - <u>Aree produttive di completamento</u>	29
Art. 23bis - <u>Aree di impianti esistenti non compresi in aree produttive</u>	31

Capo IVbis - AREE CON DESTINAZIONI PARTICOLARI	33
Art. 24 - <u>(Area di completamento per usi ricettivi)</u>	33
Art. 25 - <u>Aree per attività culturali ed agrituristiche speciali di iniz. priv.(IS)</u>	33
Art. 25bis - <u>Commercio al dettaglio in sede fissa</u>	34
Art. 25ter - <u>Area produttiva per lavorazioni speciali (PS)</u>	38
Capo V - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO	40
Art. 26- <u>Aree a verde privato</u>	40
Art. 27 - <u>Aree agricole</u>	40
Art. 28 - <u>Aree di nuclei rurali esistenti (NR)</u>	45
Art. 28 bis - <u>Aree destinate alla prima trasformazione di prodotti agricoli e forestali (Ap1)</u>	46
Capo VI - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	48
Art. 29 - <u>Aree di rispetto</u>	48
Capo VII - OPERE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO	51
Art. 30 - <u>Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto viabilità pedonale, fasce di rispetto</u>	51
 TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO	55
Capo I - TIPI DI INTERVENTO	55
Art. 31 - <u>Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sui materiali da impiegare in genere per gli esterni</u>	55
Art. 32 - <u>Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente</u>	56
Art. 33 - <u>Manutenzione ordinaria</u>	57
Art. 34 - <u>Manutenzione straordinaria - opere interne</u>	57
Art. 35 - <u>Restauro monumentale</u>	58
Art. 36 - <u>Interventi di restauro e risanamento conservativo</u>	58
Art. 37 - <u>Interventi di ristrutturazione edilizia</u>	59
Art. 38 - <u>Ristrutturazione parziale</u>	59
Art. 39 - <u>Ristrutturazione integrale</u>	59
Art. 40 - <u>Interventi di demolizione senza ricostruzione</u>	60
Art. 41 - <u>Intervento di demolizione e ricostruzione</u>	60
Art. 42 - <u>Riqualificazioni strutturali e formali</u>	61
Art.43 - <u>Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati</u>	61
Art.43 bis - <u>Interventi su tettoie e bassi fabbricati topograficamente individuati sulle tavole di Piano</u>	61
Art. 44 - <u>Interventi di completamento e/o nuovo impianto</u>	62
Art. 45 - <u>Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà</u>	62
Art. 46 - <u>Rettifiche di allineamenti</u>	63
Art. 47 - <u>Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto</u>	63
Art. 48 - <u>Bassi fabbricati - autorimesse - tettoie</u>	63
Art. 49 - <u>Aree di parcheggio</u>	65
Art. 50 - <u>Capacità insediativa</u>	65
Capo II - VINCOLI DI INTERVENTO	66
Art. 51 - <u>Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale</u>	66
Art. 52 - <u>Aree di dissesto ed esondabili</u>	66

Art. 53 - <u>Opere in aree attigue a strade provinciali e statali</u>	69
Art. 54 - <u>Accessi controllati</u>	69
Art. 55 - <u>Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 (Stralciato in sede di Var. 4/2005)</u>	69
Art. 56 - <u>Vincolo ai sensi della L. 1497/1939 (Stralciato in sede di Var. 4/2005)</u>	69
Art. 56bis - <u>Disposizioni in materia di beni culturali ed ambientali</u> (Stralciato in sede di Var. 4/2005)	69
Art. 57 - <u>Beni culturali ed ambientali</u>	70
 Titolo V - <u>NORME FINALI E TRANSITORIE</u>	71
Capo I - <u>NORME FINALI</u>	71
Art. 58 - <u>Deroghe</u>	71
Art. 59 - <u>Norme in contrasto</u>	71
Art. 60 - <u>Costruzioni temporanee e campeggi; depositi materiali</u>	71
Art. 61 - <u>Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria.</u> <u>Distributori di carburante</u>	72
Capo II - <u>NORME TRANSITORIE</u>	72
Art. 62 - <u>Domanda (di concessione) del titolo abilitativo all'attività edilizia</u> (Stralciato in sede di Var. 4/2005)	72
Art. 63 - <u>Requisiti di abitabilità; pozzi perdenti e di captazione</u> (Stralciato in sede di Var. 4/2005)	72
Art. 64 - <u>Norme transitorie (Stralciato in sede di Var. 4/2005)</u>	72
Art. 65 - <u>Applicabilità degli incrementi di cubatura una tantum</u>	72

Av6 USO DEL SUOLO - PROGETTO
SITUAZIONE GENERALE

Comune di MERCENASCO

AREE			
S.T.			ha 1.263,000
AREE PER LA VIABILITA'		strade veicolari	ha 74,300
		perc. pedonabili o ciclabili	ha 0,030
		TOTALE	ha 74,330
		% di S.T.	% 5,89%
AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE		verde elementare	ha -
		servizi pubblici (istr. ed int. com.)	ha 2,130
		verde - gioco - sport	ha 4,964
		parcheggi	ha 0,838
		TOTALE aree a livello comunale	ha 7,932
		Aree di int. generale	ha -
		TOTALE	ha 7,932
		% di S.T.	% 0,63%
AREE PER USO INSEDIATIVO	RESIDENZIALI	RECUPERO	ha 16,240
		C.I.E.	ha 1,870
		C. / N.I.	Ha 29,078
		-----	ha -
		TOTALE	ha 47,188
		% di S.T.	% 3,74%
	PRODUTTIVE	E.C.	ha ----
		C./ N.I.	ha 25,600
		terziario	ha ---
		TOTALE	ha 25,600
		% di S.T.	% 2,03%
		TOTALE GENERALE (res. + prod.)	ha 72,788
	% di S.T.	% 5,76%	
AREE AGRICOLE		TOTALE	ha 1.107,950
		% di S.T.	% 87,72%
CAPACITA' INSEDIATIVA	1	abitanti esistenti	n. 1220
	2	capacita' insediativa teorica aggiuntiva	n. 923
	3	TOTALE	n. 2143
	4	% di 2 su 1	% 75,66%
	5	% di 2 - (241+118+25=) 384 (risultanti da recupero) su 1	

B var6 USO DEL SUOLO - PROGETTO

Comune di MERCENASCO

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

A R E E	URBANIZZAZIONE PRIMARIA			URBANIZZAZIONE SECONDARIA										URBANIZZAZIONE INDOTTA			TOTALE URB. SEC. + IND.	TOTALE GENERALE				
	AREE VERDI ELEMENTARI			SERVIZI PUBBLICI							VERDE GIOCO SPORT			PARCHEGGI PUBBLICI								
	ISTRUZIONE			INTERESSE COMUNE			TOTALE SERVIZI PUBBL.															
	ESIST.	PREV.	TOT.	ESIST.	PREV.	TOT.	ESIST.	PREV.	TOT.	TOT.	ESIST.	PREV.	TOT.	ESIST.	PREV.	TOT.	mq.	mq.				
mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.				
1				450	0	450	450	0	450	900				300	0	300	1.200	1.200				
2				1.200	0	1.200		600	600	1.800							1.800	1.800				
3							1.400	0	1.400	1.400							1.400	1.400				
4								10.000	10.000	10.000	10.000	10.500	20.500		2.500	2.500	33.000	33.000				
5											2.500	0	2.500				2.500	2.500				
6											-	8.640	8.640		-	960	960	9.600	9.600			
7											-	8.500	8.500				8.500	8.500				
8															-	600	600	600	600			
9																120	120	120	120			
area parcheggio n. 10 in area prod. Pc4 ridimensionata e sdoppiata in 10a e 10 b													951	2.550	12.076	12.076	12.076					
aree parcheggio n-11a-11b-12-13a-13b-14-24 per aree produttive: 9301- 575 mq (area 10 originaria)																						8.726
-15								-	5.000	5.000	5.000		-	5.200	5.200		-	800	800	11.000	11.000	
16							1.000		1.000	1.000		-	4.300	4.300		-	300	300	5.600	5.600		
17							1.200	0	1.200	1.200					250	0	250	1.450	1.450			
18	STRALCIATA IN SEDE DI VAR. 6/2013 (-240 mq)																	-	-	-		
19																	235	235	235	235		
20																	880	880	880	880		
21																	140	140	140	140		
22																	60	60	60	60		
23	STRALCIATA IN SEDE DI OSSERVAZIONI ALLA VAR.4/05																	--	--	--	--	
24	NELL'AREA PRODUTTIVA PS																	--	--	--	--	
25																	1.240	1.240	1.240	1.240		
TOTALI																						
				1.650	0	1.650	4.050	15.600	19.650	21.300	12.500	37.140	49.640		-1.681	8.385	79.325	79.325				
<p>NOTA: Le superfici delle aree in zone produttive: 10a-10b-11a-11b-12-13a-13b e 14 non entrano nei totali</p>																						

Cvar6 USO DEL SUOLO - PROGETTO

Comune di MERCENASCO

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

N o m e A R E A	C l a s s e i n t e r v e n t o	STATO DI FATTO			PROGETTO											TOT. A B I T A N T I			
		SUP. Fond. utiliz.	VOL. e s i s t e n t e	ABI TAN TI	SUP. territo riale	SUP. fond. libera	PARAMETRI							P r o c e d u r e	T i p o l o g i e		CAPACITA' INSEDIAT.		
							IT	UT	IF	UF	RC	H	P F T				VOL. VANI	ABIT.	
		mq.	mc.	n.	mq.	mq.	mc mq.	mq. mq.	mc. mq.	mq. mq.	%	m.	n.	mc-n (v. note)	n.		n.		
TOT. Merc.		122.43	320.657	707	338.588	109.971											99.412	573	1.280

FRAZIONE VILLATE

RR2	R		54.000	259	72.000				Vedi N. d. A.									32	32	329
																	38	38		
RR3	R		14.000	65	15.900				Vedi N. d. A.									12	12	93
																	16	16		
RR4	R		5.500	20	6.800				Vedi N. d. A.									5	5	25
																	-	-		
RM3	R	1.209	2.418	6	2.450	1.241	-	-	2,0	-	50	8,5	2	d	I/S	2.482	10	16		
RM4	R	2.309	4.618	6	3.996	1.687	-	-	2,0	-	50	8,5	2	d	I/S	3.374	13	19		
		TOT:Rr+Rm		356					TOT:Rr+Rm									126		
Rc14	C	35.286	24.700	49	47.000	11.714	-	-	0,7	-	30	8,5	2	d	I/S	8.200	32	81		
Rc15	C	2.600	2.340	7	4.800	2.200	-	-	0,9	-	30	8,5	2	d	I/S	1.980	8	15		
Rc16	C	1.143	1.560	3	4.900	3.757	-	-	0,9	-	30	8,5	2	d	I/S	3.381	13	16		
Rc17	C	3.900	3.510	6	9.600	5.700	-	-	0,9	-	30	8,5	2	d	I/S	5.130	20	26		
Rc18	C	8.378	7.540	20	25.562	17.184	-	-	0,9	-	30	8,5	2	d	I/S	15.466	59	79		
Rc19	C	3.900	3.510	14	10.000	6.100	-	-	0,9	-	30	8,5	2	d	I/S	5.490	21	35		
Rc21	C	1.156	1.040	4	7.000	5.844	-	-	0,9	-	30	8,5	2	d	I/S	5.260	20	24		
Rc26	C	-	-	-	5.800	5.800	-	-	0,7	-	30	8,5	2	d	I/S	4.060	16	16		
Rc27	C	-	-	-	3.695	3.695	-	-	0,7	-	30	8,5	2	d	I/S	2.587	10	10		
Rc28	Stralciata in sede di controdeduzioni alla Var 4/05															-	-			
RN1	Stralciata In Var 2/99																			
TOT. Villate		59.883	124.736	459	219.503	64.922											57.410	325	784	
				1.166																
NR				19													16	25	44	
																	9			
A-TE-VP				18													-		18	
P				17													-		17	
TOTALE GENERALE			445.393	1.220	558.091	174.893												923	2.143	

LEGENDA

R : aree di recupero
C : aree di completamento
N.I. : aree di nuovo impianto
PP : aree a parco privato

p.e.c. : piano esecutivo convenzionato
d : intervento diretto (con concessione event. convenzionata
I : isolata
S : a schiera
e : come preesistenze

(1) : 1 ab/vano

(2) : mc/abit.: 260

Dvar6 USO DEL SUOLO - PROGETTO

Comune di MERCENASCO

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (Z.T.O. tipo D)

N o m e A R E A	Clas se in ter ven to	STATO DI FATTO			PROGETTO								TOTALI			
		SUP. Fond. utiliz.	S.C. e sis ten te	SU. e sis ten te	SUP. territo riale	SUP. fond. libera	PARAMETRI					P r o c e d u r e	CAPACITA' INSEDIATIVA		SUP. COP.	SUP. UTI LE
							UT	UF	RC	H	P F T		SUP. COP.	SUP. UTILE		
		mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq. mq.	mq. mq.	%	m.	n.	mq.			mq.	mq.
PC1	C	59.000	23.500	29.500	135.490	76.490	-	0,5	40	12		d/PEC	30.596	38.245	54.096	67.745
PC2	C	8.429	5.800	5.900	24.750	16.321	-	0,7	40	12		d	6.528,6	11.425	12.329	17.325
PC3	C	6.333	2.400	3.800	17.020	10.687	-	0,6	40	12		d	4.274,7	6.412	6.675	10.212
PC4	C	15.873	9.445	9.524	30.680	14.807	-	0,6	40	12		d	5.922,7	11.260	15.368	17.160
Tot. PC					207.940											
PN1	NI	Pec 1	-	-	15.890	13.507	0,5	0,7	40	12		PEC	5.403	7.945	5.403	7.945
		Pec 2-3			8.120	6.902	0,5	0,7	40	12		PEC	2.761	4.060	2.761	4.060
Tot. PN1					24.010								8.164	12.005	8.164	12.005
PS	NI	-	-	-	24.130		v. N.d.A art. 25ter				d/conv	200	200	200	200	
TOTALI		89.638	41.145	48.724	256.080	138.713							55.686	79.547	96.831	124.647
Aree di servizio (parcheggi) delle aree produttive																
10a+b		11.606														
11a		1.589														
11b		812														
12		1.305														
13a		1.293														
13b		468														
14		846														
24		2.413	in PS													
Tot		20.332														
IS	NI	5.000	1.750	4.159	97.000	95.250	-		30	10	4	d/PEC	1000 mq aggiuntivi	1000 mq aggiuntivi	2.750	5.159

LEGENDA

C. : impianti esistenti confermati/
completamento
A.R. : aree / edifici di riordino
N.I. : nuovo impianto
P.e.c. : piano esecutivo convenzionato
d : intervento diretto