

I N D I C E

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.....	pag.	5
” 2 - Articolazione normativa del P.R.G.....”		7
” 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale.....”		8
” 4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).....”		12
” 5 - Modalità attuative dirette.....”		14
” 6 - Condizioni relative alle opere di urbanizzazione.....”		15
” 7 - Parcheggi privati per nuova costruzione e modifica di destinazione d’uso.....“		16
“ 8 - Categorie di destinazioni d’uso.....“		17
“ 9 - Utilizzazione del suolo.....”		19
” 10 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni.....”		20
” 11 - Interventi edilizi e loro definizioni.....”		22
” 12 - Individuazione e classificazione delle aree.....”		35
” 13 - R - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d’uso ammesse.....”		37
” 14 - R1 - Complessi di interesse storico - artistico - ambientale.....”		38
” 15 - R2 - Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale.....”		42
” 16 - R3 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita.....”		43
” 17 - R4 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa residua.....”		45
” 18 - R5 - R6 - Aree di completamento e di nuovo impianto.....”		47

Art. 19 - T - Insediamenti ed aree a prevalente destinazione terziaria: destinazioni d'uso ammesse	pag.	48
” 20 - T1 - T2 - Aree per insediamenti terziari esistenti confermati di completamento e di nuovo impianto.....”	”	49
” 21 - P - Insediamenti ed aree a prevalente destinazione produttiva: destinazioni d'uso ammesse.....”	”	50
” 22 - P1 - P2 - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati - di completamento e di nuovo impianto.....”	”	51
“ 23 - E - Aree agricole produttive.....”	“	52
” 24 - E1 - E2 - Aree agricole di rispetto degli abitati e di salvaguardia ambientale	”	60
” 25 - ATS - area per usi turistico - sportivi privati	”	61
” 26 - SP - Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale.....”	”	62
” 27 - G - Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale	”	64
” 28 - IDC - Aree per distributori di carburanti	”	65
” 29 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative	”	67
” 30 - Fasce di rispetto	”	70
” 31 - Edifici ricadenti in zona impropria	”	72
” 32 - Autorimesse	”	74
” 33 - Accessori e dehors	”	75
” 34 - Opere attigue a strade statali e provinciali.....”	”	76
” 35 - Aree a verde privato.....”	”	77
” 36 - Vincoli di carattere geologico - tecnico	”	78

Art. 37 - Vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m. ed i.	pag. 82
” 38 - Beni culturali ambientali individuati dal P.R.G.....”	83
” 39 - Norme relative alla tutela ed al decoro dell’ambiente	84
” 40 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 28/1999 e s.m. ed i.	88
“40bis- Disciplina delle attività dei pubblici esercizi di cui alla L.R. 38/2006 e s.m. ed i., della D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268	91
” 41 - Norme specifiche attinenti a singole aree	92
” 42 - Deroghe.....	112
” 43 - Entrata in vigore del P.R.G.....	113
” 44 - Norme transitorie.	114

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate nel seguente modo:

- Presentazione Variante e prima conferenza dei servizi
 - con **carattere grassetto** le parti aggiunte;
 - con **sfondo grigio** le parti stralciate.
- Modifiche per fase di pubblicazione (recepimento pareri Enti e O.T.)
 - con **carattere grassetto corsivo** le parti aggiunte;
 - con ~~barrato~~ le parti stralciate.
- Modifiche per fase di approvazione (recepimento esito conferenza con pareri Enti)
 - con **carattere grassetto corsivo sottolineato** le parti aggiunte;
 - con ~~barrato doppio~~ le parti stralciate.

ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.

1. Il progetto della variante 2002, edizione definitivo (adottato con D.C.C. n. 47 del 19/12/2002) è costituito dai seguenti elaborati:
 - a) elaborati illustrativi dello stato di fatto
 - Tav. A analisi stato di fatto: opere di urbanizzazione..... scala 1:5.000
 - Tav. B analisi stato di fatto: struttura insediativa e territoriale scala 1:2.000
 - b) elaborati di progetto
 - Relazione (con allegate n. 2 tavole, a titolo illustrativo, del P.R.G. vigente con evidenziazione delle modifiche apportate);
 - Scheda quantitativa dei dati urbani;
 - Norme di Attuazione e tabelle di zona;
 - Tav. 0.1 Legenda Tavole di progetto P.R.G. in scala 1:5.000
 - Tav. 0.2 Legenda Tavole di progetto P.R.G. in scala 1:2.000
 - Tav. 1 Progetto P.R.G.: Territorio comunale scala 1:5.000
 - Tav. 2.1 Progetto P.R.G.: Concentrico..... scala 1:2.000
 - Tav. 2.2 Progetto P.R.G.: Villaggio Colombero scala 1:2.000
 - Tav. 2.3 Progetto P.R.G.: Zone produttive..... scala 1:2.000
 - Tav. 3 Progetto P.R.G.: Centro storico..... scala 1:1.000
 - Tav. 4.1 Progetto P.R.G.: Concentrico
Localizzazione esercizi commerciali esistenti ed individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 scala 1:2.000
 - Tav. 4.2 Progetto P.R.G.: Aree esterne
Localizzazione esercizi commerciali esistenti ed individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 scala 1:2.000
 - Tav. 5 Sintesi P.R.G. e situazione urbanistica comuni contermini scala 1:25.000
 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio delle medie strutture di vendita (Art. 4, c. 1, L.R. 28/99)
 - Relazione geologico-tecnica;
 - Tav. I Carta geoidrologica, della caratterizzazione litotecnica dei terreni, geomorfologica e di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000
 - Tav. II Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. in scala 1: 5.000
 - Fascicolo "Osservazioni e controdeduzioni"
2. Gli elaborati di cui alla precedente lettera a), la relazione, la scheda quantitativa dei dati urbani e la tav. 5 di cui alla lettera b) hanno valore illustrativo;

i restanti elaborati di cui alla lettera b) hanno valore vincolante, con le precisazioni di cui all'art. 2 successivo.

3. Il progetto della variante 2002, edizione controdeduzioni alle osservazioni della Regione (pervenute con nota 14.652/19.09 PPU dell'8/10/2003), è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione integrativa;
 - Norme di Attuazione e tabelle di zona;
 - Tav. 1 Progetto P.R.G.: Territorio comunale scala 1:5.000
 - Tav. 2.1 Progetto P.R.G.: Concentrico scala 1:2.000
 - Tav. 2.2 Progetto P.R.G.: Villaggio Colombero scala 1:2.000
 - Tav. 2.3 Progetto P.R.G.: Zone produttive scala 1:2.000
 - Tav. 4.1 Progetto P.R.G.: Concentrico
Localizzazione esercizi commerciali esistenti ed individuazione
zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 scala 1:2.000
 - Tav. 4.2 Progetto P.R.G.: Aree esterne
Localizzazione esercizi commerciali esistenti ed individuazione
zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 scala 1:2.000
 - Tav. Ia Carta geomorfologica e dei dissesti scala 1:10.000
 - Tav. Ib Carta geoidrologica scala 1:10.000
 - Tav. Ic Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e
dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000
 - Tav. II Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità
geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
sulla previsione di P.R.G. in scala 1: 5.000
-
- 1 Relazione idrologica e idraulica
 - 2.1 Torrente Brobbio: planimetria di rilievo su base C.T.R., Tavola 01, scala 1:5.000
 - 2.2 Torrente Brobbio: planimetria di rilievo su base C.T.R., Tavola 02, scala 1:5.000
 - 3 Torrente Colla: planimetria di rilievo su base C.T.R., scala 1:5.000
 - 4 Planimetria generale della rete idrografica sottoposta a verifica
e delle aree esondabili, su base C.T.R., con quadro d'unione, scala 1:10.000
 - 5.1 Torrente Brobbio: planimetria delle aree esondabili,
su base C.T.R., Tavola 01, scala 1:5.000
 - 5.2 Torrente Brobbio: planimetria delle aree esondabili,
su base C.T.R., Tavola 02, scala 1:5.000
 - 6 Torrente Colla: planimetria delle aree esondabili, su base C.T.R., scala 1:5.000
 - 7.1 - 7.6 Torrente Brobbio: sezioni trasversali, con livelli idrici
di deflusso, scale H 1:200 - V 1:200
 - 8.1 - 8.3 Torrente Colla: sezioni trasversali, con livelli idrici
di deflusso, scale H 1:200 - V 1:200
 - 9 Documentazione fotografica

Art. 2 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. per favorire un ordinato assetto e sviluppo degli insediamenti sul territorio comunale, individua gli interventi strutturali ed infrastrutturali necessari o ammissibili, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati, mediante le rappresentazioni cartografiche e le Norme di Attuazione (N.d.A.).
2. Le N.d.A. contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del P.R.G. e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio comunale.
3. Delle N.d.A. fanno parte integrante le "Tabelle di Zona" allegate; le Tabelle riassumono ed integrano le previsioni delle N.d.A. relativamente alle singole zone in cui è suddiviso il territorio comunale, nonché a porzioni di dette zone o a singoli edifici in esse comprese.

Le note alle Tabelle di zona precisano quali parametri ed indici rivestono valore prescrittivo e quali semplice valore descrittivo della zona normativa.

Eventuali prescrizioni particolari contenute nelle Tabelle prevalgono e costituiscono deroga rispetto alle disposizioni generali contenute nelle N.d.A..

4. In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese ed in riferimento agli stessi immobili; in caso di controversa interpretazione fra tavole e norme, prevale il dettato normativo e/o il contenuto della Tabella; in caso di mancata corrispondenza o dubbi interpretativi per quanto attiene all'individuazione di vincoli e fasce di rispetto, fatta salva la possibilità di chiarimento e/o rimozione della causa, si applica l'indicazione più restrittiva.
5. Gli elaborati geologico - tecnici hanno funzioni normative a tutti gli effetti. Le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate dalle indagini sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio e geologico-tecniche sulle aree di intervento, sono da intendersi in ogni caso prevalenti su tutte le previsioni cartografiche e normative di P.R.G.C..

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- 1 Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali in esso contemplati e secondo modalità dirette od indirette a tal fine previste.

Costituisce modalità attuativa diretta il rilascio di permesso di costruire (P.C.) anche quando convenzionato ai sensi del comma 5, art. 49, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. (P.C.C.), la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e la comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.).

Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.

Le aree soggette a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.) ai fini della attuazione delle aree per servizi, seguono le stesse disposizioni, di cui ai commi seguenti, previste per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).

Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento.

Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte eventualmente ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica possono essere formalizzate mediante il ricorso al comma 12, lett. d), art. 17, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

- 2 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere territoriale oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni di territorio, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del comma 12, lett. e), art. 17, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..
- 3 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi, fatta salva, comunque, la possibilità di esproprio ai sensi della legislazione vigente. Nei casi in cui il piano individui, all'interno delle zone di trasformazione, aree per servizi o per viabilità, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione delle stesse anche prima dell'approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di acquisizione bonaria o forzata: in aree soggette a S.U.E. o P.C.C., i privati proprietari possono rimanere titolari della relativa quota di capacità edificatoria

da utilizzare successivamente in sede di attuazione degli ambiti.

- 4.1 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a S.U.E. o P.C.C., ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi, è fatto obbligo della loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standards di legge richiamati nel comma 7 seguente.
Nel caso in cui le aree individuate risultino inferiori rispetto allo standard di legge attinente al parcheggio ed al verde, di cui al successivo comma 7, fatta salva la possibilità di ulteriore cessione delle aree per il soddisfacimento degli stessi, è fatto obbligo di cessione gratuita delle quantità individuate e di monetizzare la quota residua.
Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 seguente.
- 4.2 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a S.U.E. o P.C.C., ove il P.R.G. non individui nelle tavole di progetto e/o nelle relative Tabelle di Zona, aree per servizi, fatta salva la possibilità di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi commisurate allo standard di legge attinente al verde e parcheggio, è fatto obbligo della loro monetizzazione. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 seguente.
- 4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 13, per interventi di ristrutturazione urbanistica, opera la monetizzazione delle aree per servizi fatti salvi i disposti dell'art. 40 seguente e fatti salvi i casi seguenti:
- ove il P.R.G. individui nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi per le quali è fatto obbligo di cessione;
 - per tutte le destinazioni d'uso, ove ricorra l'applicazione di quanto previsto nel comma 4, dell'art. 17 successivo.
- 5.1 Quando l'intervento ricade in aree residenziali, è soggetto a modalità attuativa diretta e riguarda nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, si procede alla cessione gratuita solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 40 successivo per il commercio al dettaglio.
- 5.2 Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, soggetti a modalità attuativa diretta e ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano la cessione gratuita delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento oppure siano individuate nella relativa tabella di zona, diversamente si procede alla loro monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 40 successivo per il commercio al dettaglio.
L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivata-

mente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento.

Nel caso di edifici con destinazione impropria ricadenti in aree produttive o terziarie, si applica quanto previsto nel comma 5.1 precedente.

- 6 Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standard di legge cui si fa riferimento nel presente articolo è da riferirsi agli insediamenti o loro porzioni che costituiscono incremento di carico urbanistico.
Ove l'intervento riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi, se dovuto, va effettuato come differenza tra gli standard dovuti per la nuova categoria di destinazione e quelli dovuti per la destinazione precedente.
- 7 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo, è la seguente:
 - destinazioni residenziali di cui alla lett. a, comma 1, art. 8 seguente: mq 12,5 per verde e mq 2,5 ogni ab. per parcheggio; in sede di S.U.E. o di P.C.C. sono consentite eventuali diverse ripartizioni;
 - destinazioni produttive di cui alla lett. b, comma 1, art. 8 seguente: 20% della St o 10% della Sf a seconda dei casi previsti all'art. 21, comma 1, punto 2, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. (da attribuire al parcheggio in quota pari almeno al 50%);
 - destinazioni commerciali di cui alle lett. c₁, c₃, c₄, c₅, c₆, c₇, c₈, c₉, comma 1, art. 8 seguente: 100% della superficie lorda di pavimento (Slp) da attribuire nella misura dell'80% al parcheggio e del 20% al verde come previsto dal comma 3, art. 21, L.R. 56/1977 e s.m. ed i.; inoltre, per il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq dovranno essere rispettati i disposti degli "Indirizzi regionali" approvati con D.C.R. 563-13414/1999 e s.m. ed i.;
 - destinazioni commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c₂, comma 1, art. 8 seguente: 20% della Sf interessata dall'intervento (da attribuire interamente al parcheggio);
 - destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d₁, comma 1, art. 8 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 5 mq ogni posto letto;
 - destinazioni direzionali di cui alle lett. e₂, e₃, comma 1, art. 8 seguente: come destinazione commerciale, lett. c₁, c₃, ecc.; la destinazione di cui alla lett. e₁ segue la norma delle destinazioni residenziali.
- 8 In alternativa alla cessione gratuita, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione.
- 9 Ove nelle tavole di progetto sono indicate aree per viabilità queste dovranno essere cedute o assoggettate ad uso pubblico nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione, per la porzione ricadente nelle singole aree di intervento, in

occasione dell'attuazione delle previsioni di Piano.

Ove la previsione di viabilità ricada in zone soggette a strumento urbanistico esecutivo o a concessione convenzionata, è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se la stessa debba essere ceduta o asservita ad uso pubblico.

ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

- 1 A norma del comma 2, art. 32, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
 - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
 - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 167/1962 e s.m. ed i. (P.E.E.P.);
 - 3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata (P.I.P.);
 - 4) i piani di recupero di cui alla Legge 457/1978 e s.m. ed i. (P. di R.);
 - 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.);
 - 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).
- 2 I S.U.E. sono formati secondo i principi e le regole della perequazione urbanistica in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti della Amministrazione Comunale.
- 3 Il disegno di dettaglio all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo ha titolo indicativo, salvo diversa specifica indicazione, dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Tabelle di Zona, per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.
- 4 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso le procedure previste alla lett. c), comma 12, art. 17, L.R. 56/1977 e s.m. ed i.. Le aree eventualmente escluse assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.
- 5 Con le stesse procedure del comma 4 precedente, l'Amministrazione può inoltre suddividere aree soggette a S.U.E. in ambiti da sottoporre a singoli S.U.E., purché supportati da uno studio preliminare sull'intera superficie dello strumento urbanistico esecutivo, che proponga ed individui cartograficamente le infrastrutture e le aree per servizi che verranno attuate per gradi nei singoli comparti.
- 6 Possono presentare, a norma del comma 4, art. 5 L.R. 18/1996 e s.m. ed i., S.U.E. i proprietari degli immobili che in base al reddito catastale rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati.

Per i P. di R. si richiama il disposto dell'art. 30, Legge 457/1978 e s.m. ed i..
Anche in tali casi dovrà comunque garantirsi un disegno unitario dell'area intera e un'equa distribuzione di spazi pubblici e capacità edificatoria.

- 7 Per le aree già sottoposte ad un S.U.E. ancora vigente si intendono espressamente richiamati i relativi strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso il titolo abilitativo sarà soggetto a quanto normato nel S.U.E. stesso, fatte unicamente salve le nuove disposizioni delle presenti norme attinenti il commercio al dettaglio.
L'area R4.4 a scadenza dei S.U.E. vigenti assumerà le norme dell'art. 16 relativo alle aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita.
I lotti eventualmente ancora da costruire potranno trovare attuazione mediante modalità attuativa diretta secondo le volumetrie e i parametri previsti nei S.U.E. originari.

ART. 5 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti a titolo abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi elencati all'art. 6, D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..
- 3 I titoli abilitativi ad edificare devono indicare se il proponente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 16, comma 2, D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., secondo le modalità stabilite dal D.Lgs. 50/2016 e s.m. ed i..
- 4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.C..
- 5 Si richiamano i disposti dell'art. 48, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..
- 6 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

ART. 6 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del proponente di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto di intervento. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
- 2 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) idoneo sistema viario veicolare, per l'accesso agli edifici;
 - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a supportare le utenze dell'insediamento;
 - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m. ed i. e della L.R. 13/1990 e s.m. ed i.;
 - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
- 3 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto di nuova costruzione o recupero ai fini abitativi, deve avere accesso diretto al sistema viario ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lett. b) e c) del precedente comma.

ART. 7 - PARCHEGGI PRIVATI PER NUOVA COSTRUZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO

- 1 L'esecuzione di interventi di nuova costruzione per le destinazioni appresso indicate è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità minime di superficie destinata al parcheggio privato:
 - destinazione residenziale (lett. a, comma 1, art. 8 seguente): mq 1 ogni 10 mc di costruzione;
 - destinazione produttiva (lett. b, comma 1, art. 8 seguente): mq 0,3 ogni mq di Sul di costruzione;
 - destinazioni commerciali (lett. c, comma 1, art. 8 seguente):
 - commercio al dettaglio: mq 0,3 ogni mq di SIp;
 - commercio all'ingrosso: mq 0,3 ogni mq di Sul;
 - somministrazione alimenti e bevande: mq 1 ogni mq di SIp;
 - altre attività comprese nella categoria della destinazione commerciale: mq 0,3 ogni mq di SIp;
 - destinazioni turistico-ricettive (lett. d₁, comma 1, art. 8 seguente): mq 0,3 ogni mq di SIp;
 - destinazioni direzionali di cui alle lett. e₂, e₃, comma 1, art. 8 seguente): mq 1 ogni mq di SIp; destinazioni direzionali di cui alla lett. e₁: mq 1 ogni 10 mc di costruzione.

- 2 La dotazione di parcheggio privato di cui al primo comma si applica anche per ampliamenti e mutamenti di destinazione d'uso. La dotazione di parcheggio privato non si applica per:
 - interventi ricadenti nelle aree R1 e R2;
 - interventi una-tantum di incremento volumetrico contenuto nel 20% del volume esistente.

ART. 8 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

- 1 Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma dell'art. 8, L.R. 19/1999 e s.m. ed i., sono quelle appresso elencate. Il passaggio da una categoria all'altra o da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a titolo abilitativo. E' fatto salvo il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari non superiori a 700 mc, ai sensi dell'art. 48, L.R. 56/1977 e s.m. ed i., che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi ed in particolare con le destinazioni ammesse nelle singole zone normative.
- Si richiama in ogni caso, per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 successivo.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

- a₁) residenze di civile abitazione (compresa l'attività di bed and breakfast);
- a₂) residenze collettive.

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b₁) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panneliere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b₂) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini.

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c₁) commercio al dettaglio;
- c₂) commercio all'ingrosso;
- c₃) somministrazione alimenti e bevande;
- c₄) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio;

- c5) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale privata;
- c6) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c7) altri servizi di tipo sanitario privati;
- c8) attività sportive private;
- c9) attività di spettacolo e intrattenimento private;
- c10) attività di rimessaggio.

Categoria d): destinazioni turistico-ricettive, suddivise in:

- d1) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere.

Categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in:

- e1) attività professionali;
- e2) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;
- e3) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi ecc..

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

- f1) destinazioni agricole residenziali;
- f2) agriturismo;
- f3) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

- 2 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (licenza di abitabilità o agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.
- 3 Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. 19/1999 e s.m. ed i. con specifico riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 8.
- 4 Eventuali destinazioni d'uso non elencate nei commi precedenti dovranno essere ricondotte all'interno di una delle categorie previste secondo un criterio di analogia mediante valutazione della Giunta Comunale.

ART. 9 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

- 1 Le Tabelle di Zona precisano per ogni zona le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie eventualmente già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G..
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue. Ove consentito, potrà avvenire solo attraverso atto notarile, salvo i casi espressamente individuati e programmati dal P.R.G..
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica nelle zone di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali da aggiornarsi con continuità a seguito di interventi edilizi diretti e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe del precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di titolo abilitativo edilizio e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto municipale di nuova costruzione, ampliamento o che modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.
- 9 Interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, devono essere valutati anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi assentiti e richiesti.
- 10 Le possibilità edificatorie di sovrapposizione o ampliamento ammesse in misura percentuale dal P.R.G. non sono ripetibili nel caso di interventi già realizzati a decorrere dal 29/7/1997.

ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti Norme di Attuazione e nelle Tabelle di Zona sono definiti dal Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) cui si fa rimando.
- 2 Per quanto non contemplato dal R.E.C. valgono le seguenti ulteriori definizioni.
- 3 Per la determinazione degli abitanti insediabili o degli altri parametri previsti dalle presenti norme ai fini del calcolo delle aree per servizi e dei parcheggi privati, si assume quanto segue:
 - abitanti insediabili per interventi a destinazione residenziale:
n. ab. = volume / 120 mc per abitante nelle aree di nuovo impianto;
n. ab. = volume / 100 mc per abitante in tutte le altre aree;
 - posto auto:
mq 26 cadauno comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati al piano campagna;
mq 28 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati in struttura di edifici o silos pluripiano;
 - superficie lorda di pavimento (Slp) per destinazioni commerciale (categoria c, comma 1, art. 8) e direzionale (categoria e, comma 1, art. 8):
superficie lorda attinente alla intera struttura compresi accessori e pertinenze (servizi, magazzini, vani tecnici, gallerie, piazze interne e simili);
 - superficie di vendita esercizi commerciali al dettaglio:
ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. c), D.Lgs. 114/1998 e s.m. ed i., la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi ecc. la superficie di vendita si determina calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata da pareti.
- 4 Parete finestrata:
si intende il lato dell'edificio con aperture.
Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche porticati, balconi, terrazze e simili se aggettanti più di m 1,50.
- 5 Adegamenti igienico - funzionali:
ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico - funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le

condizioni abitative non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli strettamente necessari a garantire la fruibilità in senso lato delle unità immobiliari.

- 6 Destinazione d'uso di immobile esistente:
è quella stabilita dall'atto abilitativo e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
In assenza di tali documenti la destinazione d'uso è attestata mediante autocertificazione.
- 7 Sagoma dell'edificio:
si intende la figura geometrica che involupa il solido emergente dal terreno, trascurando cornicioni, sporti, elementi strutturali o decorativi, balconi aperti e sbalzi, aggettanti per non più di 1,50 m, elementi con esclusiva funzione tecnica (comignoli, canne, abbaini, torrini di vani ascensore e simili) ed eventuali superfetazioni quali servizi igienici, scale esterne, verande e simili. Le superfetazioni non si valutano al fine di determinare la identità di un fabbricato realizzato con quello preesistente solo nel caso in cui siano eliminate in sede di intervento e quindi non costituiscano elementi aggiunti.
- 8 Altezza massima:
ove nel presente testo ricorra il termine "altezza massima" si intende l'altezza così come calcolata secondo le definizioni di cui agli artt. 13 e 14 del R.E.C. approvato con D.C.C. n.2 del 2/4/2014 (parte III ancora in vigore).
- 9 Modalità di calcolo percentuale demolita:
al fine della verifica della percentuale di mantenimento/demolizione secondo quanto previsto nelle seguenti N.d.A., si considera la sommatoria della superficie, vuoto per pieno, dei vari orizzontamenti (compreso quello del piano terreno solo per la parte cantinata), esclusa la copertura, e delle murature perimetrali emergenti dal terreno (conteggiando al 50 % le eventuali murature conservate, comuni a fabbricati limitrofi).

ART. 11 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 Ai sensi dell'art. 31, Legge 457/1978, dell'art. 3, D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., dell'art. 13, della L.R. 56/1977 e s.m. ed i., nonché della Circolare G.R. 27/04/1984, n. 5/S.G./URB, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

2 MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Essi comprendono:

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

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

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego di materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria.

Per gli edifici a destinazione produttiva, (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino

modifiche dei locali, né aumento delle superfici. Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo, quali macchinari e apparecchiature, in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate, fatto comunque salvo quanto prescritto in R.E.C..

Sono considerati tali quelli all'art. 3, comma 1, lett. a) D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..

3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per gli edifici a destinazione produttiva, (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento,

allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi, e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

FINITURE INTERNE: riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per gli edifici a destinazione produttiva, (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulle igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Sono considerati tali quelli all'art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..

4 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.R.C.)

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 anche parzialmente o totalmente nuove 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.

Sono considerati tali quelli all'art. 3, comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..

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

4.1. RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

Gli interventi di restauro conservativo sono rivolti essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali degli edifici di interesse storico-artistico ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e

di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico.

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE: ripristino, sostituzione di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti: tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione di demolizioni di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere

realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

4.2. RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Gli interventi di risanamento conservativo sono rivolti principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

In particolare è ammesso:

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

ELEMENTI STRUTTURALI: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, delle quote di imposta e di colmo delle coperture, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, quali impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE: ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed

eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari anche su piani diversi purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con riguardo per le parti comuni e le parti strutturali di pregio architettonico.

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per gli edifici a destinazione produttiva, (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono considerati tali quelli all'art. 3, comma 1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., fatta eccezione per l'ambito di centro storico (all'interno della perimetrazione ex Legge 865/1971) e per gli interventi derivanti da norme specifiche settoriali (es. L.R. 16/2018, ecc.).

Il P.R.G. definisce le seguenti sottoclassi di intervento:

5.1. VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (V.A.L.)

Riguarda edifici che conservano nell'insieme caratteri di interesse ambientale - documentale che tuttavia possono parzialmente essere compromessi da situazioni di degrado o da interventi edilizi succedutisi sul tempo. Per tali edifici dovranno essere

salvaguardati gli elementi di pregio, documentati negli elaborati di rilievo, mediante interventi assimilabili al risanamento conservativo; per le parti degradate o compromesse si potrà procedere alla loro sostituzione, analogamente agli interventi di ristrutturazione edilizia parziale, finalizzando il progetto ad una riqualificazione dell'immobile coerente con i caratteri storico-documentali del contesto.

5.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.P.)

Gli interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi. Rientrano tra queste quelle che mantengono almeno due terzi delle strutture portanti verticali e orizzontali; sono fatte salve le necessità applicative del D.M. 14/1/2008 e s.m. ed i. con riferimento alla normativa antisismica, che dovranno essere puntualmente evidenziate in sede preliminare e non determinare la configurazione di un intervento riconducibile ai commi che seguono.

Essi comprendono:

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

ELEMENTI STRUTTURALI: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.

Qualora l'edificio non presenti elementi di facciata di pregio, è ammessa una modesta sovrelevazione della copertura per esigenze statiche e funzionali non superiore a cm 60. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi rifacimenti parziali di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

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

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario

realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per gli edifici a destinazione produttiva, (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

5.3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

Tali interventi comprendono, oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, anche variazioni di superficie utile e di volumi. Rientrano tra queste quelle che mantengono almeno un terzo delle strutture portanti orizzontali e verticali; sono fatte salve le necessità applicative del D.M. 14/1/2008 e s.m. ed i. con riferimento alla normativa antisismica, che dovranno essere puntualmente evidenziate in sede preliminare e non determinare la configurazione di un intervento riconducibile ai commi che seguono. In tal caso, oltre a parziali modifiche della sagoma sono consentiti integrazioni ed incrementi volumetrici nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo. Gli incrementi volumetrici devono essere coerenti con la tipologia ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste ai successivi commi 9 e 10.

Essa comprende:

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

ELEMENTI STRUTTURALI: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi o di loro parti. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

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

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici.

In alternativa a quanto previsto precedentemente, qualora le condizioni di degrado dell'edificio lo rendano necessario, si può operare mediante la completa demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile. In tal caso tuttavia la ricostruzione dovrà avvenire con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente e pertanto non potranno essere utilizzati gli eventuali incrementi volumetrici previsti nei singoli ambiti normativi; si applica la Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7/8/2003, n. 4174, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

5.4 RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (R.I.Q.)

Riguarda edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che presentano elementi tipologici, architettonici o di finitura non coerenti con i caratteri ambientali per i quali si ammette quanto previsto nei commi precedenti.

In sede di intervento, eccedente la manutenzione straordinaria, è fatto obbligo di eliminare gli elementi ambientalmente incoerenti, sostituendoli con altri per migliorare la qualità dell'edificio.

5.5 RICOSTRUZIONE GUIDATA (R.G.)

In presenza di ruderi di edifici diroccati, il Sindaco, con apposito atto, può ordinare lo sgombero, per fini di pubblico decoro, pubblica incolumità, miglioria delle condizioni di viabilità, recupero di spazi di uso pubblico, ecc..

Quando non sussistono i pregiudizi di cui al capoverso precedente, gli edifici diroccati e distrutti in tutto o in parte possono essere oggetto di interventi di ricostruzione guidata miranti a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

La corrispondenza della proposta progettuale alla forma, tipologia e consistenza originarie dovrà essere documentata in sede di richiesta di concessione mediante rilievi, vecchie fotografie o atto sostitutivo di notorietà; quando la documentazione risultasse difficile, non esauriente o mancante si assume l'ingombro planimetrico catastale ed una consistenza uniforme rispetto ai fabbricati contigui, oppure, in caso di edificio isolato, un'altezza massima pari a m 7,50.

La progettazione tendere a conformare i nuovi fabbricati a quelli tradizionali esistenti in zona.

6 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.)

È l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustificano la conservazione, ovvero per i quali il P.R.G. ammette tale tipo di intervento. E' consentito, mediante la ricostruzione, la realizzazione del volume preesistente, oltre a quanto ammesso nella ristrutturazione totale e/o specificamente nei singoli ambiti normativi, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.

L'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella preesistente; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli preesistenti.

Nel caso in cui si aumentino altezze o si modifichino distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 12.

L'intervento di cui alla presente norma può essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di cui al comma 5.3 precedente, nel solo caso in cui venga documentato, mediante relazione asseverata di tecnico competente, l'imprevedibilità del crollo stesso.

7 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.)

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

Sono considerati tali quelli all'art. 3, comma 1, lett. f) D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..

8 DEMOLIZIONE

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso ogni mutamento della destinazione d'uso.

9 AMPLIAMENTO

L'intervento di ampliamento è volto ad aumentare la superficie utile lorda o la volumetria esistente mediante estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di superficie utile lorda o di volumetria interrata.

Gli adempimenti previsti (verifiche, cessioni, ecc.) sono riferite alle sole porzioni aggiunte.

L'ampliamento deve rispettare:

- distanza dai confini: m 5 salvo riduzioni con atto notarile di deroga del confinante; l'edificazione in aderenza a parete a confine non finestrata è sempre consentita purché si dimostri - con idonea progettazione - l'adeguato coordinamento dei due edifici;
- distanza tra pareti finestrate: m 10 anche quando una sola parete è finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di m 3.

10 SOPRELEVAZIONE

L'intervento di sopraelevazione consiste in un aumento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

La sopraelevazione, oltre cm 60 è interamente soggetta alle verifiche plano-volumetriche previste per le singole aree normative o contenuta nel 20% o 75 mc, fatte salve inderogabilmente:

- la distanza minima di m 10 tra pareti finestrate anche quando solo una delle pareti è finestrata;
- la distanza minima di m 3 tra pareti non prospicienti o non finestrate;

è ammessa come appresso:

- sopraelevazione di edifici in aderenza:
è ammessa la sopraelevazione, sul filo di fabbricazione esistente, con parete cieca; per sopraelevare con parete finestrata occorre arretramento di almeno m 5 dal confine;
- sopraelevazione di edifici staccati:
 - nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a m 3, è consentita la sopraelevazione, comunque con parete cieca, previo arretramento dalla stessa a distanza maggiore o uguale a m 3 dalla parete prospiciente; per sopraelevare con parete finestrata occorre un arretramento di m 5 dal confine e m 10 tra pareti finestrate;
 - nel caso in cui la distanza tra pareti sia superiore a m 3 ma inferiore a m 10, è consentita la sopraelevazione con parete cieca; la sopraelevazione è consentita se la distanza dal confine è uguale o superiore a m 5, ovvero in difetto, previo atto notarile di deroga del confinante;
 - nel caso in cui la distanza tra pareti sia pari o superiore a m 10 o nel caso in cui

sull'area confinante non sussistano costruzioni, è sempre ammessa la sopraelevazione con parete cieca; la sopraelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è pari o superiore a m 5, ovvero, previo atto notarile di deroga del confinante.

Le prescrizioni precedenti si applicano solo in caso di prospicienza diretta e non si applicano tra pareti non finestrate per le quali, fatto salvo il distacco minimo di m 3, la sopraelevazione con parete cieca è sempre ammessa.

11 APERTURE

L'apertura di nuove finestre su pareti cieche esistenti è ammessa se la distanza della parete su cui si interviene è uguale o superiore a m 5 dal confine e m 10 tra pareti finestrate prospicienti; se la distanza dal confine è inferiore a m 5 è necessario atto notarile di deroga del confinante.

12 SOSTITUZIONE EDILIZIA (S.E.)

La sostituzione edilizia consiste in un intervento rivolto alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio di integrale sostituzione di uno oggetto di demolizione, anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma; in tal caso il P.R.G. fissa parametri edilizi ed eventuali specifiche prescrizioni per la riedificazione.

13 NUOVA COSTRUZIONE

Rientrano nella nuova costruzione la realizzazione di nuovi edifici o nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati, su aree inedificate o su aree oggetto di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.

Sono considerati tali quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite precedentemente ed elencati all'art. 3, comma 1, lett. e) D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..

Fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti, la nuova costruzione deve rispettare: nelle aree di nuovo impianto:

- distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di m 5, riducibile previo atto notarile di deroga del confinante;
- distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10. Si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso, punto 3, art. 9, D.M. 1444/1968.

in tutte le restanti aree:

- distanza da confini (Dc): m 5, salvo riduzioni con atto notarile di deroga del confinante;

- distanza tra pareti finestrate: m 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta e non si applica per pareti non prospicienti o non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di m 3.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di S.U.E. con previsioni planivolumetriche. I distacchi previsti dai confini (Dc) non si applicano per costruzioni o parti di costruzioni completamente interrato la cui soletta di copertura si trovi a livello non superiore della quota assoluta del terreno esistente.

- 14 Quando, nelle norme attinenti a singole aree, si ammette un intervento, resta inteso che sono sempre consentiti, salvo diversa specifica prescrizione, gli interventi dei commi che precedono quello in questione.
Ove si fa riferimento ad incremento volumetrico si intende ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione.
- 15 Si richiamano in ogni caso i disposti del D.M. 1444/1968.

ART. 12 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Il territorio comunale è suddiviso in zone individuate nella cartografia così classificate:

- insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili:
 - R1 complessi di interesse storico-artistico- ambientale;
 - R2 complessi di vecchio impianto di interesse ambientale;
 - R3 aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita;
 - R4 aree di recente edificazione a capacità insediativa residua;
 - R5 aree di completamento;
 - R6 aree di nuovo impianto;
- insediamenti ed aree a prevalente destinazione terziaria:
 - T 1 aree per insediamenti terziari esistenti confermati e di completamento;
 - T 2 aree per insediamenti terziari di nuovo impianto;suddivisi per specifica destinazione in:
 - T.com (commerciali);
 - T.ric (ricettivi);
- aree a prevalente destinazione produttiva:
 - P1 aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento;
 - P2 aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
- aree agricole:
 - E aree agricole produttive;
 - E1 aree agricole di rispetto degli abitati;
 - E2 aree agricole di salvaguardia ambientale;
- aree a verde privato;
- aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale (SP);
- aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale (G);

- aree per viabilità, trasporto pubblico e le relative infrastrutture;
- IDC aree per impianti distribuzione carburanti;
- ATS area per usi turistico-sportivi privati.

ART. 13 - R - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
 - categoria a), comma 1, art. 8 precedente;
 - categoria b₁), comma 1, art. 8 precedente;
con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute nocive e moleste;
nelle aree residenziali R5 e R6 le attività artigianali ammesse sono limitate all'artigianato di servizio che può essere ospitato in strutture edilizie assimilabili a quelle residenziali;
 - categoria c), comma 1, art. 8 precedente con esclusione della sottocategoria C₆;
 - categoria d₁), comma 1, art. 8 precedente;
 - categoria e), comma 1, art. 8 precedente;
 - attrezzature ed impianti pubblici.

- 2 I progetti municipali e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Comune, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente.

ART. 14 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg., Legge 457/1978 e s.m. ed i. ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
4. Nelle tavole di piano in scala 1:1.000 il P.R.G. individua 6 gruppi di edifici:
 - gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
 - gruppo II: edifici di pregio architettonico;
 - gruppo III: edifici di interesse ambientale – documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari);
 - gruppo IV: edifici privi di particolare pregio;
 - gruppo V: edifici in gravi condizioni di degrado;
 - gruppo VI: edifici oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale

Per ciascun edificio si individuano le seguenti parti cui il P.R.G. riferisce il tipo di intervento ammesso:

- fronti degli edifici su spazi pubblici;
- fronti degli edifici su spazi interni privati;
- interno dei corpi di fabbrica.

- 4.1 Per quanto attiene alle distanze da confini e fabbricati e per le aperture valgono le norme del Codice Civile.

I tipi di intervento ammessi sono indicati nella tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		fronti degli edifici su spazi pubblici	fronti degli edifici su spazi interni privati	Interno dei corpi di fabbrica
I	edifici di pregio storico artistico	R.S.	R.S.	R.S.
II	edifici di pregio architettonico	R.C.	R.C.	R.P.
III	edifici di interesse ambientale-documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari)	V.A.L.	R.P.	R.T.
IV	edifici privi di particolare pregio	R.T.	R.T.	R.T.
V	edifici in gravi condizioni di degrado	D.R.	D.R.	D.R.
VI	edifici oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale	R.I.Q.	R.I.Q.	D.R.

- 5 Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:
- 5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 5.2 È sempre consentita l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..
- 5.3 L'intervento di valorizzazione (V.A.L.) comprende il restauro e risanamento conservativo per le parti dell'edificio che ancora presentano caratteristiche proprie degli edifici storici locali e la ristrutturazione parziale per le parti compromesse riscontrabili nella documentazione di rilievo.
L'intervento di valorizzazione dovrà essere finalizzato al recupero degli elementi formali che costituiscono l'originario tessuto edilizio e quindi con il mantenimento degli allineamenti, delle altezze di gronda e degli orizzontamenti preesistenti.

- 5.4 L'intervento di riqualificazione (R.I.Q.) implica l'obbligo, in sede di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.
- 5.5 E' ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi della L.R. 16/2018 e s.m. ed i..
- 5.6 Per gli edifici appartenenti ai gruppi III, IV, V e VI è ammessa la sopraelevazione del tetto in misura non superiore a cm 60, per esigenze igienico-funzionali e/o strutturali che non comporti la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.
- 5.7 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, è ammessa per documentate esigenze igienico-funzionali, anche la realizzazione di modesti ampliamenti e sopraelevazione finalizzata all'adeguamento delle altezze interne, fermo restando il numero dei piani esistenti, del 20% del volume esistente (75 mc sono comunque consentiti) e del 20% della superficie coperta esistente (25 mq sono comunque consentiti).
Per gli edifici appartenenti ai gruppi IV, V e VI sono ammesse traslazioni di volumi, finalizzate al diradamento e ad una migliore fruizione delle aree interne, sempreché la loro utilizzazione non comporti sui fronti strada edifici con altezza superiore alla massima aderente o comunque più di tre piani fuori terra ed un'altezza massima di m 9,50 ed in ogni caso sia mantenuta la tipologia a cortina ove esistente.
- 5.8 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito dei tipi di intervento previsti per il singolo edificio.
- 6 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria e le relative cortine edilizie; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti – anche isolati – costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche.
- 7 Le aree libere non sono edificabili; è fatto divieto di abbattimento delle alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale, si ammettono le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in comprovata necessità con l'obbligo comunque della sostituzione delle essenze eliminate; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse al servizio dell'edificazione esistente nella zona, sempreché non possano essere recuperate all'interno dell'edificio stesso, purché la loro costruzione non pregiudichi gli accessi, non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti; si richiamano inoltre le norme di cui all'art. 32 seguente.

- 8 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata Legge 457/1978 e s.m. ed i.. Nell'ambito dei Piani di Recupero è ammessa la rilocalizzazione dei volumi relativi a fabbricati privi di vincoli. Per gli edifici compresi in ambiti soggetti a S.U.E., fino alla loro approvazione, potranno essere ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 9 Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17, comma 7, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 10 La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al comma 12 del presente articolo.
- 11 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G..
- 12 Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m. ed i. sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo o scientifico, subordinati al parere vincolante della Soprintendenza. Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.

ART. 15 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale aventi valore tradizionale, ma privi di valori storico-artistici.
- 2 Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi individuati in cartografia o, in loro assenza, quelli ammessi per il gruppo di edifici IV della tabella di cui all'art. 14 precedente.
- 3 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg., Legge 457/1978 e s.m. ed i. ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 4 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 5 Si richiamano in quanto applicabili i commi 4.1 e segg. dell'art. 14 precedente.

ART. 16 - R3 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ormai saturate.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 3 Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi con modalità attuativa diretta:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N.d.A.;
Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti senza verifica di indici di edificabilità:
 - gli incrementi volumetrici di edifici residenziali esistenti uni e bifamiliari del 20% del volume esistente (75 mc sono comunque consentiti) e del 20% della superficie coperta esistente (25 mq sono comunque consentiti);
 - gli incrementi volumetrici suddetti devono essere realizzati prioritariamente all'interno di strutture esistenti a destinazione non residenziale.Gli incrementi volumetrici precedentemente descritti sono ammessi una-tantum; nel caso in cui determinano una sopraelevazione non dovranno comportare un'altezza dell'edificio superiore a m 8,50;
 - d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici semprechè il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato della percentuale predetta nei casi di edifici esistenti uni- bifamiliari; in ogni caso l'intervento non dovrà eccedere l'altezza preesistente dell'edificio o m 8,50;
 - e) sostituzione edilizia con impiego del volume preesistente: il rapporto di copertura non può superare quello preesistente; in ogni caso l'intervento non dovrà eccedere l'altezza preesistente dell'edificio o m 8,50.
Tali interventi possono essere assoggettati a S.U.E. a richiesta dell'Amministrazione nel caso in cui ciò sia ritenuto necessario in relazione al contesto edilizio ed infrastrutturale esistente.
- 4 Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del comma 2, art. 3 precedente;
- b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40% e l'altezza di m 8,50.

L'Amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione/asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3 precedente.

- 5 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della Sul esistente e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 40%.
Gli ampliamenti in questione, qualora superiori al 20% della Sul esistente, sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qu qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

ART. 17 - R4 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 3 Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi con modalità attuativa diretta:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N.d.A..
Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti senza verifica di indici di edificabilità:
 - gli incrementi volumetrici una-tantum di edifici residenziali esistenti uni e bifamiliari del 20% del volume esistente (75 mc sono comunque consentiti) e del 20% della superficie coperta esistente (25 mq sono comunque consentiti);
 - gli incrementi volumetrici suddetti devono essere realizzati prioritariamente all'interno di strutture esistenti a destinazione non residenziale.Gli incrementi volumetrici precedentemente descritti sono alternativi e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera f) seguente e nel caso in cui determinano una sopraelevazione non dovranno comportare un'altezza dell'edificio superiore a m 10,50;
 - d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni- bifamiliari o plurifamiliari;
 - e) sostituzione edilizia con impiego del volume preesistente: il rapporto di copertura non può superare quello preesistente, se superiore a quanto indicato nelle rispettive tabelle di zona. Tali interventi possono essere assoggettati a S.U.E. a richiesta dell'Amministrazione, nel caso in cui ciò sia ritenuto necessario in relazione al contesto edilizio ed infrastrutturale esistente;
 - f) incremento volumetrico e nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria indicata sulle singole tabelle di zona.

Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione é prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo del 40% e dell'altezza massima pari a m 10,50.

- 4 Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del comma 2, art. 3 precedente;
 - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40% e l'altezza di m 10,50.

L'Amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di S.U.E. in alternativa alla monetizzazione, la cessione/asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3 precedente.

- 5 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della Sul esistente ed il rapporto di copertura sul lotto del 40%.

Gli ampliamenti in questione, qualora superiori al 20% della Sul esistente, sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qu qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

ART. 18 - R5 – R6 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Le aree R5, di completamento, sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, più direttamente connesse al tessuto edificato esistente, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
- 2 Le aree R6, di nuovo impianto, sono quelle inedificate più marginali o esterne al tessuto edificato esistente, in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 3 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 13.
- 4 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto.
Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 5 L'attuazione dell'area R6.7 in località Colombero, situata a est del canale Bealerassa è subordinata all'avvenuta utilizzazione delle altre aree residenziali (R6) di nuova previsione.
 - 5.1 In riferimento alla precedente prescrizione si precisa che la medesima risulta essere ad oggi "superata" in quanto è verificata la condizione che limitava l'utilizzo parziale dell'ex area R6.7 (per la porzione est del canale Bealerassa); pertanto con la variante parziale n.12, mediante la quale si introduce la presente specificazione, si è ritenuto utile "prendere atto" del superamento del disposto di cui al presente comma 5 di fatto già verificabile da diverso tempo.

ART. 19 - T - INSEDIAMENTI ED AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- 1 Il P.R.G. individua con la sigla T insediamenti ed aree a prevalente destinazione terziaria già esistenti da confermare e completare o per nuovi insediamenti articolandoli in:

T.com: (commerciali);

T.ric: (ricettivi).

- 2 Le destinazioni d'uso ammesse sono rispettivamente le seguenti:

T.com: categoria c), comma 1, art. 8 precedente;
categoria e).

T.ric: categoria d), comma 1, art. 8 precedente;
categoria c), comma 1, art. 8 precedente, fatta esclusione per la sottocategoria c₂;
categoria e).

In tutte le zone sopra richiamate, oltre alle destinazioni specificamente attribuite sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- la residenza del proprietario e/o custode nella misura massima di 250 mq di Sul per ogni attività insediata o insedianda;
- attrezzature e impianti pubblici.

Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale Sul a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'attività principale.

- 3 Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 40 successivo.

ART. 20 - T1-T2- AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI ESISTENTI CONFERMATI DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Le aree T1 comprendono le aree già occupate da insediamenti terziari confermati e di completamento, più direttamente connesse al tessuto edificato esistente, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
- 2 Nelle aree T1 sono ammessi, con modalità attuativa diretta, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli immobili esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici e delle modalità attuative fissati nelle relative tabelle di zona.
- 3 Le aree T2, di nuovo impianto, sono quelle inedificate più marginali o esterne al tessuto edificato esistente, in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
4. L'attuazione delle singole aree T2 è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle Tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto. Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 21 - P – INSEDIAMENTI ED AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

- 1 Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alle categorie b) e c₁₀), comma 1, art. 8 precedente.
Sono inoltre ammessi nelle aree P1 gli usi di cui alle sottocategorie c₁, c₂, c₃, c₄, c₅, c₈, e), comma 1, art. 8 precedente, ad esclusione delle aree P1.3, P1.6 e P1.7;
Sono inoltre ammessi nelle aree P2 gli usi di cui alle sottocategorie c₁, c₂, c₃, c₄, c₅, c₈, c₉, e), comma 1, art. 8 precedente;

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima di 250 mq di Sul per ogni attività insediata o insedianda;
- attrezzature e impianti pubblici.

Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale Sul a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'attività principale.

- 2 Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 40 successivo.

ART. 22 - P1 - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI - DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO.

- 1 Le aree P1 comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati e da completare, più direttamente connesse al tessuto edificato esistente, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
- 2 Nelle aree P1 sono ammesse, con modalità attuativa diretta, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.
Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.
- 3 Le aree P2 di nuovo impianto, sono quelle inedificate più marginali o esterne al tessuto edificato esistente, in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
4. L'attuazione delle singole aree P2 è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle Tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto. Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 5 Nelle aree di cui al presente articolo, in sede di presentazione dei progetti municipali per la costruzione di impianti produttivi, dovranno essere previsti specifici accorgimenti al fine di attenuare gli impatti visivi e/o migliorare le condizioni di arredo urbano per le parti prospicienti spazi pubblici e/o aree con diversa destinazione d'uso, mediante cortine arboree, piantumazioni, siepi, ecc., condizione necessaria per il conseguimento dell'agibilità.

ART. 23 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

- 1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo e per l'allevamento, la conservazione, la lavorazione, la prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici, forestali (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.), le vasche di accumulo e gli impianti di depurazione di liquami zootecnici, anche se finalizzati alla produzione di energie, le attività agro-turistiche e spazi per campeggio così come individuate dalla vigente normativa e le strutture per l'allevamento, l'addestramento e la pensione di animali domestici.
- 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:
 - a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
 - a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale rurale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;
 - a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura ricadenti nel comma 1.

Per gli interventi di cui alla lettera a1. di edifici esistenti o autorizzati al 29/7/1997, è ammesso, ove necessario, un incremento del volume abitabile esistente, anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo comma 3, del 20% (75 mc sono comunque consentiti) e del 20% della superficie coperta esistente (25 mq sono comunque consentiti); per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione;

a4. attività agrituristiche ai sensi della L.R. 38/1995 e s.m. ed i., quali attività di ricezione e ospitalità, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali: la dotazione di parcheggio privato è stabilita nella misura di 1 mq ogni mq di Sul; altresì possono essere previsti spazi aperti destinati all'insediamento temporaneo di un massimo di tre tende o caravan, elevabile fino a dieci in alternativa ai posti letto agrituristiche.

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici previsti dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli

addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo comma 3 deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;

- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola;

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione previa verifica del possesso dei requisiti professionali ai sensi della D.G.R. 28/11/2005, n. 107-1659 o individuati dalle leggi dello Stato;

c) per i fabbricati dismessi dall'uso agricolo e quelli a destinazione extragricola si applicano le norme dell'art. 31 seguente.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 x mq;
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq;
- terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq;
- terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 x mq;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha per azienda: mc 0,01 x mq;
- terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda: mc 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo comma 7, lett. a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda, salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi o mutamento della destinazione d'uso.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a

condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive e che almeno un terzo delle unità foraggere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame siano prodotte in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

- 4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, compresi i paddock a cielo aperto, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati e avicunicoli, dovranno inoltre rispettare:
- distanza minima dalle aree residenziali, produttive e terziarie: m 200;
 - distanze minime dall'abitazione del proprietario e/o conduttore: m 20;
 - distanza minima da abitazioni di altra proprietà: m 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di m 20.
- 4.2 In caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, allevamento o addestramento o pensione di cani, compresi i paddock a cielo aperto, le distanze dalle aree residenziali, produttive, terziarie e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a m 500 e 100; quest'ultima distanza con accordo scritto tra le parti potrà essere ridotta a m 50.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.000 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 360 q.li.

Le vasche di accumulo e gli impianti di depurazione di liquami zootecnici, anche se finalizzati alla produzione di energie, devono rispettare le distanze previste per le nuove costruzioni per i rispettivi tipi di allevamento.

- 4.3 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 50% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del concessionario, il titolo abilitativo edilizio è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.
- 4.4 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento ecc., condizione necessaria per il conseguimento dell'agibilità);
- l'ampliamento non dovrà comportare un aumento di carico di bestiame superiore al 50% e comunque il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente; si richiama il rispetto del comma 4.3 precedente.

4.5 Le aree utilizzabili per lo spandimento e il dimensionamento delle strutture devono risultare condotte a titolo di proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento, anche se ubicati in altri Comuni, ad una distanza massima di km 15 dal centro aziendale misurati in linea d'aria.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%.

5.1. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse con altezza massima di m 7,50 e devono essere realizzate preferibilmente all'interno del territorio comunale e comunque ad una distanza massima di km 5 dal nucleo aziendale. Quanto alle modalità costruttive si rimanda all'art. 129 del R.E.C..

5.2. Le costruzioni al servizio dell'attività agricola sono ammesse con altezza massima di m 9,50 e devono essere realizzate all'interno del nucleo aziendale. Sono ammesse altezze superiori esclusivamente per impianti tecnologici strettamente necessari ed adeguatamente documentati. Essi potranno essere realizzati con i materiali strutturali che le nuove tecnologie propongono e andranno a proporre, ricercando la massima coerenza con le tipologie tradizionalmente ricorrenti nelle zone rurali. Fabbricati, impianti o manufatti la cui finitura esterna non sia realizzata con tipologia o finitura analoga alla tipologia tradizionale rurale, dovranno essere adeguatamente mascherati con quinta arborea, condizione necessaria per il conseguimento dell'agibilità.

6 Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo:

- Vacche.....5,00
- Vitelli scolostrati.....0,50
- Vitelli (fino a 6 mesi).....1,50

- Vitelli sanati (6 - 12 mesi)	2,30
- Vitelli con più di 1 anno:	
- macello.....	3,80
- allevamento.....	3,00
- Vitelli con più di 2 anni:	
- macello.....	4,80
- allevamento.....	4,00
- Tori e torelli da riproduzione	5,00
- Verri	2,00
- Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg: per ogni scrofa presente in ciclo	2,50
- Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg 50: per ogni scrofa presente in ciclo	3,50
- Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg 120: per ogni scrofa presente in ciclo	6,70
- Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg: per ogni scrofa presente in ciclo	10,80
- Allevamenti con sola fase di ingrasso: per ogni capo presente	0,80
- Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg	0,30
- Ovini	0,40
- Caprini.....	0,30
- Equini	4,00
- Polli da carne.....	1,50(x 100 capi)
- Galline ovaiole	1,80(x 100 capi)
- Altri volatili e conigli	1,50(x 100 capi)

Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamenti di settore.

- 6.1 La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq 200 di Sul per ha, in tale rapporto non si conteggiano

i silos a trincea, le vasche di accumulo e gli impianti di depurazione di liquami zootecnici, gli impianti tecnologici, strettamente necessari all'attività.

6.2 La costruzione di strutture per allevamento, addestramento o pensione di animali, è ammessa nelle seguenti quantità:

Carico di bestiame, espresso in quintali di peso vivo:

- a) allevamenti a ciclo chiuso
Superficie utile lorda di porcilaia: mq 2,40/q.le
- b) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli
Superficie utile lorda di porcilaia: mq 3,90/q.le
- c) allevamenti con solo ingrasso
Superficie utile lorda di porcilaia: mq 1,60/q.le

Per gli allevamenti suinicoli si richiama quanto disposto dal D.Lgs. 534/1992 e s.m. ed i. e relative direttive CEE

- d) stalle bovini a stabulazione fissa
Superficie utile lorda: mq 2,00/q.le
- e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette
Superficie utile lorda: mq 2,00/q.le
- f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
Superficie utile lorda: mq 1,20/q.le
- g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
Superficie utile lorda: mq 1,60/q.le
- h) allevamenti avicunicoli
Superficie utile lorda: mq 4/q.le
- i) allevamenti zootecnici di capi minori (ovini e caprini):
Superficie utile lorda: mq 100 per ettaro di superficie agricola utilizzata
- l) strutture destinate ad attività di allevamento, addestramento e pensione di cani:
Superficie utile lorda: 0,10 mq/mq di Sf e massima mq 500
- m) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate.

Oltre alle suddette superfici attribuite alle stalle sono consentiti locali per infermeria, quarantena e simili nella misura massima del 10% della superficie della stalla. Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi, nonché il D.Lgs. 534/1992 e s.m. ed i. e relative direttive CEE per gli allevamenti suinicoli.

7 I titoli abilitativi edilizi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 153/1975 e 352/1976 e delle L.R.

27/1975 e 18/1982, 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'art. 2, L.R. 63/1978 e s.m. ed i. e della lett. m) del comma 2 art. 25, L.R. 56/1977 e s.m. ed i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, sempreché si documenti la presenza di un'azienda agricola secondo i parametri del secondo capoverso del comma 3.

- 8 Nelle aree di cui al presente articolo, a prescindere dalle qualifiche precedentemente richiamate nel presente articolo per i proprietari dei fondi o gli aventi titolo, è ammessa la costruzione di modeste strutture ad uso deposito o ricovero attrezzature agricole ed animali, "allevamento ad utilizzazione familiare", nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- una sola struttura per proprietà;
- solo in quanto necessaria per il servizio di fondi in attualità di coltivazione;
- Sul massima pari a mq 50 con il rispetto del rapporto di copertura pari all'1%;
- altezza massima della costruzione: m 3,00;
- distanza tra le costruzioni come previsto per la nuova costruzione;
- distanza dai confini e dalle strade come previsto per le aree agricole produttive;
- modalità costruttive come previsto dall'art. 129 del R.E.C..

- 8.1 Ove risulti documentatamente indispensabile per sopperire ad esigenze produttive connesse ad aziende già insediate è ammesso l'utilizzo di terreni agricoli per deposito di materiali, purché non nocivi e molesti, connessi al ciclo produttivo alle seguenti condizioni:

- il deposito deve avvenire esclusivamente su terreni contigui a quelli di insediamento dell'azienda;
- il deposito deve avere carattere temporaneo.

- 8.2 E' considerato "allevamento ad utilizzazione familiare" la detenzione dei seguenti animali:

- un numero massimo di 5 animali di piccola dimensione (avicunicoli e simili) per i quali non sono previste distanze particolari dalle abitazioni;

- un numero massimo di 10 animali di piccola dimensione oltre ad 1 di grossa dimensione, per i quali è prevista una distanza minima dalle abitazioni di terzi pari a m 10;
 - un numero massimo di 15 animali, di cui non più di 4 di grossa dimensione, per i quali è prevista una distanza minima dall'abitazione del proprietario di m 20 e dalle altre abitazioni di m 50.
- 9 In alternativa o sino al raggiungimento del limite di cui al comma 8 precedente, è ammessa la costruzione di modeste serre, non riconducibili alla lett. e), comma 1, art. 6, D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., con copertura in polietilene, vetro o pannelli solari o fotovoltaici, per le coltivazioni orto-frutticole, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- una sola struttura per proprietà;
 - solo in quanto necessaria per il servizio di fondi in attualità di coltivazione;
 - Sul massima pari a mq 50 con il rispetto del rapporto di copertura pari all'1%;
 - altezza massima della costruzione: m 3,00;
 - distanza tra le costruzioni come previsto per la nuova costruzione;
 - distanza dai confini e dalle strade come previsto per le aree agricole produttive.
- 10 Per quanto previsto ai commi 8 e 9, il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato ad atto notarile di impegno al mantenimento dell'immobile a servizio dell'attività agricola; tale atto dovrà altresì prevedere il mantenimento dell'immobile ad usi accessori anche a seguito dell'eventuale cessazione dell'attività agricola in funzione della quale è stato realizzato.
- 11 Il cambio di tipo di allevamento è soggetto alle stesse distanze indicate per l'esecuzione dell'allevamento in progetto.
- 12 Per impianti di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli derivanti dalle relative attività aziendali, di imprenditori agricoli singoli od associati e l'attività rientri fra quelle indicate all'articolo 2135 del Codice Civile, le quantità dei prodotti agricoli extraziendali non deve superare il 50% del quantitativo complessivo dei prodotti trattati.
- 13 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

ART. 24 - E1-E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

- 1 Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane e la realizzazione di connessi interventi infrastrutturali.
- 2 Le aree agricole di salvaguardia ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico; in esse, in ragione degli obiettivi di P.R.G., è consentita la realizzazione, mediante iniziativa pubblica, di percorsi pedonali e/o ciclabili attrezzati.
- 3 Le aree di cui al presente articolo sono equiparate alle aree E, tuttavia su di esse sono consentiti solo gli interventi di cui alla lettera a), comma 2 del precedente art. 23, in funzione di aziende agricole già insediate, con un limite massimo per ampliamento o completamento del 100 % della Sul esistente.
Per gli edifici per i quali viene meno, per cessazione, l'attività agricola e per gli edifici a destinazione extra-agricola, si ammettono gli interventi previsti nell'art. 31 seguente.

ART. 25 - ATS - AREA PER USI TURISTICO-SPORTIVI PRIVATI

- 1 L'area topograficamente individuata è destinata ad usi sportivo-ricreativi privati connessi alla pesca facilitata.
Su di essa sono consentiti esclusivamente in funzione delle due proprietà già presenti:
 - la sistemazione di specchi d'acqua;
 - la realizzazione di spazi attrezzati per sosta e pic-nic;
 - la costruzione di fabbricati per somministrazione alimenti e bevande, servizi e deposito.

- 2 La realizzazione degli interventi comporta l'obbligo di sistemare l'area libera dagli specchi d'acqua a verde con piantumazione di essenze locali e con le dovute cautele sotto il profilo geologico - tecnico.
A tal fine dovrà essere prodotta una specifica relazione a firma di tecnico competente che attesti l'idoneità degli interventi rispetto alla situazione locale del suolo e delle acque superficiali e sotterranee.

- 3 La costruzione dei fabbricati contemplati nel comma 1 precedente dovrà osservare i seguenti limiti:
 - Sul massima mq 150 per ciascuna delle due proprietà;
 - 1 piano fuori terra con altezza massima di m 4,50;
 - distanza tra le costruzioni e dai confini come previsto per la nuova costruzione;
 - modalità costruttive come previsto dall'art. 129 del R.E.C..

- 4 Le due singole attività dovranno essere dotate di parcheggio in misura pari al doppio della Sul realizzata.

ART. 26 - SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standard di cui all'art. 21, L.R. 56/1977 e s.m. ed i., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale al servizio di insediamenti residenziali, terziari e produttivi.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere modificate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso, a norma del comma 12, art. 17, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..
- 3 Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore.
- 4 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, commi 2 e 4, L.R. 56/1977 e s.m. ed i., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore, la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio e non interagisca negativamente con altre previsioni urbanistiche.
- 5 Gli impianti tecnologici quali cabine elettriche, centrali telefoniche, e simili, per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione possono essere autorizzati anche senza l'osservanza dei parametri edilizi e urbanistici fissati per le aree in cui devono essere realizzati, salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza e fatti salvi gli arretramenti prescritti dalle norme di settore:
 - a) 10 m di distanza da pareti finestrate di edifici esistenti;
 - b) 5 m di distanza dai confini dell'area di proprietà dell'Ente o a questo concessa in assegnazione;
 - c) distanza dalla strada come fissata per l'area in cui l'impianto deve essere realizzato, fatta salva specifica deroga rilasciata dall'ente proprietario della strada stessa.
- 6 A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e sempreché non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 25 mq di Sul.
- 7 Nell'area B3.3 con destinazione specifica per insediamento di "Casa di Riposo" sono ammessi interventi realizzati da Enti pubblici, Enti privati, Persone giuridiche legalmente riconosciute, Enti morali e/o privati.

L'edificazione, con modalità attuativa diretta, potrà avvenire con i limiti e disposizioni seguenti:

- rapporto di copertura fondiario 40%;
- altezza massima m 10,50;
- densità volumetrica fondiaria mc/mq 2,00;
- distacchi dai confini m 5,00;
- distacchi da strade m 8,00;
- distacchi da edifici m 10,00.

7bis Per l'area B3.2 si richiama, ad integrazione di quanto precedentemente indicato, il rispetto per le nuove edificazioni del limite di altezza degli edifici presenti nella zona; viene ancora richiesto che le strutture abbiano requisiti architettonici atti ad inserirsi nel contesto edificato.

- 8 La progettazione delle aree a servizi con destinazione a verde attrezzato conseguente all'attuazione di S.U.E. dovrà essere integrata e corredata da uno specifico studio agronomico per individuare criteri e modalità esecutivi, finalizzati a conferire la massima naturalità alle aree interessate coerentemente ai caratteri ambientali locali.
- 9 Si richiamano in quanto applicabili i disposti contenuti ai commi 3 e successivi del precedente art. 3.

ART. 27 - G - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE URBANO E/O TERRITORIALE

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.
- 2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.
- 3 Per gli impianti di teleradiocomunicazioni si richiama la L.R. 6/1989 e s.m. ed i. nonché la Legge 36/2001 e s.m. ed i.
Tali impianti sono ammessi unicamente nelle aree individuate con apposito regolamento adottato dal Comune in applicazione all'art. 8, comma 6, Legge 36/2001 e s.m. ed i..

ART. 28 - IDC - AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTI.

1. Nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - se ammessi dalla L. R. 8/1999 - potranno essere localizzati nelle aree contraddistinte con la sigla IDC, in aree ove è consentita la corrispondente destinazione ed anche nelle fasce di rispetto della viabilità nelle aree agricole E ed E1; potranno, in tal caso, eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.
2. Oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura...), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore - le seguenti destinazioni:
 - a) piccole officine di riparazione veicoli;
 - b) lavaggi auto;
 - c) servizi igienici;
 - d) posto telefonico pubblico;
 - e) vendita accessori auto;
 - f) giornali e tabacchi;
 - g) mini ristorazione.
3. Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq 100 di Sul per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/1989 e s.m. ed i. proporzionati in base alle prescrizioni dell'A.S.L.) e per attrezzature lavaggi auto.
4. Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.
5. Sono fatte salve:
 - le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, ecc., nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;
 - le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della L.R. 8/1999 e s.m. ed i., poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in

contrasto.

6. Le disposizioni di cui al comma 2 precedente si applicano solo nelle aree IDC; al di fuori di esse eventuali distributori carburanti dovranno limitarsi alle strutture strettamente necessarie per lo svolgimento dell'attività.

ART. 29 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.
- 2 Il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G..

Le porzioni di area destinate alla viabilità e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente capoverso, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G..

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.

Le strade pubbliche o di uso pubblico, ai sensi del comma 1, art. 13, D.Lgs. 285/1992 (Nuovo codice della strada) e del successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 5/11/2001 dovranno essere conformi alle seguenti caratteristiche dimensionali.

Ambito Urbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m 9,50 comprensivi di corsia da m 2,75, banchina in destra da m 0,50 e marciapiede da m 1,50 per ogni senso di marcia. Nel caso di strada a senso unico con una sola corsia la larghezza complessiva della corsia più le banchine non deve essere inferiore a m 5,50 incrementando la corsia sino ad un massimo di m 3,75 e riportando la differenza sulla banchina in destra.

Ambito Extraurbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m 8,50 comprensivi di corsia da m 3,25, banchina in destra da m 1,00, per ogni senso di marcia. Nel caso di strada percorsa da categorie di traffico di cui ai numeri 7, 8, 9, 10 e 11 della tabella 3.2.c del Decreto 5/11/2001 (autobus, autocarri, autotreni, macchine operatrici e veicoli su rotaia) la larghezza minima della carreggiata dovrà essere pari a m 9,00 comprensivi di corsia da m 3,50 e banchina in destra da m 1,00 per ogni senso di marcia.

Eventuali riduzioni rispetto alle dimensioni precedenti possono essere autorizzate nel caso di completamenti di strade esistenti o qualora lo stato di fatto imponga la salvaguardia di edifici od opere preesistenti.

- 3 Nelle aree destinate all'attività agricola - E, E1, E2 - gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti distanze minime dal ciglio stradale:

- m 30 per la S.P. n. 564;
- m 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m 10,50;
- m 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore e m 10,50;
- m 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni si richiama l'art. 5, D.M. 1404/1968.

3.1 L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal confine delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a:

- strada provinciale n. 564: m 5;
- altre strade: m 3.

Le recinzioni realizzate con siepi vive o morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm, di altezza complessiva non superiore a m 1,00, possono essere realizzate ad una distanza di m 1,00 dal confine stradale.

3.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto negli artt. 89, 117 e 128 del R.E.C.; quando non riguardino aree asservite ad un fabbricato, ma fondi agricoli liberi, potranno essere realizzate secondo la tipologia prevista alle lettere c) e d) del comma 3, dell'art. 89 richiamato.

4 In tutte le altre parti del territorio comunale diverse dalle zone agricole, l'arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale è definito in sede di rilascio del permesso di costruire, nel rispetto di quanto segue:

- aree prospicienti la strada provinciale n. 564: m 10;
- aree con prescrizione individuata nelle tavole di progetto: misura indicata graficamente;
- in tutti gli altri casi, fatto salvo il rispetto di allineamenti già esistenti ove l'Amministrazione ritenga opportuno conservarli per ragioni di omogeneità e continuità del tessuto edificato: m 5.

Per le aree di nuovo impianto si richiama quanto previsto all'ultimo capoverso del punto 3, art. 9, D.M. 1444/1968 (essendo zone "C"), nonché all'art. 27, comma 2, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

4.1 Nelle aree di cui al precedente comma 4, l'esecuzione di recinzioni, fatte salve diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà rispettare un distacco minimo dal confine stradale catastale

pari a m 1,50 con un minimo di distanza dall'asse stradale catastale pari a m 4,75. Qualora si verifichi discordanza tra la situazione catastale e la situazione reale l'ufficio tecnico provvederà a definire il suddetto distacco minimo, sentita l'Amministrazione Comunale.

- 4.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto negli artt. 89, 117 e 128 del R.E.C..
- 4.3. I distacchi previsti nei commi precedenti dal confine stradale devono essere rispettati anche per nuove costruzioni completamente interrato.
- 5 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.
- 6 Le aree di demanio delle FF.SS. e degli enti gestori di pubblici servizi possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture connesse al servizio erogato. E' data applicazione alle disposizioni ivi comprese le possibilità di deroghe previste dal D.P.R. 753/1980 e s.m. ed i..
- 7 Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del suo regolamento di esecuzione e attuazione, approvati con D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 e s.m. ed i. che si intendono prevalenti ed integrative rispetto alle presenti norme.
- 8 Gli edifici rurali ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto di cui al comma 3 precedente, possono essere ampliati del 20% del volume abitabile esistente (75 mc sono comunque consentiti) e del 20% della superficie coperta esistente (25 mq sono comunque consentiti), per adeguamenti igienico-sanitari o tecnici, purché l'ampliamento avvenga sul lato opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare. Per adeguare le altezze interne e/o per esigenze di consolidamento statico è consentita la sopraelevazione di cm 60 non oggetto di verifica volumetrica.
- 9 Di norma, qualora venga realizzato un parcheggio a margine delle nuove strade, la profondità degli stalli deve essere di m 2,00 per la sosta in longitudinale, di m 4,80 per la sosta inclinata a 45 gradi e di m 5,00 per quella perpendicolare al bordo della carreggiata; la larghezza del singolo stallo per la sosta trasversale (a 45 gradi o perpendicolare) deve essere di m 2,30; per la sosta longitudinale la lunghezza occupata dallo stallo deve essere di m 5,00.

ART. 30 - FASCE DI RISPETTO

- 1 Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità e della ferrovia normate al precedente art. 29, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.

- 2 **Corsi d'acqua**
Fatto salvo quanto prescritto dal R.D. 523/1904 relativamente all'imposizione di una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m dai corsi d'acqua pubblici o con sedime demaniale, valgono le seguenti norme.
La fascia di rispetto dei torrenti Colla e Josina-Brobbo è fissata in m 50 dal limite del demanio, fatta salva la distanza maggiore a norma dell'art. 36 successivo.
Le fasce di rispetto dagli altri rii e canali pubblici sono topograficamente individuate nelle tavole di progetto.
All'interno degli abitati esistenti o delle perimetrazioni di P.R.G., la fascia di rispetto è fissata in m 10 dal filo di sponda o dell'opera di protezione, o in m 15 ove non sussistano adeguate opere di protezione; è comunque fatta salva maggiore distanza, topograficamente individuata.
Nelle fasce di cui al presente comma è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al comma 3, art. 29, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..
Per gli edifici esistenti ricadenti nelle presenti fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia e di completamento secondo quanto assentito dalle N.d.A. dei fabbricati di cui all'art. 33, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative, subordinatamente a verifica di compatibilità idraulica finalizzata ad individuare gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza delle abitazioni.
In caso di canali, bealere o altri corsi d'acqua privati, il distacco da rispettarsi segue la norma dei distacchi dai confini di cui ai commi 9 e segg. dell'art. 11 precedente.

- 3 **Cimitero**
La fascia di rispetto del Cimitero è pari a m 150 o misura minore ove regolarmente autorizzata.
Si richiama il comma 5, art. 27, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

- 4 **Opere di presa acquedotto pubblico**
Le aree di salvaguardia sono quelle ridefinite con Determinazione n. 934 in data 03/12/1999 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte.
Esse prevedono una zona di tutela assoluta di forma rettangolare ed estensione, a partire dal bottino di presa, di 20 m a monte, 5 m a valle e 20 m lateralmente ed una zona di rispetto avente forma trapezoidale con estensione, a monte del bottino di presa di

200 m e apertura angolare di 30 gradi rispetto alla zona di tutela assoluta.

I limiti delle aree suddette sono indicati topograficamente nelle tavole di progetto e per esse vale quanto appresso:

- la zona di tutela assoluta, a norma dell'art. 5, D.P.R. 236/1988 e s.m. ed i. è adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- nella zona di rispetto sono vietati gli insediamenti e le attività di cui all'art. 6, lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n), D.P.R. 236/1988 e s.m. ed i. (ora art. 21 del D.Lgs. 258/2000 e s.m. ed i.).

Si richiamano inoltre i disposti della Determinazione n. 934 del 3/12/1999 precedentemente citata.

5 Elettrodotti

Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al Decreto 29/05/2008 del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

6 Impianto di depurazione

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è pari a m 100.

7 Acquedotto delle Langhe

È prescritta una fascia di rispetto inedificabile di m 2 su entrambi i lati della tubazione.

8 Piezometro

Il punto di monitoraggio delle acque sotterranee identificato con il Codice Regionale 00401610001 e ubicato in Via Mario Rosso prevede una fascia di rispetto di m 100 entro i quali si fa divieto di terebrazione di pozzi o piezometri (anche di piccolo diametro) salvo autorizzazioni degli Enti competenti. Sull'area adiacente al suddetto strumento ed al tombino che accede all'avampoza si fa inoltre divieto di effettuare qualsivoglia intervento potenzialmente compromissorio dell'area e/o di occupare con qualsivoglia deposito di materiale o cassonetto l'area interessata.

ART. 31 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA

- 1 Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:
 - a) edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone non residenziali: sono ammessi gli interventi previsti nella zona R3, limitatamente alle lettere a), b), c), d), comma 3, dell'art. 16 precedente;
 - b) edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria, ricadenti in zona E, E1: sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento non superiore al 50% della Sul e comunque non superiore a 200 mq; l'ampliamento ammesso è subordinato ad atto unilaterale di impegno che garantisca il mantenimento della unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate;
 - c) fabbricati ad uso agricolo ricadenti in aree residenziali: sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento non superiore al 50% della Sul e comunque non superiore a 200 mq senza aumento della capacità di stabulazione; per i fabbricati o loro porzioni destinati a residenza rurale sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle singole aree normative;
 - d) per gli edifici non contemplati nelle precedenti lettere, oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola previa verifica della Commissione Agricola Comunale, ricadenti in zona agricola E, E1, ed E2 possono essere recuperati per destinazione residenziale mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento del 20% del volume residenziale esistente (75 mc sono comunque consentiti) e del 20% della superficie coperta esistente (25 mq sono comunque consentiti). Per adeguare le altezze interne e/o per esigenze di consolidamento statico è consentita la sopraelevazione di cm 60 non oggetto di verifica volumetrica. Oltre i 60 cm l'intero incremento volumetrico dovrà essere contenuto nell'ampliamento del 20% o nella quota di 75 mc e nel limite di altezza di 7,50 m. Con le stesse modalità di intervento sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-ricettivo; sono inoltre ammesse destinazioni per servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.
Ai soli fini del recupero per la destinazione residenziale, si precisa quanto segue:
 - sono recuperabili esclusivamente i fabbricati e le loro pertinenze legittimamente realizzati al 29/07/1997, ove già sussistono locali di abitazione rurale (nucleo aziendale), ad eccezione di quelli prefabbricati in c.a., delle tettoie o

baracche caratterizzate da materiali incoerenti e/o strutture similari, realizzando un massimo di un'ulteriore unità abitativa per ogni esistente ed ammettendosi per i restanti fabbricati esclusivamente destinazioni accessorie;

- detti fabbricati, ove privi di particolare pregio ed ove le condizioni di degrado o costruttive non ne consentono l'adeguamento alla normativa antisismica, possono essere oggetto di demolizione con ricostruzione con impiego del volume e della superficie coperta preesistente, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria, a condizione che la sovrapposizione dell'impronta a terra dell'edificio esistente e di quello in progetto sia maggiore del 50%; è ammessa una modesta sopraelevazione della copertura, per esigenze statiche e funzionali, non superiore a cm 60. La progettazione dovrà tendere a conformare i fabbricati oggetto d'intervento a quelli tradizionali esistenti in zona, secondo le modalità costruttive di cui all'art. 129 del R.E.C..

Gli edifici in zona agricola diversi dall'abitazione che vengono dismessi dall'attività agricola, previa verifica della Commissione Agricola Comunale, ricadenti in zona E, E1 ed E2 possono essere riutilizzati, con interventi di sola manutenzione straordinaria, anche per attività di rimessaggio e deposito con l'esclusione di ogni altra attività produttiva fatto salvo il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici originali.

- 2 Le quantità di ampliamento di cui al presente articolo si intendono utilizzabili una sola volta anche per interventi successivi. La possibilità di realizzazione di un'ulteriore unità abitativa, di cui al comma precedente, è da intendersi, anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà (facendosi riferimento all'intero nucleo aziendale esistente al 29/07/1997), applicabile una sola volta.

ART. 32 - AUTORIMESSE

- 1 La costruzione di autorimesse in tutte le zone di P.R.G., se realizzate fuori terra, in corpi di fabbrica autonomi rispetto all'edificio principale, ai fini dell'esclusione dal calcolo della Sul, è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - Sul massima: mq 50 ogni unità immobiliare;
 - altezza massima: m 3,50;
 - rapporto di copertura prescritto nelle singole zone;
 - distacchi da fabbricati, confini e viabilità previsti per la nuova costruzione;
 - modalità costruttive come previsto dall'art. 129 del R.E.C..
- 2 Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata al piano terra e all'interno dell'edificio principale, ai fini dell'esclusione delle stesse dal calcolo della Sul, l'altezza interna non dovrà essere superiore a m 2,50.
- 3 Le autorimesse interrato sono ammesse senza verifica di parametri ed indici edilizi, semprechè la copertura sia convenientemente sistemata a lastrico solare o a giardino qualora la stessa o parte della stessa siano esterne rispetto all'ingombro dell'edificio principale.
- 4 La costruzione delle autorimesse di cui al comma 1 precedente è inoltre soggetta alle ulteriori seguenti limitazioni:
 - nelle zone R1 ed R2, fermo restando quanto previsto nel comma 7 dell'art. 14 precedente, si ammettono le autorimesse fuori terra esclusivamente in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti;
 - nelle altre zone di P.R.G., diverse dalle R1 e R2, è ammesso superare il rapporto di copertura richiamato nel comma 1, eccezionalmente, in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti.

ART. 33 - ACCESSORI E DEHORS

- 1 E' ammessa, nelle zone di P.R.G., fatta eccezione delle zone R1, la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, legnaia, ricovero attrezzi, riparo di forni, barbecue e simili, a servizio dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- Sul massima: mq 25 per ogni area pertinenziale (per area pertinenziale si intende l'intera area annessa all'edificio anche se catastalmente suddivisa in più lotti o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all'entrata in vigore della presente norma);
 - altezza massima: m 3,00;
 - distanza tra le costruzioni come previsto per la nuova costruzione;
 - distanza dai confini e dalle strade come previsto per le singole zone;
 - rapporto di copertura come previsto per le singole zone;
 - modalità costruttive come previsto dall'art. 129 del R.E.C..

Gli accessori esistenti che risultino per tipologia e materiali non coerenti con i caratteri ambientali esistenti debbono uniformarsi a quanto precedentemente previsto; qualora necessario questo può essere richiesto in occasione di interventi su edifici nelle cui aree di pertinenza siano presenti i manufatti di cui si tratta.

- 2 A servizio di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande è consentita, anche in deroga a indici e parametri e ad eventuali norme specifiche delle singole zone urbanistiche, la realizzazione di dehors temporanei, sia su aree pubbliche che private in ogni zona di P.R.G..

Nel caso di aree pubbliche si richiama, in quanto applicabile, l'art. 87 del R.E.C..

In caso di aree private si procede a norma dei commi 2, 3, 4, 5 dell'art. 87 del R.E.C. richiamato.

Caratteristiche dimensionali e tipologiche saranno definite mediante apposito regolamento; nelle more della sua approvazione saranno definite in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo.

La realizzazione di dehors è consentita con distacco da confini rispetto a privati pari a m 3,00, riducibili con assenso del confinante; altri distacchi da proprietà pubblica e viabilità sono definiti in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo.

ART. 34 - OPERE ATTIGUE A STRADE STATALI E PROVINCIALI

- 1 Le opere in aree attigue alle strade provinciali, sono subordinate al preventivo nulla osta dell'ente proprietario per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

ART. 35 - AREE A VERDE PRIVATO

- 1 Il P.R.G. individua come aree a verde privato le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate inedificate per ragioni di inidoneità geotecnica, per tutela dei corpi idrici e/o per ragioni di carattere ambientale.

Dette aree, fatto salvo quanto previsto nel successivo comma 2, non sono edificabili e su di esse sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato, la sistemazione del suolo per il gioco e lo sport a carattere privato, con esclusione di strutture chiuse in elevazione, parcheggio scoperto; possono altresì essere utilizzate per consentire il transito veicolare a fabbricati attigui.

Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi colturali e manutentivi; possono essere eliminati, con obbligo di reintegrazione, solo in caso di comprovata necessità.

- 2 Nel caso in cui le aree a verde privato non siano gravate da vincolo di natura geotecnica o altro vincolo di inedificabilità e costituiscano pertinenza di edifici esistenti, sono edificabili per quanto previsto nei precedenti artt. 32 e 33, sempreché l'autorimessa o l'accessorio non siano diversamente localizzabili.

ART. 36 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/1989 e s.m. ed i..
- 2 In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole valgono le prescrizioni che seguono.

CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

I dati raccolti e le analisi condotte hanno permesso di suddividere il territorio comunale nelle CLASSI definite dalla normativa vigente (Circolare P.G.R. n.7/LAP del 8/5/1996 e s.m. ed i., Nota T.E. del 12/1999), caratterizzate da specifiche condizioni di pericolosità geomorfologica, alle quali è associata la rispettiva idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Procedendo dalle condizioni di maggiore pericolosità e propensione al dissesto, verso quelle meno gravose, sono state individuate le seguenti suddivisioni.

Classe III

Comprende aree che presentano caratteri geomorfologici o idraulici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti e sono suddivise nelle seguenti sottoclassi.

CLASSE IIIa

Comprende gli alvei attivi dei Torrenti Josina-Brobbio e Colla, e le superfici fiancheggianti gli alvei, generalmente inedificate.

Il criterio adottato per la delimitazione considera la probabile esondazione del corso d'acqua sulle superfici racchiuse dall'inviluppo delle tracce morfologiche di scarpate di terrazzo e di canali riattivabili.

Queste superfici risultano soggette a processi di esondazione con fenomeni aventi pericolosità molto elevata (tipo Ee secondo art.9, punto 1 del PAI), e per tali caratteri geomorfologici e idraulici sono inidonee a nuovi insediamenti.

Inoltre, include le fasce di rispetto attribuite al reticolo idrografico minore (bealera Bealerassa, Collatone, Bealera di Mondovì, Brobbietto, Bealerota, dei Casiali, di S. Giorgio), in applicazione dell'art. 29, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e del R.D. 523/1904 (art. 96).

Secondo la circ. 7/LAP, le aree descritte sono riferite a porzioni di "territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, altresì per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31, L.R. 56/1977".

In tale classe sono consentite unicamente le attività indicate all'art. 9 punto 5 del PAI,

inoltre le opere pubbliche o di interesse pubblico sono soggette anch'esse all'art. 9 punto 5 del PAI, e devono essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988.

La pericolosità di tali aree impone l'adozione dei necessari strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile), oltre alla realizzazione degli opportuni interventi di sistemazione degli alvei.

CLASSE IIIb

Comprende una parte degli insediamenti esistenti, localizzati immediatamente a monte ed a valle del concentrico, e situati lungo la fascia pianeggiante che fiancheggia in sinistra idrografica il Torrente Josina-Brobio.

Questi settori, in passato, sono stati interessati da esondazioni riconducibili a fenomeni con pericolosità media o moderata, che hanno determinato tiranti idrici modesti (con altezze generalmente minori di 40 cm), e tali da non comportare fenomeni significativi di erosione, trasporto o deposizione.

Le opere di sistemazione idraulica del Torrente Josina-Brobio, attualmente realizzate nel tratto del concentrico (finalizzate ad un evento con tempo di ritorno 200 anni), hanno probabilmente smorzato in modo significativo le condizioni di pericolosità nei confronti dell'esondazione del corso d'acqua, come documentato dall'assenza di fenomeni a seguito dell'evento alluvionale più recente (luglio 2002).

Pertanto, tenuto conto che la minimizzazione delle condizioni di pericolosità sarà ottenuta con la completa realizzazione dei lavori di sistemazione e difesa dell'alveo, previsti dal progetto generale di sistemazione idraulica del Torrente Josina-Brobio (attualmente realizzato nel tratto del concentrico), ai settori descritti si applica la classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIb s.s., che nella definizione della circolare 7/LAP comprende: "...porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente .

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.31, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico ed i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti".

Attualmente, in tale classe sono consentite unicamente le attività indicate all'art. 9 punto 5 del PAI, inoltre le opere pubbliche o di interesse pubblico sono soggette anch'esse all'art. 9 punto 5 del PAI, e devono essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M.

11/03/1988.

Con la realizzazione delle opere di sistemazione e difesa, previste dal progetto generale sopraccitato, i confini della Classe IIIb saranno definiti in funzione e congruenza delle opere eseguite.

A tutela delle zone abitate è necessaria l'adozione degli idonei strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile).

CLASSE III

Comprende:

-)i settori del territorio Comunale esterni, ma all'immediato intorno, delle superfici inondabili da eventi con tempo di ritorno pari a 200 anni, come documentato dai recenti eventi alluvionali e dagli studi idraulici citati;

-)l'esteso settore di raccordo tra il Terrazzo superiore di Beinette e la superficie principale di pianura, formato da coltri di terreni eluvio-colluviali (sabbie limoso argillose inglobanti corpi ghiaioso ciottolosi).

L'individuazione della Classe III, è determinata dalla necessità di limitare l'esecuzione degli interventi secondo le seguenti condizioni:

- le superfici abitabili devono essere realizzate ad una quota superiore di almeno 0,5÷1,5 m rispetto al p.c. naturale, da definire in dettaglio con le indagini richiamate nel seguito, fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede monografiche di sintesi relative alle aree significative;

- si devono escludere le attività che possono comportare contaminazione della falda idrica sotterranea (soggiacenza media circa 2÷6 m), tra cui cave e discariche, in quanto molti dei settori del territorio comunale compresi nella classe sono anche situati all'interno delle zone di ricarica delle falde (delimitazione riportata nella Tav.2 del PIANO TERRITORIALE REGIONALE approvato con D.C.R. n. 388 del 19/06/1997);

- si devono adottare i necessari accorgimenti tecnici che richiedono, per nuove opere, costruzioni o insediamenti, la progettazione di massima ed esecutiva basata su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, verificando in particolare le interferenze con la falda idrica e le condizioni di deflusso del reticolo idrografico minore.

I nuclei abitati od i singoli edifici, compresi nella classe e situati a 150 m dalle sponde dei corsi d'acqua, come misura cautelativa, devono essere soggetti agli idonei strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile).

CLASSE II

Comprende gli estesi settori pianeggianti del territorio Comunale, ed in particolare quelli esterni alle delimitazioni della CLASSE IIIa.

Questi settori sono caratterizzati localmente da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, determinata da acque di esondazione di bassa energia del reticolo idrografico minore (altezze generalmente centimetriche-decimetriche, e tali da non

comportare fenomeni significativi di erosione, trasporto o deposizione), dalla presenza di terreni le cui caratteristiche geotecniche sono localmente scadenti, dalla condizione di una ridotta soggiacenza della falda freatica (in media rinvenibile a profondità di circa 2÷6 m).

Nei settori delimitati dalla classe II, per le condizioni idrogeologiche del territorio comunale, devono essere esclusi interventi che possono determinare interferenze con la falda (cave, discariche).

Le condizioni descritte possono essere agevolmente superate:

-con la realizzazione delle superfici abitabili ad una quota superiore di almeno 0,5 m rispetto al p.c. naturale, da definire in dettaglio con le indagini richieste al punto successivo;

-mediante i necessari accorgimenti tecnici che richiedono per nuove opere, costruzioni o insediamenti, la progettazione di massima ed esecutiva basata su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, verificando in particolare le interferenze con la falda idrica e le condizioni di deflusso del reticolo idrografico minore.

- 3 Si richiamano le prescrizioni contenute nelle singole schede monografiche di sintesi contenute nella relazione geologico – tecnica.

ART. 37 - VINCOLO AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004 E S.M. ED I.

- Elenco beni culturali individuati ai sensi art. 13, D.Lgs. 42/2004 e s.m. ed i.:
 - Chiesa di Santa Maria della Pieve;
 - Castello e dipendenze.

I beni precedentemente elencati sono individuati con apposito simbolo nelle tavole di P.R.G. e per essi si richiamano gli obblighi di cui all'art. 23, D.Lgs. 42/2004 e s.m. ed i..

- Si richiamano le prescrizioni del D.Lgs. 42/2004 e s.m. ed i., attinenti al Titolo I, art. 5, comma 5 relative ai beni culturali appartenenti ad enti pubblici e persone giuridiche private senza fini di lucro.
- Si richiamano le disposizioni del Titolo II del D.Lgs. 42/2004 e s.m. ed i. relative ai beni soggetti a tutela di cui all'art. 146.
- I corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche sono:
 - torrente Josina – Brobbio;
 - canale Brobbietto;
 - torrente Colla;
 - canale Collatone;
 - bealera dei Casiali.

ART. 38 - BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. individua quali beni culturali ambientali di cui all'art. 24, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. gli edifici sottoelencati.
Per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento ed ai vari parametri urbanistico-edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato al restauro e risanamento conservativo.
 - edifici vincolati di cui all'art. 37 precedente, commi 1 e 2.
 - edifici individuati nella tavola di P.R.G. n. 3 in scala 1:1000 quali “edifici di pregio storico-artistico”;
 - gli interventi edilizi ammessi su aree o edifici di pregio (compresi nei gruppi I e II) e su edifici con presenza di elementi di interesse non sottoposti alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m. ed i., sono subordinati al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio ove costituita.

- 2 I titoli abilitativi relativi agli immobili precedentemente elencati sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa, fatti salvi gli edifici vincolati ex D.Lgs 42/2004 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Al parere della Commissione Regionale di cui al citato art. 91 bis sono altresì subordinati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi da realizzare all'interno delle aree classificate R1 e R2 dal P.R.G., ai sensi del comma 8, art. 40 e comma 6, art. 41 bis, L.R. 56/1977 e s.m. ed i..

ART. 39 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione:
 - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/1998 e s.m. ed i. in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.
A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7, legge richiamata.
 - 1.2 Il presente P.R.G. è formato secondo quanto disposto dall'art. 20, L.R. 40/1998 e s.m. ed i..
Agli effetti del comma 5 dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di V.I.A. per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla L.R. 40/1998 e s.m. ed i..
Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
- 2 Decoro dell'ambiente:
 - 2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.C..
 - 2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E.C. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.
 - 2.3 Si assumono come elementi facenti parte rilevante del territorio e del patrimonio paesistico - ambientale ed in quanto tali meritevoli di considerazione nell'ambito della pianificazione comunale e meritevoli di tutela:
 - a) la rete costituita dai corsi d'acqua naturali, dai canali e dalle bealere irrigue;
 - b) la morfologia del territorio costituita dai rilievi collinari;
 - c) gli elementi che caratterizzano il paesaggio costituiti dai boschi di alto fusto o di rimboschimento, dalle fasce di vegetazione arbustiva con funzione di difesa dei terreni, dalle macchie e filari di delimitazione interpoderale, dalle singolarità geologiche.

- 2.4 In sede di presentazione o rilascio del titolo abilitativo edilizio l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:
- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
 - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
 - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni estetiche.

Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, dovranno essere motivate e dovranno contenere indicazioni atte ad essere agevolmente recepite da parte degli operatori interessati.

- 3.1 L'intera rete dei corsi d'acqua deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:
- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
 - le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali 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;
 - non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
 - ogni intervento deve essere finalizzato a rinaturalizzare ed a valorizzare il corso d'acqua e le sue sponde nonché a garantire la conservazione degli habitat significativi, delle biodiversità esistenti e della funzione di "corridoio ecologico" svolta dal corso d'acqua interessato;
 - le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate seguendo tecniche di ingegneria naturalistica;
 - devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili;
 - nel solo caso di corsi d'acqua artificiali possono essere ammessi interventi di impermeabilizzazione e copertura ove finalizzati alla razionalizzazione della rete e del relativo regime idraulico o ad assicurare condizioni di salubrità in prossimità di abitati.

- 3.2 E' fatto divieto di modificare mediante scavi, riporti o altri movimenti terra lo stato dei luoghi alterando i profili naturali del terreno in modo significativo, fatte salve le opere necessarie per finalità agro-silvo-pastorali o per ripristinare situazioni alterate nel tempo da interventi artificiosi.
- 3.2.1 Ogni intervento sul suolo, compresa la preparazione di terreni a nuove colture agricole e la loro riconversione colturale deve comportare l'adozione di accorgimenti finalizzati ad evitare situazioni di degrado del suolo agricolo e ad assicurare condizioni di stabilità nel terreno nel suo insieme, quali ad esempio:
- assicurare le migliori condizioni di smaltimento e scorrimento superficiale delle acque con sistemi di raccolta e convogliamento idonei;
 - dotare la viabilità di adeguate cunette o canalette laterali, anche realizzate con elementi prefabbricati purché non costituenti un sistema rigido;
 - evitare il taglio di terreni a monte in aderenza a viabilità pubbliche o di uso pubblico; altri eventuali gradoni a confine degli appezzamenti limitrofi dovranno assicurare pendenze compatibili con la stabilità del versante e distacchi adeguati e muniti di idonee canalette di scolo.
- 3.2.2 La prescrizione di cui al comma 3.2 non si applica nelle aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali, produttivi o terziari, e quando gli interventi riguardino la realizzazione di opere urbanizzative o la sistemazione di aree di pertinenza di edifici all'interno di zone agricole.
- In tali casi comunque dovranno adottarsi, oltre agli accorgimenti tecnici relativi alla sicurezza del suolo ed alla minimizzazione degli impatti ambientali, le cautele operative di cui al comma 3.2.1 precedente.
- 3.3 Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lett. c) comma 2 precedente debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata al progetto municipale e/o riconosciuti in sede di esame delle istanze medesime.
- Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di vegetazione arborea per la quale si riconosce la necessità di abbattimento.
4. I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale che dovrà essere completata nei termini previsti per le opere oggetto di istanza.
5. Ai fini dell'assenso agli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie

od opportune per soddisfare le esigenze:

- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
- b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
- c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni estetiche.

Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti dovranno essere motivate e contenere indicazioni atte ad essere agevolmente recepite da parte degli operatori interessati.

ART. 40 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/1999 E S.M. ED I.

L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 28/1999 e s.m. ed i., della D.C.R. 20/11/2012, n. 191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.

Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;

A4.1: Addensamento urbano minore individuato lungo il tratto comunale della S.P.564;

A4.2: Addensamento urbano minore individuato presso Regione Colombero;

L2.1: Localizzazione urbano – periferica non addensata in prossimità di Regione Colombero, sull'area individuata da P.R.G. vigente con la sigla T1.3com.;

L2.2: Localizzazione urbano – periferica non addensata individuata a nord-est del capoluogo, lungo la S.P. 564, sulla parte più ad est dell'area individuata da P.R.G. vigente con la sigla P1.4.;

Oltre alle zone di insediamento individuate, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, comma 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

- 1.1 Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, degli "Indirizzi regionali", lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della Sul attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq si applicano il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula

per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

- 1.2 Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa nell'addensamento A1 la possibilità della monetizzazione per gli esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq; per superfici maggiori la monetizzazione è ammessa esclusivamente per la quota attinente al verde.
In tutte le rimanenti aree esterne alle zone di insediamento commerciale ove è ammesso il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi commerciali fino a mq 50.
- 1.3 Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi è ammessa solamente per i casi consentiti dall'art.15, commi 7, 9, 13, 14 e 16 (ampliamenti e trasferimenti).
- 1.4 Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, ed alle localizzazioni L1 riconosciute in sede di autorizzazione, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 1.5 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma 1.4 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
- 2 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e secondo le finalità indicate all'art. 6, comma 3, lett. c), D.Lgs. 114/1998. In particolare, la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.
Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

3 Si richiama il rispetto degli articoli 15, 23, 24, 25, 26 e 27 degli “Indirizzi regionali”.

ART. 40 BIS – DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 28/99

1. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. 38/2006 e s.m. ed i., della D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268 e s.m.i. in quanto il Comune di Beinette non ha provveduto a redigere una propria programmazione ai sensi delle precedenti discipline richiamate.
2. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare:
 - a) nelle parti del territorio comunale ove il P.R.G.C. ammette la destinazione di commercio al dettaglio che - ai sensi dell'art. 6, c. 1 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 - rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione.
 - b) nelle aree e/o negli edifici anche se isolati ove il P.R.G.C. ammette espressamente l'attività di somministrazione.
3. Il fabbisogno di superficie a parcheggio per un esercizio di somministrazione è determinato, in generale, dando applicazione alle seguenti disposizioni normative:
 - art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
 - art. 2 della L. 122/1989 (cosiddetta "legge Tognoli");
 - art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-12268 e formule in esso riportate.
4. Il soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio, o la loro monetizzazione quando ne ricorrano le condizioni secondo legge (D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268 e s.m.i.), è elemento obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e/o commerciali. I casi di esclusione dalle verifiche del fabbisogno di parcheggio sono indicati nelle norme regionali.
5. Per quanto non esplicitato in questo articolo, si fa rimando alla normativa di settore ed in particolare le disposizioni Regionali.

ART. 41 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLE AREE

1. Per le aree sottoelencate, individuate topograficamente con apposito simbolo, valgono le seguenti specifiche disposizioni indicate nei rispettivi commi successivi.
2. Zona R1.1 - via Roma: l'edificio su via Roma classificato nel gruppo V, in considerazione delle esistenti condizioni di degrado, è soggetto a demolizione con successiva ricostruzione nel rispetto del volume originario mediante concessione convenzionata.
In sede di intervento è ammesso occupare l'intero fronte di via Roma con costruzione in aderenza all'attiguo immobile e sovrastando la viabilità in progetto mediante realizzazione di adeguato androne carraio. La concessione dovrà prevedere la dismissione della sede viabile e gli spazi pubblici individuati.
La viabilità di collegamento tra via Roma e via Gautieri dovrà avere una sezione minima di m 5,50 oltre il marciapiede sul lato dell'argine del torrente Josina.
3. Zona R6.5 a e b – Lungo il fosso esistente dovrà essere prevista in sede di attuazione delle previsioni di piano esecutivo convenzionato una fascia a verde pubblico della larghezza complessiva di m 9.
4. Zona R6.5 c – Lungo il fosso esistente dovrà essere dismessa una fascia a verde pubblico pari a quella prevista per l'intera area rapportata alla superficie di ciascun lotto.
5. Zona R1.1: per gli immobili esistenti compresi tra via Nallino e via Mario Rosso, ove è previsto l'intervento di riqualificazione architettonico-edilizia, è ammessa la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti all'interno del lotto e la loro ricostruzione con forme e localizzazione diverse all'interno dell'area di pertinenza.
La ricostruzione dovrà avvenire con tipologia e materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale e rispettare i distacchi previsti per la nuova costruzione.
6. Zona P1.3: nell'area in questione si ammette unicamente, al fine di salvaguardarne l'interesse per nuove complessive ipotesi di riutilizzo urbanistico-edilizio nella eventualità di cessazione degli attuali usi, quanto previsto nel primo capoverso del comma 2 dell'art. 22 precedente.
Sull'area immediatamente attigua al "Castello" occupata da una cisterna attualmente in disuso è ammesso un intervento di riqualificazione ambientale mediante demolizione della cisterna e costruzione di rimesse interrato.
La costruzione dovrà avere accesso da valle – via Cartiera – e la copertura dovrà essere sistemata a verde inedificabile, rispettando la quota dell'esistente giardino a fianco del Castello.

7 Zona P1.7: in funzione di un miglioramento ambientale della zona e della minimizzazione dell'impatto visivo e funzionale determinato dall'attività insediata rispetto al contesto ed all'antistante viabilità provinciale, gli interventi ammessi sono subordinati alla realizzazione di un'adeguata alberatura, quale filtro verde, lungo la strada provinciale ed all'adozione dei particolari accorgimenti necessari per evitare dispersione di residui (sabbia, fango, ecc.) connessi al traffico veicolare in uscita.

8 Ex Zona R6.7 ora R5.6, R5.7, R5.8, R6.7, R6.8, R6.9

L'originaria zona urbanistica è stata (mediante variante parziale n. 12) scomposta in autonomi ambiti urbanistici (R5.6, R5.7, R5.8, R6.7, R6.8, R6.9), con parziale riduzione di superficie e di volume, per i quali si concede la singola attuazione previo assolvimento degli obblighi di cessione di aree previste dal P.R.G. mediante S.U.E. o P.C.C..

Per le aree R5.6, R5.7 ed R5.8 viene imposto obbligo di cessione gratuita, al patrimonio pubblico del Comune di Beinette o della Provincia di Cuneo secondo le indicazioni dell'Amministrazione, delle superfici in proprietà interessate dalla prevista rotatoria viaria sulla S.P. 564 Cuneo-Mondovì e di quelle necessarie per la continuazione/realizzazione della pista ciclabile indicata a fianco della S.P. stessa.

Tale dismissione dovrà avvenire gratuitamente a semplice richiesta della P.A., ancorché antecedente alla trasformazione edilizia delle aree R5.6, R5.7 ed R5.8, con relative spese di frazionamenti, variazioni catastali, notarili, di registrazione e trascrizione, ecc. a totale carico dei privati proprietari.

Gli accessi alle aree R5.6, R5.7, R5.8, R6.7, R6.8, R6.9 dovranno avvenire unicamente da viabilità esistenti, previste in P.R.G. o mediante la nuova rotatoria prevista sulla S.P. 564. L'accesso alle aree R6.8 e R6.9 dalla rotatoria individuata sulla S.P. 564 è subordinato all'avvenuta stipula della convenzione dell'area R6.7 di nuova previsione. L'accesso agli edifici sulle aree R5.6, R5.7 e R5.8 attraverso la rotatoria richiamata è consentito previa valutazione della P.A. e accordo con le proprietà interposte tra le stesse e l'asse viario pubblico previsto dal P.R.G.C..

Il Comune di Beinette, per quanto in sua proprietà ricadente nella zona R6.7 di nuova previsione, autorizza i privati proponenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste con relative spese a totale carico degli stessi.

Le infrastrutture primarie delle aree R6.7, R6.8, R6.9 dovranno essere dimensionate per l'intero carico urbanistico delle tre zone soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) e pertanto dovranno essere adeguatamente collegate tra loro; le stesse potranno essere utilizzate, dopo la stipula della relativa convenzione, anche dagli altri comparti soggetti a S.U.E. anche se non ancora collaudate o trasferite al patrimonio pubblico.

La progettazione e l'attuazione dei S.U.E. e P.C.C., cui sono sottoposte le aree costituenti la ex zona R6.7, dovranno essere finalizzate ad una alta qualità ambientale di insediamento ed in particolare dovrà essere salvaguardato il tracciato del canale della

Bealerassa, per il quale si richiamano i disposti dell'art. 39, comma 3.1, che dovrà essere integrato nell'organizzazione dell'area e costituirne elemento di valorizzazione ed arredo.

La P.A. o gli Enti gestori dei pubblici servizi, sono autorizzati ad intervenire, in qualunque momento, sulle aree individuate a standard urbanistici dal P.R.G.C. per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità di sistemazione idraulica o idrogeologica del canale denominato Bealerassa senza obbligo di corresponsione di indennizzo alcuno.

Norme ambientali:

- gli interventi nell'area dovranno essere attentamente e singolarmente valutati sotto il profilo acustico nell'ottica della piena coesistenza tra aree confinanti. Non dovrà essere escluso a priori il ricorso a strutture di contenimento acustico artificiali o mediante fasce cuscinetto ove reputato indispensabile per la salvaguardia del clima acustico di zona e dei singoli edifici. Trattandosi peraltro di interventi in fregio a via di grande comunicazione, dovrà essere prevista a livello di ogni singolo intervento un'adeguata protezione acustica. Analoga cura dovrà essere riservata agli aspetti legati alle emissioni in atmosfera valutando il livello dell'attività agricola circostante, se in grado di interferire con l'abitato in termini di emissione di odori, proliferazione di insetti e simili.

- L'intervento di previsione viaria di rotatoria posta sulla S.P. 564 va nel senso di favorire l'urbanizzazione di un settore in modo da perseguire l'importantissima opera atta a garantire una maggiore sicurezza della strada provinciale oltre che dare accesso alle zone urbanistiche interessate dalla variante e quelle del limitrofo comune di Peveragno. In questo senso è auspicabile pertanto un'adeguata pianificazione degli spostamenti pedonali e ciclabili con soluzioni che permettano di percorrere in sicurezza il tragitto sino al superamento della prevista rotatoria;

- sotto il profilo del paesaggio si ritiene essenziale che nell'ambito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e dei nuovi insediamenti vengano impiegate per le aree verdi, i parcheggi, la viabilità alberata, specie vegetali autoctone;

- dovranno inoltre essere previsti accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, al risparmio idrico, alla limitazione dei processi di degrado del suolo riducendo l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili per cortili, marciapiedi, parcheggi;

- si richiede nell'ambito della progettazione e dell'attuazione dei S.U.E. e P.C.C., in sede di progettazione esecutiva, la valutazione di eventuali azioni correttive sull'impatto di ogni nuovo manufatto mediante inserimento virtuale degli interventi previsti (rendering, ecc.), al fine di una corretta integrazione e di un'alta qualità ambientale di insediamento secondo i disposti normativi dell'art. 41 del P.R.G.C., consigliando quanto proposto dalle linee guida di cui alla D.G.R. 22/3/2010, n. 30- 13616 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione

edilizia”;

- con riferimento alla viabilità e relative infrastrutture conseguenti all'intervento e all'integrazione delle stesse con il territorio circostante, si consiglia la redazione di uno studio esteso all'ambito di intervento e viabilità esistente per far emergere la compatibilità tra quanto previsto dal progetto di ridefinizione dell'ambito urbanistico con la situazione esistente rilevata, soprattutto in termini di viabilità (sezione stradale, marciapiedi, pista ciclabile, incroci) e illuminazione pubblica;

- dovrà essere salvaguardato il tracciato del canale della Bealerassa, anche in conformità alle norme di piano regolatore in modo tale da garantire una buona integrazione degli interventi previsti con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio oltre che rispettare gli equilibri floro-faunistici presenti, costituendo nell'organizzazione dell'area elemento di valorizzazione ed arredo;

- dovrà essere effettuata l'analisi della sufficiente portata della sezione idraulica del canale nei confronti di eventi piovosi anche straordinari, prevedendo la possibilità teorica di dover allontanare un'aliquota d'acqua tracimante dal canale mediante un sistema di sgrondo delle acque;

- è necessario garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di non compromettere l'irrigabilità dei terreni fertili agricoli;

- dovranno essere prese le necessarie precauzioni e dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le costruzioni) con particolare attenzione per quanto concerne gli aspetti di carattere geologico e geomorfologico e sismico conseguentemente alle trasformazioni proposte, in conformità alle normative vigenti in materia e relative competenze;

- dovrà essere rispettato quanto espresso nel parere da Provincia di Cuneo, Ufficio Acque, che contiene in linea generale le seguenti prescrizioni:

“non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;

impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 22/1996 e s.m. ed i.;

non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;

specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2, D.P.G.R. 10/R e s.m. ed i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;

segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione”;

- 9 Zona T1.3 Com: è fatto obbligo della predisposizione del S.U.E. esclusivamente per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione. Il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali per medie-grandi strutture di vendita è subordinato alla realizzazione e collaudo delle opportune opere di sistemazione della viabilità autorizzate dall'U.T. Provinciale competente.
- 10 Zona R6.6b – R6.6c – R6.6d: per quanto riguarda l'accesso alle aree R6.6b – R6.6c – R6.6d, non potranno essere concessi nuovi accessi alla S.P.42 di competenza provinciale e dovrà essere utilizzato l'accesso esistente a confine delle due aree. Esso dovrà rispettare l'art. 45 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada, in particolare i commi 8 e 9, e dovrà essere adeguatamente illuminato e provvisto della segnaletica conforme al Nuovo Codice della Strada; prima della realizzazione di eventuali opere quali recinzioni, ecc., si dovrà chiedere il necessario nulla osta al Settore Viabilità Provinciale, sulla base di specifici progetti esecutivi. Eventuali recinzioni ed alberature dovranno rispettare l'art. 26 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada, le distanze vanno calcolate dal confine stradale. Le nuove edificazioni dovranno rispettare la fascia di rispetto di 10 m., calcolata sempre dal confine stradale.
- 11 Norme di carattere ambientale e paesaggistico
Per l'area residenziale di nuovo impianto R6.6b – R6.6c – R6.6d – R6.10 – R6.11 – R4.12 e l'area per servizi pubblici B3.2 valgono, quali norme a carattere mitigativo/compensativo di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle presenti N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:
- *disposizioni generali:*
 - gli interventi nell'area dovranno essere attentamente e singolarmente valutati sotto il profilo acustico nell'ottica della piena coesistenza tra aree confinanti. Non dovrà essere escluso a priori il ricorso a strutture di contenimento acustico artificiali o mediante fasce cuscinetto ove reputato indispensabile per la salvaguardia del clima acustico di zona e dei singoli edifici. Trattandosi peraltro di interventi anche in prossimità di vie di comunicazione esistenti o comunque previste, dovrà essere prevista a livello di ogni singolo intervento un'adeguata protezione acustica. Analoga cura dovrà essere riservata agli aspetti legati alle emissioni in atmosfera valutando il livello dell'attività agricola circostante, se in grado di interferire con l'abitato in termini di emissione di odori, proliferazione di insetti e simili.
 - si richiede nell'ambito della progettazione esecutiva, la valutazione di eventuali azioni correttive sull'impatto di ogni nuovo manufatto mediante utilizzo di foto-inserimenti (rendering, ecc.), al fine di una corretta integrazione e di un'alta qualità ambientale secondo i disposti normativi dell'art. 26 comma 7 bis del P.R.G.C. e secondo quanto

proposto dalle linee guida di cui alla D.G.R. n. 30-13616 “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia”;

- dovrà essere salvaguardato il tracciato del Torrente Josina/o, in modo tale da garantire una buona integrazione degli interventi previsti con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio oltre che rispettare gli equilibri floro-faunistici presenti, costituendo nell’organizzazione dell’area elemento di valorizzazione ed arredo;
- dovranno essere prese le necessarie precauzioni e dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le costruzioni) con particolare attenzione per quanto concerne gli aspetti di carattere geologico e geomorfologico e sismico conseguentemente alle trasformazioni proposte, in conformità alle normative vigenti in materia e relative competenze;
- in relazione alla Classe Geomorfologica III della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all’utilizzazione urbanistica del territorio del Comune di Beinette, che interessa sia l’area di intervento “R6.6b” sia quella “B3.2 Casa di Riposo”, risulta necessario limitare l’esecuzione degli interventi secondo le seguenti condizioni:
 - - le superfici abitabili devono essere realizzate ad una quota superiore di almeno 0,5÷1,5 m rispetto al p.c. naturale, da definire in dettaglio con le indagini geologiche e geotecniche, fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle schede monografiche di sintesi relative alle aree significative;
 - - per nuove opere, costruzioni o insediamenti si devono adottare i necessari accorgimenti tecnici mediante una la progettazione di massima ed esecutiva basata su studi geologici e geotecnici in ottemperanza al D.M. 11/3/1988, verificando in particolare le interferenze con la falda idrica e le condizioni di deflusso del reticolo idrografico minore.
 - I nuclei abitati od i singoli edifici, compresi nella classe e situati a 150 m dalle sponde dei corsi d’acqua, come misura cautelativa, devono essere soggetti agli idonei strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l’efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile);
- *Risparmio ed approvvigionamento idrico:*
 - ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un’adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l’irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l’impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc.;
 - ai sensi dell’art. 146, D.lgs 152/2006 dell’art. 42, comma 6 del PTA, per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;

- tutti gli interventi di nuova edificazione, previa valutazione della sostenibilità idraulica delle reti esistenti e degli sfioratori, nonché dei ricettori previsti, dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2, del D.Lgs. 152/2006. Qualora non vi sia la possibilità di convogliamento dei reflui nella pubblica fognatura si dovranno adottare dei sistemi di smaltimento tali da abbattere i potenziali impatti ambientali degli scarichi;
- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
- *Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo:*
 - il 20% per ogni tipo di attività dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità);
 - la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);
- *Tutela e sviluppo del verde in sede di progettazione:*
 - dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
 - per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 18/12/2012, n. 46-5100 e la documentazione scaricabile dal link:
[http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20Invasive.htm);
 - per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi

di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- *Contenimento delle forme di inquinamento luminoso:*
 - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;
- *Risparmio ed approvvigionamento energetico:*
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti a fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 19/8/2005, n. 192 e s.m. ed i.;
 - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- *Rifiuti:*
 - In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla D.G.R. 1/3/2010, n. 32-13426 concernente i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani;
- *Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici:*
 - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
 - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
 - in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
 - in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 22/3/2010, n. 30-13616;

- Per le aree ricadenti in vincolo paesaggistico i progetti dovranno essere redatti nel rispetto dei valori e delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali delle aree in oggetto, ponendo particolare attenzione ai materiali ed alle tecnologie costruttive dei manufatti, ovvero intervenendo con adeguate opere di mitigazione in relazione alla morfologia dei luoghi, con finalità di garantire un ottimale inserimento paesaggistico, ricordando, come evidenziato dalla Soprintendenza, che la stessa potrà esprimere condizioni che prevedano la riduzione dell'impatto visivo;
- *Inquinamento acustico:*
 - si richiede che siano adottate efficaci misure mitigative atte ad evitare ricadute di emissioni acustiche, con la creazione di barriere verdi a protezione degli edifici abitativi, quali quinte alberate, predisposizione di fasce di vegetazione arborea arbustiva e riduzione delle pareti finestrate sui lati rivolti verso le attività produttive. La realizzazione di quinte arboreo arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfaccino con ambiti agricoli integri.

12 Zona P2.1: per il fabbricato esistente ricadente nell'ambito produttivo richiamato, appositamente identificato cartograficamente, censito a Catasto al Fg.3, map.639, si ammettono quali destinazioni d'uso compatibili, in modo specifico ad integrazione di quanto già assentito dalle presenti Norme di Attuazione negli articoli precedenti, quelle richiamate all'art.8, comma 1, lettere: c4, c5, c8, c9.

12bis Per la ex zona R6.3, ora suddivisa in due comparti R6.3a e R6.3b, valgono le seguenti disposizioni specifiche ed integrative:

R6.3a: l'attuazione di tale comparto è subordinata, oltre a tutti gli adempimenti di norma previsti ed in particolare la realizzazione delle aree a standard e delle infrastrutture ricadenti sull'ambito medesimo, anche alla realizzazione della prevista strada pubblica ricadente sull'adiacente comparto R6.3b. Tale obbligo dovrà essere disciplinato (modalità, tempistiche, caratteristiche, ecc...) all'interno dell'atto di convenzione urbanistica da sottoscrivere con la totalità delle proprietà che costituiscono i due ambiti.

Si precisa ancora che la volumetria afferente all'ambito, determinata dall'applicazione dell'indice edificatorio previsto nella specifica tabella di zona, è da intendersi ridotta di mc 1.330,40 in quanto concessi a favore del comparto R6.3b come stipulato da apposito atto notarile.

R6.3b: gli oneri per la realizzazione della prevista strada pubblica ricadente sul comparto R6.3b e delle principali reti afferenti alle opere di urbanizzazione primaria, sottostanti questa, sono da intendersi in capo ai proponenti dell'attigua R6.3a ancorché non si sia ancora dato corso all'attuazione di tale ambito. Tale obbligo dovrà essere disciplinato (modalità, tempistiche, caratteristiche, ecc...) all'interno dell'atto di convenzione urbanistica da sottoscrivere con la totalità delle proprietà che costituiscono i due ambiti.

Si precisa ancora che in tale ambito è riconosciuta una volumetria aggiunti-va pari a

me 1.330,40, oltre quella determinata dall'applicazione dell'indice edificatorio previsto nella tabella di zona, derivante dal comparto R6.3a come stipulato da apposito atto notarile.

Le infrastrutture primarie delle aree R6.3a e R6.3b dovranno essere dimensionate per l'intero carico urbanistico dei due comparti soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) e pertanto dovranno essere adeguatamente collegate tra loro; le stesse potranno essere utilizzate, dopo la stipula della relativa convenzione, anche dall'altro comparto anche se non ancora collaudate o trasferite al patrimonio pubblico.

La convenzione dovrà altresì disciplinare la realizzazione delle reti urbanizzative principali e dei relativi allacciamenti fino sul confine dell'aree private, così da rendere il tratto di viabilità pubblica in progetto funzionale ed ultimato già con l'attuazione di anche solo un comparto.

- 13 Sul fabbricato denominato Cascina Fiora, censito al mappale n. 119 del foglio n. 8, si ammettono le destinazioni d'uso cui all'art. 8 comma1 delle presenti N.d.A.: c5, c6, c7, c8), d), e1, e2). Si richiede altresì il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma 11.
- 14 L'attuazione dell'area R6.10 è subordinata alla previsione di un tratto di viabilità pubblica di collegamento, tra la contigua area residenziale R5.5 con la S.P. 564 da concordarsi in sede di progettazione con l'A.C. e il competente ente gestore della viabilità Provinciale richiamata. L'organizzazione e la realizzazione dei nuovi accessi carrai delle aree di nuovo impianto che si attestano su viabilità di competenza provinciale dovrà essere concordata preventivamente con il competente Settore Viabilità della Provincia di Cuneo, in sede di predisposizione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi o di presentazione dei Permessi di costruire, per evitare che i tratti viari possano essere usati come strumento per lo sviluppo urbano ed al fine di superare il criterio di realizzare un singolo accesso in corrispondenza di ogni edificio: è fatta comunque salva l'acquisizione in sede di presentazione dei suddetti Permessi, dei necessari nulla osta da parte del suddetto Settore.
- 15 Per quanto riguarda l'accesso alla nuova area residenziale R6.11 esso dovrà avvenire dalla nuova strada comunale prevista nelle tavole di Piano Regolatore, non sarà possibile prevedere nuovi accessi dalla strada provinciale neanche a titolo provvisorio o di cantiere. Si rimarca l'osservanza della fascia di rispetto e dell'art. 45 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada. L'organizzazione e la realizzazione dei nuovi accessi carrai delle aree di nuovo impianto che si attestano su viabilità di competenza provinciale dovrà essere concordata preventivamente con il competente Settore Viabilità della Provincia di Cuneo, in sede di predisposizione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi o di presentazione dei Permessi di costruire, per evitare che i tratti viari possano essere usati come strumento per lo sviluppo urbano ed al fine di superare il criterio di realizzare un singolo accesso in corrispondenza di ogni edificio: è fatta comunque salva l'acquisizione in sede di presentazione dei suddetti Permessi,

dei necessari nulla osta da parte del suddetto Settore.

- 16 Sul fabbricato ricadente in ambito residenziale R4.1, posto in Via Martiri, appositamente individuato in cartografia, è ammesso, oltre a quanto previsto nei precedenti articoli, trasferire quota parte della volumetria esistente posta al piano seminterrato (al di fuori della sagoma emergente avente destinazione commerciale/residenziale) al fine di realizzare una nuova unità abitativa residenziale al di sopra del lastrico solare esistente. Il rilascio del permesso di costruire per tale operazione è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:
- la volumetria del piano seminterrato (porzione di magazzino commerciale posta al di fuori della sagoma del fabbricato emergente) necessaria alla realizzazione dell'intervento residenziale venga trasformata, con le opere necessarie, in modo tale da essere esclusa dal calcolo della Sul secondo il dettato dell'art. 18 del Regolamento Edilizio Comunale vigente e quindi dal volume della costruzione secondo l'art. 20 del richiamato R.E.C.;
 - la rimanente volumetria della porzione di piano seminterrato, richiamata al precedente punto, non utilizzata per il dimensionamento dell'abitazione in progetto venga destinata ad usi accessori alle residenze; a tale fine è richiesto un atto unilaterale d'obbligo perpetuo, registrato e trascritto, col quale la proprietà si impegna per sé e per gli aventi causa, anche in caso di trasferimento della proprietà, ad utilizzare tali spazi per usi accessori alle abitazioni.

17 Area R4.13

Sull'area appositamente perimetrata ed individuata con sigla R4.13 (definita in sede di variante urbanistica denominata "Variante di rigenerazione urbana 2022"), è consentito l'intervento di "rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli" ex art. 12, L.R. 4/10/2018, n. 16 e s.m. ed i. prevedendo la demolizione degli attuali volumi e la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale (sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art.8, c1. lettere a), b1) limitatamente alle attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari, ~~e3),~~ c4), c5), c7) ed e1) ~~oltre alle destinazioni assentite in ambito residenziale "R" di cui al precedente art. 13).~~ L'individuazione dell'area di rigenerazione, proposta con nota pervenuta al prot. Comunale n. 8905 del 03/12/2021, ha trovato accoglimento con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 2 del 26/01/2022 in applicazione dell'art. 12 della Legge Regionale n.16 del 04 ottobre 2018 e s.m.i. "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana".

Le quantità edificatorie ed i parametri edilizi sono fissati all'interno della specifica tabella di zona; in particolare la volumetria realizzabile deriva da quella esistente a cui sono sommate le premialità derivanti dall'applicazione dell'art. 12 della L.R. 16/18 richiamata, nella fattispecie una premialità prevista in base al volume preesistente (non all'indice urbanistico previsto) del 2030% ~~–aumentata~~

~~del 5 % per la riduzione del 20% della superficie di suolo impermeabilizzata esistente, riferita all'intero lotto d'intervento e trasformata in superficie permeabile.~~

La proposta progettuale architettonica allegata alla variante urbanistica (Variante di rigenerazione urbana 2022) non si intende vincolante in quanto potrà subire limitate modifiche non comportanti comunque variante allo strumento urbanistico approvato.

Si richiama altresì l'applicazione delle normative di settore di carattere sovraordinato ed in particolare del disposto di cui all'art.16, c.4, let. d-ter) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed il "protocollo Itaca" (D.G.R. 16/11/2018, n. 43-7891 e s.m. ed i.).

L'attuazione dell'area oggetto del presente normato è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato (*ex art. 49, L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m. ed i.*) al fine di disciplinare:

- la definizione della dismissione / asservimento e/o parziale monetizzazione delle aree a servizi quantificate in tabella di zona, e topograficamente individuate, ovvero quelle derivanti dall'applicazione di normative di settore specifiche (a titolo esemplificativo commercio, etc...);
- la realizzazione di eventuali urbanizzazioni / infrastrutture necessarie;
- le opere di mitigazione previste per l'area in sede di procedure di VAS, afferenti anche all'edificio esistente;
- la verifica delle condizioni dettate dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 12 della L.R. 16/2018;
- tutte le questioni necessarie in ambito edilizio, urbanistico, tributario, giuridico, etc... che si rendano necessarie.

~~Qualora la realizzazione dei fabbricati avvenga con titoli abilitativi successivi all'iniziale, avente per oggetto la sistemazione dell'area secondo gli obblighi definiti in convenzione con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture necessarie, questi potranno avere modalità attuativa diretta facendo esplicito riferimento alla convenzione stipulata.~~

La convenzione richiamata, alla quale è subordinato il rilascio del primo intervento edificatorio, dovrà disciplinare sia la progettazione della sistemazione ed urbanizzazione dell'intero ambito urbanistico (comprensiva delle eliminazioni delle preesistenze sull'area urbana degradata ed alla completa demolizione del fabbricato esistente), che definire le modalità di realizzazione delle nuove edificazioni previste sull'intera area; queste ultime potranno avvenire anche per lotti successivi con modalità attuativa diretta.

Per quanto attiene al distacco dei fabbricati dai confini stradali, data la previsione urbanistica e l'ambito territoriale nel quale si interviene (ambito di trasformazione urbanistica posto all'interno della perimetrazione del centro abitato definito ai sensi del Codice della Strada e relativo Regolamento Attuativo), si pre-

scrive una fascia di rispetto non inferiore a mt. 6,00 dal confine di proprietà Provinciale e comunque un arretramento di metri 10 dal ciglio stradale (ciglio bitumato). L'accessibilità all'area dovrà essere unica ed avvenire dalla viabilità comunale; *l'unico ingresso all'area, a servizio a tutti i fabbricati, dovrà essere posizionato ad un'adeguata distanza dalla rotatoria presente nelle vicinanze così da consentire la necessaria visibilità.*

Per quanto attiene alle recinzioni verso le pubbliche strade si richiama l'art. 29 comma 4.1 delle presenti N.d.A. del P.R.G.C.: nella fattispecie le recinzioni potranno essere realizzate senza rispettare il distacco minimo dal confine stradale con funzione di delimitazione della prevista viabilità pedonale - con un minimo di distanza dall'asse stradale catastale pari a m 4,75; nel dettaglio le recinzioni debbano essere realizzate del tipo "a giorno" ed in conformità a quanto previsto negli artt. 89, 117 e 128 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Gli interventi di cui al presente comma, volti al miglioramento della qualità urbanistica, architettonica, ambientale, energetica e sociale, sono consentiti a condizione che, fermo restando il rispetto delle disposizioni regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per la realizzazione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici tali da raggiungere il valore definito con provvedimento della Giunta regionale sulla base del sistema di valutazione denominato 'Protocollo Itaca' vigente in Regione Piemonte.

Al fine di conseguire un appropriato inserimento paesaggistico ambientale delle nuove edificazioni si dovrà rispettare quanto prescritto nei seguenti commi quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- *nelle fasi realizzative del nuovo insediamento, in particolare all'atto della demolizione dei vecchi fabbricati, occorrerà verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose per la salute pubblica (es. amianto) e garantirne la corretta rimozione, gestione e smaltimento secondo la normativa vigente e dovranno essere adottate efficaci azioni mitigative atte a tutelare gli insediamenti esistenti nelle immediate vicinanze dai possibili impatti (es. polveri, rumori, ecc.) generati dal cantiere;*
- *Prevedere, relativamente alle aree proposte per l'edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile (non inferiore al 30% della superficie territoriale secondo quanto definito in sede di variante urbanistica) e mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione). Si chiede, almeno per gli stalli delle aree a parcheggio pubblico, l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, prato armato, etc.). Al proposito si potrà far riferimento al documento "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e*

compensare l'impermeabilizzazione del suolo" reperibile alla seguente pagina web:

http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf;

- *individuare delle misure mitigative ~~quali~~ come fasce verdi filtro rispetto alla viabilità pubblica per mettere a dimora dei filari alberati sia sulle aree da destinare a spazi pubblici che privati. Tali piantumazioni dovranno fare parte della progettazione edilizio/urbanistica al fine di definire con gli Uffici Comunali la tipologia delle essenze da e la loro scansione/abbinamento. ~~possibilmente contestualmente all'esecuzione del nuovo edificio, così da ridurre l'intervallo di tempo che intercorre tra la perdita di valori ambientali e la loro rigenerazione;~~*
- *Per le aree a verde, utilizzare solo specie autoctone, escludendo quindi le specie alloctone, sia invasive che non (si richiama il rispetto della D.G.R. n.24-9076 del 27.05.2019, elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte Black List). Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;*
- *Prevedere, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, di adeguati sistemi per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc.;*
- *Prevedere la presenza di reti fognarie separate (una per le acque reflue, una per le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti) e inoltre, ove tecnicamente fattibile, prevedere reti duali di adduzione (art. 146 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.);*
- *Documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;*
- *Garantire la funzionalità e la salvaguardia di corpi idrici e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ~~ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;~~*
- *Garantire l'invarianza idraulica e un adeguato smaltimento delle acque meteoriche, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo. Le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole;*

- *Garantire la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili, secondo la normativa vigente;*
- *Per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso all'area di intervento, prevedere la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;*
- *Per le fasi di cantiere, adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio;*
- *In merito ai rifiuti, verificare la coerenza di quanto previsto con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici regionali quali il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, DCR 19 aprile 2016, n. 140 – 14161 e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 gennaio 2018, n. 253-2215, e prevedere misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in materia di rifiuti. Si ricorda a tal proposito di prevedere la localizzazione di punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni dei rifiuti urbani, quali ad esempio isole interraste, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, etc. (al fine di favorire i servizi domiciliarizzati – internalizzati e/o esternalizzati – di raccolta differenziata) nonché di prevedere eventuali infrastrutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, quali ad esempio centri di raccolta comunali o intercomunali, centri di raccolta semplificati, etc.;*
- *In sede di progettazione, assumere quale riferimento quanto stabilito negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010, e condurre una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e, nel caso, prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;*
- *In sede di progettazione seguire i disposti del D.P.C.M. del 5/12/1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”;*
- *Per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n.*

120/2017 (ex art. 21 e 24), ovvero nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto è la Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

- *Il progetto edilizio deve prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza (cfr. D.C.R. 2/11/2021, n. 179-18293 di approvazione aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque);*
- *Appurato che sussiste comunque la possibilità che l'intervento in esame possa determinare un non trascurabile impatto archeologico, si ritiene opportuno rammentare che:*
 - *i progetti di lavori pubblici o di pubblica utilità connessi all'intervento in esame dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza competente ai fini dell'eventuale disposizione di misure di tutela preventiva ai sensi dell'art. 28 comma 4 del citato D.Lgs. 42/2004 ovvero, nei casi in cui sia applicabile, nell'ambito della procedura di Verifica preventiva dell'interesse archeologico (VPIA) stabilita dall'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., nel rispetto delle Linee guida per la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico (D.P.C.M. 14/02/2022), ove di importo superiore alla soglia comunitaria dell'art. 35, D.Lgs. 18/4/2016, n. 50 e s.m. ed i.;*
 - *le cose di interesse archeologico da chiunque e comunque ritrovate nel sottosuolo sono ope legis appartenenti al patrimonio indisponibile o al demanio dello Stato (rispettivamente, se si tratta di cose mobili o immobili) e sono da considerarsi "beni culturali" anche in assenza di un espresso provvedimento dichiarativo ai sensi dell'art. 10 e 91 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;*
 - *in caso di ritrovamento fortuito di elementi di interesse archeologico, vige l'obbligo di immediata sospensione di lavori o attività di manomissione del terreno e di tempestiva (entro 24 ore) denuncia alla Soprintendenza competente (art. 90 del D.Lgs. 42/2004);*

Suggerimenti quali azioni di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici:

- *riduzione dell'energia necessaria al ciclo di produzione dei materiali incentivando nell'ambito degli interventi proposti: uso di materiali riciclabili, uso di materiali riciclati, uso di materiali locali, uso di materiali a bassa energia incorporata e/o con certificazione ambientale, interventi di bio-edilizia;*
- *individuazione di criteri di progettazione e insediamento in grado di assicurare il miglior comfort interno, anche in previsione di un ulteriore aumento delle temperature, oltre che di ridurre il fabbisogno energetico (ottimizzazione di orientamento, ventilazione e illuminazione naturale, previsione di sistemi di schermatura, etc.).*

• **Risparmio ed approvvigionamento idrico**

- ~~I nuovi fabbricati, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovranno essere dotati di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;~~
- ~~per le finalità di risparmio idrico ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e dell'art. 42 comma 6 del Piano di Tutela delle Acque, si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto; tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;~~
- ~~i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.~~

• **Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo**

- ~~Si richiede di rispettare le quantità minime previste normativamente per l'intervento edilizio definite sugli elaborati progettuali allegati alla variante urbanistica "Variante di rigenerazione urbana 2022", afferenti alle superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità); in particolare per la possibilità di utilizzo della premialità di volumetria prevista al c.4 dell'art. 12 della L.R. 16/18 e s.m.i. si richiede di ridurre almeno del 20% l'impermeabilizzazione presente nell'area ante progetto di rigenerazione.~~
- ~~la pavimentazione delle nuove aree esterne a parcheggio pubblico, di uso pubblico e/o privato dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni con tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei potranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato o qualsivoglia definite come "proteggi prato", nella misura del 100% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%; si richiama altresì quanto definito dal Regolamento edilizio comunale;~~

~~— prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.~~

• ~~Tutela e sviluppo del verde~~

~~In sede di progettazione:~~

~~— dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;~~

~~— dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche;~~

~~— per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree e idonee al sito e crescita veloce, escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di garantire nel lungo periodo la dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono e di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 12/06/2017, n. 33-5174 e la documentazione scaricabile dal link: <http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche-In-vasive.htm>;~~

~~— per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;~~

• ~~Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti~~

~~— In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalle DCR 140-14161 del 19.04.2016 e DCR 253-2215 del 16.01.2018; in particolare in sede di progettazione dovranno essere previsti, in accordo~~

~~con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano;~~

~~— Quanto alla produzione di terre e rocce da scavo queste dovranno essere gestite come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i con riferimento al D.M.161/2012 e al regolamento di cui al DPR 164 del 13.06.2017 e DPR 120 del 13.06.2017 e s.m. ed i.;~~

• ~~Contenimento dell'inquinamento acustico~~

~~— dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici previsti per legge;~~

~~— si richiede ove previsto per legge la redazione delle verifiche di impatto acustico e clima acustico.~~

• ~~Contenimento delle forme di inquinamento luminoso~~

~~— dovranno essere previsti l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza per l'illuminazione delle aree esterne, la regolamentazione degli orari di accensione, la limitazione della dispersione di flusso luminoso e la sua regolamentazione;~~

• ~~Risparmio ed approvvigionamento energetico~~

~~— dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;~~

~~— l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.~~

• ~~Accorgimenti in campo acustico ed elettromagnetico~~

~~Per quanto riguarda dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, con particolare riferimento agli elettrodotti, valgono le normative specifiche, comprensive anche della determinazione delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (L. 22.02.2001, n.36; D.P.C.M. 08.07.2003; D.M. 29.05.2008) e regionali (L.R. 03.08.2004, n.19) e loro eventuali modifiche ed integrazioni.~~

• ~~Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici~~

- ~~in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;~~
- ~~in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;~~
- ~~in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:~~
 - ~~impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe) anche in riferimento alle attività poste nelle vicinanze con destinazione differente;~~
 - ~~caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucaure, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);~~
 - ~~scelta delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne e degli arredi fissi;~~
 - ~~coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;~~
 - ~~tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento progettuale quanto stabilito negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.~~

ART. 42 - DEROGHE

- 1 È previsto l'esercizio dei poteri di deroga ai sensi dell'art. 14, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i. limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

ART. 43 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'atto di approvazione della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.
- 2 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'emanazione dell'atto di cui al comma precedente si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 58, L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m. ed i..

ART. 44 - NORME TRANSITORIE

- 1 Le norme di cui ai precedenti articoli rimarranno valide se non in contrasto con normativa nazionale e regionale in materia.

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE RESIDENZIALI:

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante le righe relative a:

- spazi pubblici previsti;
- densità fondiaria o territoriale prevista;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- n. piani fuori terra riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori;
- modalità di intervento P.C.= Permesso di Costruire
P.C.C. Permesso di costruire convenzionato
S.U.E. = Strumento Urbanistico Esecutivo
P.E.C. = Piano esecutivo convenzionato;
- rif. prescrizioni norme di attuazione
I valori che compaiono nelle restanti righe hanno valore illustrativo delle previsioni di P.R.G..

Ove compare il segno “/” il valore attinente al relativo rigo è stato omissso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell’area interessata.

Il volume in progetto viene indicato tra parentesi quando è già definito in sede di strumento esecutivo vigente e in corso di attuazione.

Ove la capacità residenziale permanente è indicata tra parentesi, il valore corrispondente viene assunto come teorico esistente in ragione dello stato di attuazione della previsione. Lo stesso valore, pur concorrendo al calcolo della capacità residenziale complessiva teorica non viene pertanto considerato capacità residenziale aggiuntiva.

Note specifiche:

- 1) Area R2.2: La capacità residenziale attuale è conteggiata all’interno dell’area limitrofa R4.9
- 2) Area R5.1: L’area è riservata ad interventi di edilizia convenzionata; sono ammessi n. 3 piani fuori terra, oltre ad un piano mansardato con soffitto inclinato di altezza media di 3 m, analogamente agli edifici già realizzati
- 3) Aree R4.4/R5.3 a e b: Si fa riferimento ai parametri utilizzati nei P.E.C. approvati
- 4) Aree R5.4/R6.7: I calcoli non tengono conto del volume esistente in quanto oggetto di sostituzione edilizia nel rispetto della densità territoriale prevista.

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE E TERZIARIE:

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante le righe relative a:

- rapporto di copertura;
 - utilizzazione fondiaria o territoriale in progetto;
 - altezza massima;
 - modalità di intervento;
 - numero piani fuori terra riferiti in caso di compresenza di destinazioni residenziali, ad un massimo di un piano produttivo e due piani residenziali;
 - rif. prescrizioni norme di attuazione.
-

Ove compare il segno “/” il valore attinente al relativo rigo è stato omissso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell’area interessata.

- 1) Da valutare in S.U.E.
- 2) Gli accessi dovranno essere razionalizzati e organizzati d’intesa con la Provincia
- 3) Gli accessi alla zona P2.1 dovranno avvenire esclusivamente attraverso la nuova rotonda
- 4) Per l’ambito topograficamente individuato si fa riferimento al P.E.C. approvato

Sono ammesse altezze superiori a quelle stabilite nelle N.d.A. o nelle Tabelle di zona, esclusivamente per impianti tecnologici strettamente necessari ed adeguatamente documentati.