

NORME DI ATTUAZIONE

TESTO INTEGRATO CONTENENTE IL TESTO ORIGINARIO DI P.R.G.C. MODIFICATO ED INTEGRATO COME SEGUE:

- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°80 - 36496 in data 01/08/1984 entrata in vigore il 05/09/1984 (rettificata dalla D.G.R. n°19 - 40447 del 22/01/1985)
- VARIANTE "89" P.R.G.C. (generale) approvata con D.G.R. n°137 - 31271 in data 20/12/1993 entrata in vigore il 26/01/1994.
- VARIANTE P.R.G.C. (area ex Bertello), approvata con D.G.R. n°53-9955 in data 24/06/1996.
- VARIANTE P.R.G.C. (aree produttive) approvata con D.G.R. n°20 - 15294 in data 16/12/1996.
- VARIANTE PARZIALE n°1/1999 (Caserma CC) approvata con D.C.C. n°60 in data 23/09/1999 entrata in vigore il 30/10/1999 (D.G.P. n°729 in data 7/09/1999).
- VARIANTE "96" P.R.G.C. (generale) approvata con D.G.R. n°51 - 28817 in data 29/11/1999 entrata in vigore il 15/12/1999.
- VARIANTE PARZIALE n°2/2000 adottata con D.C.C. n°55 in data 31/08/2000 entrata in vigore il 17/09/2000 (D.G.P. n°660 in data 27/07/2000)
- VARIANTE PARZIALE n°3/2000 approvata con D.C.C. n°9 in data 15/02/2001 entrata in vigore il 12/03/2001 (D.G.P. n°5 in data 09/01/2001)
- VARIANTE PARZIALE n°4/2002 approvata con D.C.C. n°22 in data 24/04/2002 entrata in vigore il 04/05/2002 (D.G.P. n° 195 in data 26/03/2002)
- VARIANTE "2001" P.R.G.C. (strutturale) approvata con D.G.R. n°7 - 10767 in data 27/10/2003 entrata in vigore il 06/11/2003
- VARIANTE STRUTTURALE "2003" - ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AL P.A.I. - approvata con D.G.R. n°24 - 7467 in data 19/11/2007 entrata in vigore il 29/11/2007.
- VARIANTE PARZIALE n°5/2004 approvata con D.C.C. n°22 in data 06/05/2004 entrata in vigore il 23/05/2004.
- VARIANTE PARZIALE n°6/2005 approvata con D.C.C. n°20 in data 16/06/2005 entrata in vigore il 03/07/2005.
- VARIANTE PARZIALE n°7/2007 approvata con D.C.C. n°58 in data 30/11/2007 entrata in vigore il 20/12/2007.
- VARIANTE PARZIALE n°9/2007 approvata con D.C.C. n°9 in data 18/3/2008 entrata in vigore il 17/4/2008.
- VARIANTE PARZIALE n°10/2008 approvata con D.C.C. n°51 in data 26/09/2008.
- VARIANTE PARZIALE n°11/2008 approvata con D.C.C. n°18 in data 19/03/2009.
- VARIANTE PARZIALE n°12/2009 approvata con D.C.C. n°37 in data 29/09/2009.
- VARIANTE PARZIALE n°13/2009 approvata con D.C.C. n°33 in data 04/06/2010.
- VARIANTE "2008" P.R.G.C. (strutturale) approvata con D.C.C. n° 10 in data 18/3/2011 entrata in vigore il 14/04/2011.
- VARIANTE PARZIALE n°14/2011 approvata con D.C.C. n°27 in data 04/07/2011.
- VARIANTE PARZIALE n°15/2011 approvata con D.C.C. n°4 in data 20/03/2012.
- VARIANTE PARZIALE n°16/2013 approvata con D.C.C. n° 38 in data 23/09/2013.
- VARIANTE PARZIALE n°17/2015 approvata con D.C.C. n° 8 in data 22/06/2015.
- VARIANTE PARZIALE n°18/2016 approvata con D.C.C. n° 40 in data 24/09/2016.

- VARIANTE PARZIALE n°19/2017 approvata con D.C.C. n° 42 in data 31/07/2017.
- VARIANTE PARZIALE n°20/2018 approvata con D.C.C. n° 25 in data 31/07/2018.
- VARIANTE PARZIALE n°21/2018 approvata con D.C.C. n° 34 in data 28/09/2018.
- VARIANTE SEMPLIFICATA n°22/2018 approvata con D.C.C. n° 18 in data 30/09/2019, entrata in vigore il 31/10/2019.
- VARIANTE PARZIALE n°23/2019 approvata con D.C.C. n° 4 in data 12/02/2020.
- VARIANTE PARZIALE n°24/2021 approvata con D.C.C. n° 4 in data 23/03/2022.
- VARIANTE PARZIALE n°25/2022 approvata con D.C.C. n° 34 in data 28/07/2022.
- VARIANTE SEMPLIFICATA n° 28/2023 (01/2023) della quale è stata disposta l'efficacia con verbale di deliberazione comunale N. 35 del 27/07/2023, entrata in vigore il 10/08/2023 con la pubblicazione sul B.U.R. (Bollettino N. 32);
- VARIANTE SEMPLIFICATA n°2/2023 approvata con D.C.C. n° 43 in data 28/09/2023, entrata in vigore il 19/10/2023;

INDICE

Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.	pag.	5
Art. 2 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE	pag.	7
Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	pag.	10
Art. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)	pag.	13
Art. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO	pag.	15
Art. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE	pag.	16
Art. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI.....	pag.	19
Art. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI	pag.	23
Art. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI	pag.	32
Art. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO	pag.	33
Art. 11 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO- AMBIENTALE	pag.	34
Art. 12 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE	pag.	40
Art. 13 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO- ARTISTICO-AMBIENTALE	pag.	41
Art. 14 - R4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE	pag.	45
Art. 15 - R5 - R6 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO	pag.	52
Art. 16 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO	pag.	66

Art. 17	- P1 - T1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO	..... pag.	68
Art. 18	- P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO	..... pag.	72
Art. 19	- T2 - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO	..... pag.	74
Art. 20	- PE - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA	..... pag.	75
Art. 21	- E - AREE AGRICOLE	..... pag.	76
Art. 22	- E1 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	.... pag.	83
Art. 23	- E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI	..... pag.	84
Art. 24	- AS - AREE ED AMBITI PER PROGETTI SPECIALI	..... pag.	85
Art. 25	- SP - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI	..... pag.	90
Art. 26	- G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRITORIALI	..... pag.	94
Art. 27	- AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE	..... pag.	96
Art. 28	- FASCE DI RISPETTO, EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO	..... pag.	99
Art. 29	- EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA	..... pag.	100
Art. 30	- RECINZIONI	..... pag.	102
Art. 31	- LOCALI PER AUTORIMESSA E/O DEPOSITO	..... pag.	103
Art. 32	- AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO	..... pag.	104
Art. 33	- NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI	..... pag.	105
Art. 34	- DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	..... pag.	108
Art. 35	- VINCOLI DI INTERVENTO - VERDE PRIVATO INEDIFICABILE - ELEMENTI DI INTERESSE ARCHITETTONICO – AMBIENTALE	..... pag.	110

Art.35bis-VINCOLI GEOLOGICO - TECNICI	pag. 112
Art. 36 - DEROGHE.....	pag. 131
Art. 37 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE	pag. 132
Art.37bis- DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.1999, N. 28 E D.C.R. 24.03.2006, N. 59-10831	pag. 138
Art.37ter- INDIVIDUAZIONE DI LUOGHI SENSIBILI, REQUISITI STRUTTURALI E CONDIZIONI ATTUATIVE SPECIFICHE PER L' APERTURA ED IL TRASFERIMENTO DI SALE GIOCHI.....	pag. 140
Art.37quater -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 pag.	142
Art. 38 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag. 144
Art. 39 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	pag. 145
Note alla tabelle di Zona	pag. 146
Tabelle di Zona	pag. 148

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate:

- con **carattere grassetto** per le parti aggiunte
- con **evidenziazione in grigio** per le parti stralciate

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

1 Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

a) le presenti norme di attuazione e le allegate tabelle relative ai vari ambiti normativi (tabelle di zona)

b) le seguenti tavole di progetto.

tav. 6/2014" PROGETTO PREVISIONI P.R.G.C., territorio comunale scala 1:5.000

tav. 6U/2014" PROGETTO PREVISIONI P.R.G.C., urbanizzazioni scala 1:5.000

tav. 7/2014" PROGETTO PREVISIONI P.R.G.C., concentrico scala 1:2.000

tav. 7A/2014" PROGETTO PREVISIONI P.R.G.C., periferia nord- ovest scala 1:2.000

tav. 8/2014" PROGETTO PREVISIONI P.R.G.C., frazioni scala 1:2.000

tav. 9/2014" PROGETTO PREVISIONI P.R.G.C., dettaglio centro antico scala 1:1.000

tav. A/13 Stralcio previsioni P.R.G., concentrico e periferia nord-ovest, con individuazione aree di insediamento commerciale ai sensi L.R. 28/99 sc. 1:2.000

c) gli elaborati geologico - tecnici costituiti da:

c1)- relazione geologico – tecnica

c2)- relazione geologica integrativa ai sensi DGR 2/19274 del 8/03/1988 – analisi dei fattori locali di pericolosità sismica del territorio comunale

c3)- elaborati geologico - tecnici di verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.R.G. al piano per l'assetto idrogeologico (art. 18 N. d. A. P.A.I. - D.P.C.M. 24.5.01 - D.G.R. 31-3749/01 - D.G.R. 45-6656/02- DGR 18753/03) costituiti da:

- tav. 1 - carta geologica sc. 1:10.000

- tav. 1.1 - carta litotecnica sc. 1:10.000

- tav. 2 - carta geoidrologica sc. 1:10.000

- tav. 3 - carta morfodinamica sc. 1:10.000

- tav. 3-1- carta di analisi dei fattori di pericolosità sismica sc. 1:10.000

- tav. 4 - carta della pericolosità idraulica e delle opere di difesa sc. 1:10.000

- tav. 5 - carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1: 10.000

- tav. 6/2014-S - previsioni P.R.G., territorio comunale sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1:5.000

- tav. 7/13- S - previsioni P.R.G., concentrico sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1:2.000

- tav.7A/13- S - previsioni P.R.G., periferia Nord-Ovest sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica edell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1:2.000

- tav. 8/13- previsioni P.R.G., Frazioni sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1:2.000

- tav. 9/13- previsioni P.R.G., dettaglio centro antico sovrapposte alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sc. 1:1.000

- c4)- relazione geologico – tecnica integrativa ai sensi 3^a fase C.P.R.G. 7/LAP/96.
- d) gli elaborati Microzonazione Sismica costituiti da:
- d1)- Microzonazione Sismica - Relazione illustrativa
 - d1)- Microzonazione Sismica – Carta delle Indagini
 - d1)- Microzonazione Sismica – Carta geologico - tecnica
 - d1)- Microzonazione Sismica – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
- 2 Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti.
- 3 Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:
- la relazione illustrativa.
 - gli elaborati dello stato attuale:
- 4 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

Art. 2 - 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. 40/98 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 della legge richiamata.
 - 1.2 Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98.

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.
 - 2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.
- 3 Tutela dei corsi d'acqua e delle loro sponde.
 - 3.1 Per tutti i corsi d'acqua naturali, valgono le seguenti prescrizioni e previsioni:
 - a) l'intera rete da essi costituita viene assunta dalla presente variante come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerata meritevole di tutela;
 - b) l'intera rete stessa deve, quindi, essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:
 - la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
 - le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
 - non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
 - nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
 - c) sono ammessi interventi finalizzati alla razionalizzazione della rete del regime idraulico al miglioramento manutentivo nonché interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

- 3.2 Ai fini del rispetto del precedente c. 3.1, gli interventi strutturali o infrastrutturali previsti dal P.R.G. che in qualche modo interferiscono con il reticolo idrografico, nonché gli interventi sul reticolo stesso, devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri:
- a) ogni intervento deve risultare finalizzato alla rinaturalizzazione e alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" del corso d'acqua interessato;
 - b) le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
 - c) 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 e ambienti simili.
- 4 Tutela e sviluppo del verde.
- 4.1 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 e debbono risultare accompagnati da un atto di impiego a provvedere alla sistemazione entro 6 mesi dalla data di ultimazione delle opere edilizie.
- 4.2 Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, ovverosia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (a prati, ad aiuole ed a giardini) e indicare le essenze arboree ed arbustive delle quali si prevede la piantumazione. Di norma deve trattarsi di essenze autoctone e di specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.
- 4.3 E' prescritta la conservazione degli esistenti alberi di alto fusto. Solo in casi eccezionali, ovverosia quando ricorre l'ipotesi di alberi ammalorati oppure l'ipotesi di effettiva necessità della loro eliminazione, ai fini della realizzazione degli interventi da assentire, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale l'abbattimento di alcune piante di alto fusto e la loro sostituzione con un numero doppio di essenze della stessa specie.
- 4.4 E' vietata l'eliminazione di macchie e filari significativi.
- 4.5 Nei progetti di cui al precedente punto 4.1 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.
- 5 Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.
- 5.1 Ai fini dell'assentimento degli 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.

- 5.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.
- 5.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

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.
- 2 Costituisce modalità attuativa diretta il rilascio di permesso di costruire, il permesso di costruire convenzionato ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., la denuncia di inizio attività (D.I.A.), la presentazione della relazione di cui all'art. 26 della L. 47/85.
Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.
- 3 Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 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 ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica saranno formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 4 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, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 e/o dell'8° comma, lettera c), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 5 Le modifiche e le determinazioni assunte ai sensi del comma 8, art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. non costituiscono varianti di P.R.G.
Le modificazioni di cui alla lettera f) dell'art. 17, c. 8 richiamato, qualora interessino edifici ricompresi in aree classificate dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., sono soggette a varianti parziali di P.R.G.
- 6 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.
- 7 La dotazione predetta è garantita, nelle aree per insediamenti residenziali:
 - a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune: mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano Regolatore;
 - b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
 - b.1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b.2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi o di permesso di costruire convenzionato, nei casi e nei modi in cui esse sono previste dal Piano Regolatore Generale.
- 7.1 Il P.R.G. indica, nelle tabelle o nelle norme specifiche relative alle singole zone quali sono

le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato o singolo in cui è fatto obbligo di cedere od asservire aree per servizi anche in eccedenza rispetto agli standard di legge. In tal caso le tabelle di zona indicano i valori quantitativi delle aree per servizi da dismettere o asservire nelle apposite righe "spazi pubblici previsti". Qualora nelle tabelle di zona delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo o a Permesso di Costruire Convenzionato siano previste aree per servizi in misura inferiore allo standard complessivo di Legge (25 mq/ab.) o non ne siano previste affatto, ferma restando la cessione delle quantità indicate, l'Amministrazione Comunale potrà insindacabilmente procedere, per la differenza o per la quantità corrispondente allo standard complessivo, alla monetizzazione delle aree per servizi oppure potrà richiedere che le aree stesse siano comunque individuate e realizzate nelle zone soggette a S.U.E. e a C.C.. Analogamente si potrà procedere nei casi previsti dalle norme specifiche. Il disposto della monetizzazione non si applica per le aree ricadenti nelle zone e sottozone R1 eccezione fatta per l'area "1R1.3" per la quale trova applicazione il disposto del seguente comma 14.

- 8 Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, le dotazioni degli spazi pubblici prescritte dalla legge per ciascuno di tali tipi di insediamento è garantita:
 - a) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree contestuali all'insediamento.
- 8.1 Il Piano Regolatore indica quali sono le aree, di cui al precedente comma, in cui è fatto obbligo, sia in sede di strumento attuativo sia di permesso di costruire convenzionato o singolo per nuovo impianto o per ampliamento, di cedere od asservire superfici, ai sensi della lettera b) che precede, in misura pari alla dotazione minima stabilita dalle norme di legge. Tale disposizione si applica, in caso di intervento diretto, ove il P.R.G. individua cartograficamente aree per servizi nel lotto di intervento; diversamente si applica il comma 8.2 successivo. Sono computabili ai fini del verde pubblico i viali ed i percorsi ciclabili previsti dal P.R.G.C..
- 8.2 Nelle aree di cui al comma 8 che precede, diverse da quelle definite al comma 8.1, il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") dovrà comprendere anche l'equivalente monetario della cessione di tutte le aree di cui alla lettera b) del precedente comma 8, di estensione pari alla dotazione minima stabilita dalla legge.
- 9 Il Comune provvede all'adeguamento delle tabelle e delle norme relative agli oneri di urbanizzazione, tenendo conto delle disposizioni che precedono. Gli introiti conseguenti alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la realizzazione di infrastrutture ed aree pubbliche individuate dal P.R.G..
- 10 Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, specificatamente statuite da singole norme del presente P.R.G., sono gratuite.
- 11 Le disposizioni che precedono non limitano né derogano alla facoltà, che il Comune conserva, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi.
- 12 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo è quella indicata all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per i vari tipi di insediamento ivi contemplati. Per gli usi non contemplati nell'art.

21 richiamato si fissa uno standard di aree per servizi, da attribuirsi al parcheggio, secondo quanto segue:

- strutture ricettive, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, sport, attività ricreative, assistenziali e culturali private: mq. 20 ogni 3 utenti o posti letto o a sedere;
- strutture per deposito e/o commercio all'ingrosso: sono assimilate agli insediamenti produttivi;

13 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 urbanistico o edilizio riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi va effettuato come differenza tra gli standard dovuti per la nuova categoria di destinazione e quelli dovuti per la destinazione precedente.

14 Nel caso in cui la superficie per servizi da dismettere o asservire conseguentemente all'intervento risulti inferiore a 200 mq. e non sia individuata cartograficamente, l'Amministrazione Comunale può optare per la sua monetizzazione.

Tale possibilità opera qualora l'Amministrazione Comunale ritenga motivatamente che l'area in questione non risulti indispensabile per il contesto in cui si colloca in quanto sono già presenti altre aree per servizi, oppure si situi in posizione isolata e non collegata ad altre infrastrutture, oppure sia al servizio di un unico insediamento già dotato di spazi pertinenziali privati sufficienti.

15 La dotazione di aree per servizi per le attività commerciali al dettaglio è fissata e normata nell'art. 37BIS seguente.

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

- 1 Fermo restando specifiche prescrizioni attinenti alle singole aree normative, qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato (posizione aree per servizi, viabilità interna), le indicazioni di dettaglio suddette hanno valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potranno essere modificate, mediante strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N. di A. e ferme restando le quantità di aree a servizi, per le esigenze di organizzazione dell'area stessa che saranno documentate in sede di istanza. La suddetta possibilità si applica per le previsioni aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto di attuazione.
- 2 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente, ai sensi del 8° comma lett. "c" art. 17 della L.R. 56/77 e succ. mod. e int..
Le aree escluse sono assoggettate alle prescrizioni dell'area immediatamente attigua.
- 3 Possono presentare, a norma del 4° comma dell'art. 5 della L.R. 18/96, Piani esecutivi convenzionati e Piani di Recupero i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati. In tal caso la proposta di S.U.E. dovrà comunque garantire un disegno unitario esteso a tutta l'area ed una corretta distribuzione delle quote di servizi e capacità edificatoria attinenti alle diverse proprietà.
La proposta di S.U.E. può contenere l'individuazione di ambiti, da convenzionare singolarmente, attraverso i quali articolare l'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie sempreché sia assicurata piena unitarietà e razionale coordinamento delle previsioni complessive.
- 4 Nel caso in cui l'area assoggettata a S.U.E. contenga anche previsioni la cui attuazione rivesta rilevante interesse generale, ed in presenza di inerzia dei proprietari interessati, l'Amministrazione procede a norma di legge.
- 5 Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti nuovi insediamenti sono tassativamente subordinati ad una preventiva verifica delle condizioni generali di ammissibilità determinate dallo stato delle infrastrutture e dei servizi.
In particolare tale verifica deve riguardare:
 - l'esistenza di accesso all'area di S.U.E. secondo i tracciati viari esistenti o previsti dal P.R.G.C.. Tale tratto di strada, anche se esterno all'ambito di S.U.E., deve essere completamente urbanizzato;
 - la possibilità di collegare, seguendo i tracciati della viabilità pubblica, tutti i nuovi impianti tecnologici alle reti esistenti di fognatura, acquedotto, energia elettrica, gas metano, illuminazione pubblica, reti telematiche, ecc..

- 6 Oltre agli elaborati previsti dall'art. 39 della L.R.U. 56/77 e s.m.i. il progetto di S.U.E. deve essere corredato da elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in scala 1:200 che riporti gli edifici, i manufatti, i nastri di conglomerato bituminoso, l'arredo urbano e gli impianti tecnologici.
- 7 Per le aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato si applicano le stesse disposizioni operative di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 e 6.

ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.

- 1 Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altri permessi di costruire o D.I.A. 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 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 salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo. La volumetria di progetto prevista da strumento urbanistico esecutivo deve essere omogeneamente distribuita nella superficie fondiaria effettivamente edificabile con unico indice di densità fondiaria. E' ammessa deroga, nella misura massima del 30%, all'unico indice di densità fondiaria predetto esclusivamente per impossibilità documentata negli elaborati di S.U.E..
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica negli ambiti normativi di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio dei permessi di costruire e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe descritte nel 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 permesso di costruire o D.I.A. e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di permesso di costruire o la D.I.A. di nuova costruzione, ampliamento o che comunque 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 L'istanza diretta ad ottenere il permesso di costruire o la D.I.A. tesi ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, ovvero la denuncia di inizio attività deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente la data del deposito dell'istanza stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi conservativi assentiti e richiesti.

ART. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE

- 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 permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti a permesso di costruire né a D.I.A. i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc. e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, con le prescrizioni dell'eventuale strumento urbanistico attuativo, con eventuali convenzioni od altri atti vincolanti l'uso dell'unità medesima.
- 3 Non sono inoltre soggetti a permesso di costruire, né a D.I.A. e nemmeno a SCIA tutti gli interventi elencati all'art. 6 del D.P.R. 6.06.01 n° 380 e s.m.i..
- 4 La domanda di permesso di costruire o la D.I.A. devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1° comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso, alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. devono essere allegati idonei progetti delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché ai costi delle opere in oggetto.
- 5 Modalità e criteri per il rilascio di permesso di costruire e D.I.A. sono regolati dal R.E.
- 6 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, il permesso di costruire e la D.I.A. per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire e della D.I.A.. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
- 7 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e 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 idoneo ai sensi della L. 319/76;
 - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

- 8 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto del permesso di costruire e della D.I.A. deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio privato nella misura prevista dalle presenti norme, ed essere allacciabile agli impianti pubblici di cui alle lettere b) e c) del precedente comma, ove esistano o se ne preveda la esecuzione.
- 9 Il disposto di cui al precedente comma si applica altresì per immobili ricadenti in aree di cui il programma di attuazione prevede l'urbanizzazione, in riferimento alle reti ed impianti in progetto.
- 10 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.
- 11 Le domande di permesso di costruire e le D.I.A. relative ad insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'art. 216 del T.U.LL.SS., R.D. 1265/39 e quelle previste dagli artt. 54 e 55 delle L.R. 56/77, debbono essere preventivamente sottoposte ai sensi dell'art. 48 della citata L.R. all'U.S.L. competente territorialmente per la verifica della compatibilità di cui alla lettera f) dell'art. 20 della L. 833/78; il parere dell'U.S.L., che sostituisce ad ogni effetto il nulla-osta di cui all'art. 220 del T.U.LL.SS., sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione (fatto salvo il diritto di richiedere integrazioni alla documentazione inoltrata).
- 12 Si richiama il disposto dell'art. 8, c. 1, della L.R. 19/99, con le specificazioni e le ulteriori articolazioni che seguono:
- a) destinazioni residenziali: comprendono la residenza, le attività professionali; uffici ed attività direzionali con dimensione massima di S.U.L. di pavimento pari a mq. 200; le attività delle istituzioni od associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; le attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale; le residenze collettive, gli esercizi di affitta-camere, il bed and breakfast; le ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive, incapaci di generare apprezzabili modificazioni dei flussi di traffico o delle necessità di sosta dei veicoli, non rientranti nelle categorie che seguono;
 - b₁) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali per la produzione di servizi o di beni quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; i servizi per l'igiene e la pulizia; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le 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 attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini;
 - c) destinazioni commerciali: comprendono gli esercizi di vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita; i bar, ristoranti ed esercizi similari; i servizi di tipo sanitario privato, le agenzie bancarie, assicurative e le altre analoghe attività; il commercio all'ingrosso;
 - d₁) destinazioni turistico-ricettive: comprendono le attività alberghiere, le residenze turistico-ricettive, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le case e gli appartamenti per vacanze; i campeggi; la residenza per personale, custode e/o titolare e gli uffici

strettamente necessari allo svolgimento dell'attività;

- d₂) sport e tempo libero: comprendono le attività sportive private, le attività di spettacolo, intrattenimento e ricreazione;
- e) destinazioni direzionali: comprendono le funzioni direttive od operative centrali di aziende, di istituti bancari e finanziari, di istituzioni od organi decentrati statali superiori alle dimensioni ricomprese nella lettera a) precedente;
- f₁) destinazioni agricole residenziali;
- f₂) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

ART. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

Definizioni di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 25 del 07.07.2005, pubblicata sul B.U.R. n..... del 25.08.2005, in riferimento al contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n. 548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 3, comma1, della L.R. 08.07.1999 n. 19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n. 56".

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

1 Superficie territoriale - St (Art.22 R.E.):

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m2], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

2 Superficie fondiaria - Sf (Art.21 R.E.):

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art.21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n.56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, 43).

3 Indice di densità edilizia territoriale - I.T. (Art.27 R.E.):

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

4 Indice di densità edilizia fondiaria - I_f (Art.26 R.E.):

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

5 Indice di utilizzazione edilizia territoriale - U_t (Art.25 R.E.):

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

6 Indice di utilizzazione edilizia fondiaria - U_f (Art.24 R.E.):

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria

[m²]/[m²].

7 Rapporto di copertura - Rc (Art.23 R.E.):

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

8 Superficie coperta della costruzione - Sc (Art.17 R.E.):

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

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

9 Superficie utile lorda - Sul (Art.18 R.E.):

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

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

a) ai "bowwindow" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

c) sono escluse le superfici relative: ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori; ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi; agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali; ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili; ai cavedi.

10 Superficie utile netta della costruzione - Sun - (Art.19 R.E.)

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

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

11 Volume della costruzione - V. (Art.20 R.E.):

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

12 Altezza dei fronti della costruzione (Hf) (Art.13 R.E.):

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

13 Numero dei piani della costruzione- Np. (Art.15 R.E.):

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

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

14 Altezza della costruzione- H. (Art.14 R.E.):

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

15 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) (Art.16 R.E.):

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

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

3. La distanza tra: a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D); b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc); c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro; d) per ciglio strada si intende quello definito dall'art. 2 del D.M. 1.4.1968 n.1404. Il confine stradale è quello definito dall'art. 3 del Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e s.m.i.

16 Capacità insediativa teorica:

ai fini del dimensionamento di cui al precedente p.to 6 dell'art. 3 è data, nelle aree destinate a residenza, dal rapporto 1 abitante per 90 metri cubi di volume; nelle aree produttive, dal rapporto 1 addetto per 200 metri quadrati di superficie utile lorda destinata alla produzione, agli uffici e ai servizi complementari.

17 Parete finestrata:

si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.

Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,60.

ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n°380/2001 (Testo Unico in materia edilizia), dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

2 A) 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 materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a permesso di costruire e D.I.A..

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.

3 B) 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.

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.

4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

4.1. C1) RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni

volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Gli interventi comprendono:

A. FINITURE ESTERNE

Restauro e ripristino 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.

B. 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.

È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE EST.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamento esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

D. TRAMEZZI ED 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, pavimenti, affreschi.

E. FINITURE INTERNE.

Restauro e ripristino di tutte le finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. 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.

4.2. C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Gli interventi di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.

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. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- 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.

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

5.1. D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.I.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni:

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 modifiche alla sagoma originaria.
Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE;

- Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento 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.

È ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma; sovrelevare la quota di gronda e di colmo per un massimo di cm. 60 al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti.

È altresì ammesso il recupero di porzioni aperte su non più di 2 lati di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma

d'ingombro dello stesso.

5.2. D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito di tale tipo di intervento sono consentite nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo, le integrazioni e gli ampliamenti intesi al miglioramento ed alla razionalizzazione delle condizioni igienico-funzionali degli edifici. È pure ammessa la sopraelevazione delle quote di gronda e di colmo delle coperture comunque contenuta in cm. 100.

Gli ampliamenti devono rispettare le tipologie ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste al successivo comma 8.

In particolare gli interventi comprendono:

A. FINITURE ESTERNE

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

5.3. D3) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.)

È l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione, e dei quali è ammessa la ricostruzione nel rispetto delle esigenze ambientali; è consentita mediante la ricostruzione, la realizzazione di un volume non superiore a quello preesistente, fatti salvi ogni diversa indicazione delle tabelle di zona o gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammessi nei singoli ambiti normativi.

L'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella degli edifici latitanti; 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 7, con un massimo di sopraelevazione pari a cm. 100, nel rispetto comunque dell'altezza massima prevista dalla Tabella di zona.

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 precedente, nel solo caso in cui venga documentato - mediante relazione di tecnico competente, asseverata avanti all'autorità giudiziaria - l'imprevedibilità del crollo stesso;
- ove, nel rispetto delle prescrizioni del T.U. dell'Edilizia n°380/2001 e s.m.i., sia accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale e certificata mediante perizia di tecnico abilitato l'impossibilità di mantenere le strutture portanti di immobili per i quali il PRGC ammette l'intervento di ristrutturazione edilizia totale.

5.4. D4) RICOSTRUZIONE GUIDATA

In presenza di ruderi di edifici, 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 etc...

Quando non sussistano i presupposti di cui al capoverso precedente, i ruderi degli edifici inutilizzati per motivi statici possono essere oggetto di interventi di ricostruzione guidata miranti a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

L'intervento di cui sopra è ammesso esclusivamente quando la forma, la tipologia e la consistenza originarie siano oggettivamente riscontrabili in loco.

Le disposizioni di cui al presente comma si applicano in tutte le zone di Piano ove si ammettono interventi di recupero nel rispetto delle altre prescrizioni specificamente contemplate.

6 E) EDIFICI IN 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.

7 F) AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE

Sono gli interventi volti ad aumentare il volume di edifici esistenti mediante estensione in senso orizzontale/verticale del fabbricato.

Tali interventi fatta salva la sopraelevazione nei limiti ammessi dai precedenti commi, per la quale non occorrono verifiche di alcun tipo, sono regolati dai disposti dei singoli ambiti normativi.

Si richiama altresì quanto previsto al successivo comma 8.

Valgono in ogni caso i distacchi esistenti quando l'ampliamento si configuri come chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma esistente.

F1) SOPRAELEVAZIONE (S)

Sono gli interventi appositamente individuati in cartografia, volti ad aumentare il volume esistente, in senso verticale, al fine di recuperare funzionalmente spazi già parzialmente esistenti ad altezze minime interne prescritte dal R.E.

F2) SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO (S1)

Sono gli interventi volti ad aumentare in senso verticale gli edifici esistenti di un piano al fine di inserirli funzionalmente ed architettonicamente nel contesto urbano circostante.

Si richiama in ogni caso quanto previsto al successivo comma 8.

8 G) NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate e debbono rispettare oltre ai parametri prescritti per ogni singolo ambito normativo quanto segue:

- distanza da confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti;
- distanza fra pareti non finestrate:
- inferiori a m. 5,00 o costruzione a confine ove sia intercorso accordo scritto tra i proprietari confinanti nel rispetto della distanza minima tra pareti di m. 3,00;
- in aderenza o a distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato prospiciente nel caso che quest'ultimo sia posto a confine o a distanza uguale o inferiore a m. 3,00 dal confine; in tali casi non occorre accordo scritto tra le parti. La scrittura privata fra le parti, prevista in caso di possibilità di deroga alle distanze minime, deve essere registrata.

Le norme di cui ai capoversi precedenti si applicano per le nuove costruzioni in tutte le aree normative del P.R.G., escluse le aree R1 e R2, ove si applicano le norme del vigente "Codice Civile", fatti salvi gli allineamenti esistenti.

Per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica negli ambiti espressamente individuati nell'area R1 e nelle aree 1R3 si dovranno comunque rispettare le distanze minime tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68.

Laddove sia prevista la possibilità di derogare alle distanze minime, previo accordo scritto tra le parti, si richiede la sottoscrizione di una scrittura privata fra le parti.

ART. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI

1 Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il territorio comunale è suddiviso in aree e ambiti normativi individuati nella cartografia e così classificati:

- 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. complessi di vecchia e recente edificazione privi di interesse storico-artistico-ambientale;
- R4. aree a capacità insediativa residua di recente e nuova edificazione;
- R5. aree di completamento;
- R6. aree di nuovo impianto.

- Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria

- P1. aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento;
- P2. aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
- T1. aree per insediamenti terziari esistenti confermati e di completamento;
- T2. aree per insediamenti terziari di nuovo impianto;

Gli insediamenti terziari sono suddivisi in:

- COM. di tipo commerciale;
- RIC. di tipo ricettivo;
- ASS. di tipo assistenziale privato;

- PE. aree per attività estrattive;
- AS. aree per progetti speciali;

- Aree agricole

- E. aree agricole produttive;
- E1. aree agricole di salvaguardia ambientale;
- E2. aree agricole di rispetto degli abitati;
- Ei area agricola con possibilità di deposito inerti a cielo libero

- Aree per attrezzature e servizi pubblici a livello comunale (SP).
- Aree per impianti speciali urbani e territoriali "G"
- Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

2 Le aree di cui al primo comma corrispondono alle zone di cui al D.M.02.04.68 nr. 1444 nel seguente modo:

- R1, R2 = A
- R3, R4 = B
- R5, R6, AS = C
- P1, P2, T1, T2, PE = D
- E, E1, E2, Ei = E

Agli effetti dell'applicazione delle corrispondenze suindicate valgono comunque le effettive caratteristiche delle aree interessate, considerandosi zona omogenea ciascuna area normativa all'interno dei singoli distretti urbanistici.

ART. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO.

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
 - residenze ed usi connessi quali arti, professioni e commercio;
 - artigianato non nocivo e molesto;
 - servizi pubblici e di interesse pubblico.

- 2 Rientrano nelle destinazioni d'uso connesse con la residenza:
 - 1 le attività commerciali al dettaglio per le quali si richiama l'art. 37BIS successivo;
 - 2 le attività commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi dei grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra;
 - 3 gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
 - 4 le attività di agenzia;
 - 5 le autorimesse e le stazioni di servizio;
 - 6 i servizi legali, commerciali, tecnici ed artistici;
 - 7 i servizi dello spettacolo del tempo libero, ricreativi e sportivi;
 - 8 gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili nonché le istituzioni e le associazioni civili e religiose.

- 3 Rientrano nelle destinazioni d'uso artigianali ammesse:
 - 1 l'artigianato di servizio;
 - 2 l'artigianato di produzione comportante l'esercizio di attività ritenute dal Sindaco, sentita la CIE e l'USL locale, compatibili con l'abitazione purché non nocive e moleste;
 - 3 i servizi per l'igiene e la pulizia.

- 4 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi, ove esistenti, nonché ai permessi di costruire o alle D.I.A. 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 Sindaco, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente.
- 5 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'agibilità; restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

- 6 Per modifica della destinazione d'uso si richiamano i disposti della L.R. 19/99 e l'art. 6 precedente.

- 7 Negli interventi di nuova costruzione la percentuale della S.U.L. destinata ad usi artigianali non può superare il 30% della S.U.L. complessiva.

ART. 11 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti urbani aventi nel loro complesso carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno, ai sensi del punto 1), 1° comma dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m. e 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. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 2bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R1 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 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. 10 precedente.
- 4 Negli edifici esistenti sono consentiti - mediante rilascio di permesso di costruire o presentazione di S.C.I.A. - gli interventi topograficamente indicati dalle tavole di P.R.G.
- 5 Sono altresì sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente. Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali appartenenti alla tradizione locale, senza modificare le quote, la posizione e la forma delle strutture stesse e delle scale.
- 6 È inoltre sempre consentita, previa i necessari atti di assenso, l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 8 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato come ammesso nelle tavole del P.R.G.
- 7 Il P.R.G. individua topograficamente con la sigla R1.nr aree soggette a S.U.E. (P. di R.) unitario in cui sono obiettivi prioritari la riqualificazione urbana ed edilizia, connesse, ove previsto, al miglioramento o ad una maggiore dotazione infrastrutturale.
In assenza di S.U.E. sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Il P.R.G. individua inoltre, mediante apposito segno grafico, immobili sottoposti a prescrizioni particolari per i quali si rimanda al successivo art. 37.

- 8 Nelle aree di cui al presente articolo, ove non previsto, è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche identificati nelle tavole di progetto quali elementi di interesse architettonico da salvaguardare.
- 9 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., nonché per eventuali autorimesse -interrate rispetto agli spazi pubblici dai quali ha accesso la proprietà oggetto di intervento - anche private, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti o previste.
- 10 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.
- 11 Non costituiscono variante strutturale del Piano Regolatore Generale vigente le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore Generale abbia espressamente escluso tale possibilità, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.
Tali modificazioni sono approvate con le procedure del 7° comma, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i.
- 12 La disposizione non si applica agli edifici di cui al 14° comma del presente articolo.
- 13 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 11° 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.
- 14 Negli edifici di interesse storico od artistico, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 490/99 sono ammessi solo gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo; il permesso di costruire e la S.C.I.A. sono subordinati alla acquisizione dei pareri degli organismi competenti.
- 15 Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al presente articolo devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico-artistico, al valore ambientale degli stessi; contestualmente, deve essere attuata la riqualificazione delle aree di loro pertinenza.
Ogni progetto deve essere corredato da rilievi e fotografie (interne ed esterne) che documentino i caratteri tipologici e costruttivi degli edifici e dei manufatti di loro pertinenza.
In sede di intervento è obbligatorio soprattutto per gli edifici a tal fine individuati nelle tavole di P.R.G. provvedere all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale, dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di

accessorio, nonché degli elementi di finitura o di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni. Per gli edifici di recente costruzione oggetto di interventi di riqualificazione edilizia di cui al precedente capoverso sono comunque consentiti interventi di ristrutturazione totale.

- 16 Con esclusione degli edifici di cui al comma 14 precedente, è altresì ammesso:
- a) all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia interna: allineare le coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive necessarie per ottenere le altezze minime interne non superiori a mt. 0,60 senza alterare le facciate e le aperture esterne.
 - b) all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia totale o di demolizione con ricostruzione la realizzazione di accessori indispensabili o la realizzazione di modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali contenuti nel 20% del volume preesistente, purché compatibili con la preesistenza e realizzati con disegno e materiali idonei; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta. Tali accessori o ampliamenti, dovranno essere realizzati su spazi interni. Solo qualora ciò non fosse oggettivamente possibile, e come tale dimostrato e verificato, potranno essere realizzati su strade o spazi pubblici; in tal caso dovranno essere accuratamente integrati con le strutture preesistenti.
 - c) negli interventi caratterizzati con la sigla RS, la sopraelevazione dovrà consentire l'ottenimento di altezze utili abitabili.
 - d) negli interventi di cui alla sigla RS1, la sopraelevazione dovrà essere strettamente limitata alla realizzazione del piano abitabile previsto dalle tavole di P.R.G.
 - e) tutti gli elementi di interesse architettonico-ambientale riportati nella tavola nr. 4 in scala 1:1000, nonché quelli risultanti dai rilievi e dalle fotografie di cui al precedente comma 15, dovranno essere salvaguardati nei limiti previsti dagli interventi edilizi ammessi dalle previsioni di P.R.G. e per essi si richiama l'art. 35, comma 3 successivo.
- 17 Per tutte le opere pubbliche e/o private da realizzarsi in zona R1, che comportino opere di scavo o modificazioni dello stato attuale dei suoli, dovrà essere richiesto ed acquisito, anteriormente al rilascio del permesso di costruire ed all'inizio dei lavori previsto per le S.C.I.A., il parere di competenza della Soprintendenza Archeologica.

18 Norme specifiche

18.1. Recupero immobile di Via M. Riberi antistante Piazza Falcone e Borsellino.

Per la porzione di immobile, attualmente di altezza inferiore rispetto a quella del restante fronte, è ammessa la sopraelevazione per conseguire l'allineamento di gronda.

18.2 Recupero immobile su Piazza Grandis, angolo Via Troglio.

Per l'immobile in questione è ammessa la realizzazione di 3 piani fuori terra nella porzione esistente sull'angolo Piazza - Via Troglio e la realizzazione di 2 piani fuori terra nella seconda porzione prospettante sulla piazza.

La nuova costruzione dei fronti dovrà avvenire con disegno, materiali e tipologie delle aperture tradizionali in modo da garantire la massima coerenza e continuità con gli immobili circostanti.

18.3 Risistemazione Piazza Liberazione.

L'ambito comprendente Piazza Liberazione e l'attiguo immobile ex Protette ove si prevede la parziale pedonalizzazione della piazza, il suo prolungamento sul fabbricato ex Protette, la realizzazione di un parcheggio pluripiano e a raso, nonché il sovrappasso pedonale su Via Veneto, dovrà essere oggetto di uno sviluppo progettuale unitario mirato a realizzare una riqualificazione urbana improntata ad alta qualità estetico-funzionale.

18.4 Area 1R1.2 all'angolo tra Via Garibaldi e Via Veneto

Per l'ambito in questione, soggetto a C.C. l'intervento edilizio dovrà prevedere il mantenimento dell'allineamento dei fronti su via pubblica, al fine di salvaguardare la continuità tipologica delle cortine edilizie di ingresso al centro storico.

18.5 Recupero immobili su Via Bergia, angolo Vicolo Airoto

Gli immobili compresi fra Via Bergia e Vicolo Airoto potranno essere oggetto di demolizione e successiva ricostruzione.

I nuovi fabbricati potranno essere realizzati con i seguenti limiti di altezza e numero di piani:

- prospetto su Via Bergia: è ammessa la sopraelevazione della porzione attualmente a due piani fuori terra per un'altezza non superiore a quella dei fabbricati latitanti; la restante porzione su Via Bergia potrà essere adeguata in altezza purché non venga superata quella massima già esistente;
- prospetto su Vicolo Airoto: è ammessa la sopraelevazione della manica attualmente a due piani limitatamente al raggiungimento delle altezze minime interne di legge.

Per migliorare le condizioni di sicurezza stradale è ammessa la realizzazione di portici al piano terra, purché di disegno coerente con i caratteri del contesto.

18.6 Recupero fabbricato su Via Bealera Nuova

Qualsiasi intervento edilizio dovrà essere compatibile con le prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza in merito all'eventuale mantenimento e restauro dell'affresco esistente.

18.7 Area 1R1.1

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato:

- al diritto di usufruire per uso pubblico dell'accesso pedonale – carraio posto a collegamento fra la Via Marconi e l'area pubblica da dismettere;
- allo studio dettagliato dell'area pubblica da dismettere, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale, soprattutto in merito alla ubicazione della rampa di discesa al piano interrato che non dovrà interferire con i percorsi pedonali previsti e dovrà consentire la chiusura pedonale dell'intero spazio pubblico in cessione. Tale spazio pubblico dovrà essere urbanizzato con pavimentazione in porfido, illuminazione propria del centro storico ed arredo urbano come richiesto dall' U.T.C..

18.8 Intervento "DR" in ambito 1 R1 – Vicolo della Gabella

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- ricostruzione del fabbricato part. n°408 con adeguamento delle altezze degli attuali tre p.f. t.;
- demolizione senza ricostruzione del fabbricato particella n°1073 con ricomposizione estetica della facciata del fabbricato prospettante Vicolo della Gabella particella n°1143;
- trasferimento del volume demolito (fabbricato particella n°1073) nel volume del fabbricato particella n°408 con ampliamento dello stesso sul lato del cortile interno particella n°1071.

18.9 Area 1 R1.6

Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è subordinato alla:

- contemporanea cessione gratuita degli spazi di uso pubblico;
- demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti indicati con la lettera "D";
- urbanizzazione degli spazi pubblici suddetti entro 12 mesi dalla data di stipula della Convenzione;
- ricostruzione dell'edificio prospettante Via Grandis effettuata mantenendo inalterata in altezza la sagoma degli edifici su Via Grandis, ricollocazione - anche con diversa posizione - degli elementi costituenti il balcone vincolato dal P.R.G.C.;
- costruzione dell'edificio prospettante Via Monserrato effettuata con elementi a cortina che seguano altimetricamente la pendenza degli spazi pubblici antistanti.

18.10 Fabbricato Via Roma angolo Vicolo del Quartiere

Intervento subordinato comunque al mantenimento del filo fisso di fabbricazione verso gli spazi pubblici.

18.11 Area "1R1.3" Via MonsRiberi

La nuova composizione architettonica dell'edificio in progetto deve essere simile alla sagoma del preesistente fabbricato tenendo in debita considerazione anche i coni di visuale diretta derivanti dal punto di osservazione della Piazza nonché degli sviluppi derivanti dall'utilizzo dell'area libera attigua con previsione di un percorso di continuità stradale più lineare al fine di assicurare il mantenimento dell'attuale contesto edificato senza modifiche alla trama viaria.

Il terzo piano abitabile deve essere esclusivamente ricavato nel sottotetto.

E' consentito un aumento delle altezze dei fabbricati oggetto di intervento fino a cm. 100 dell'esistente. L'altezza della manica su via Riberi angolo vicolo San Dalmazzo non potrà comunque superare quella dell'edificio antistante.

18.12 Intervento "DR" in ambito R1 – via Grandis 89

La ricostruzione del fabbricato dovrà avvenire con disegno, materiali e tipologie delle aperture e dei particolari costruttivi consoni alla tradizione locale, in modo da garantire la coerenza e la continuità con gli immobili circostanti.

18.13 Intervento "DR" in ambito R1 – via Vittorio Veneto

La demolizione con ricostruzione è ammessa con il mantenimento su strada del fronte con valenza ambientale di cortina muraria al fine di conservarne allineamento e altezza dell'attuale filo di gronda, come individuato sulla tav. 9/13 ed al punto 3.3 dell'art. 35 delle presenti norme.

18.14 Fabbricato in via Grandis angolo vicolo Fantini.

L'intervento prevede il mantenimento dei fili di fabbricazione sulla viabilità con lo smusso dell'angolo tra via Grandis e vicolo Fantini. In sede progettuale si richiede, pur ammettendo l'intervento di demolizione e di ricostruzione, un approfondimento relativo all'interesse storico architettonico del fabbricato e di mantenere l'accesso carraio al cortile comune lungo vicolo Fantini, con le caratteristiche tipologiche e costruttive di quello esistente e che, per l'eventuale sopraelevazione, vengano tenute in considerazione le altezze dell'edificio adiacente e di quelli prospicienti il cortile.

18.15 Fabbricato in via Marconi

L'intervento di Ristrutturazione Totale RT è vincolato alla conservazione in facciata di aperture non allineate come da prospetto originario. L'accesso carraio dovrà mantenere le caratteristiche tipologiche e costruttive di quello esistente.

18.16 Fabbricato in via Bealera Nuova a fianco cappella.

Si recupera il fabbricato con il sottotetto, a condizione di eliminare tutti gli elementi non coerenti con il contesto (coperture in plexiglass o strutture in ferro) all'interno del cortile e verso la chiesa.

18.17 Fabbricato in via Garibaldi. 1 R1 vp23

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato, si ammette, con nota specifica, oltre alla vigente sopraelevazione una tantum delle linee di gronda di cm. 60, la possibilità di modificare la sagoma del tetto mantenendo pendenze uguali, al fine di far coincidere il colmo con la struttura portante sottostante esistente.

Per la zona R1, relativamente ai progetti delle facciate del centro storico, si rimanda al "Piano del Colore e di Riqualificazione delle facciate delle vie principali del centro storico" approvato con DCC n. 55 del 28.11.2023.

ART. 12 - 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 ma privi di valori storico-artistici, ai sensi dell'art. 24, 1° comma punto 2 della L.R. 56/77 e s.m. e i.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R2, in particolare:
 - nell'area AR2 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EeA;
 - nell'area MR2 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb1 ed in aree pericolose CS;devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Negli edifici esistenti sono consentiti mediante Permesso di costruire e S.C.I.A. gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia interna e totale. Negli edifici esistenti pericolanti e sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione è consentito mediante Permesso di costruire l'intervento di demolizione con ricostruzione. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpati e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio e dell'ambiente.
- 3 Si applicano le disposizioni dei commi 2, 3, 5,6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del precedente articolo riguardante le zone R1.
- 4 In sede di intervento potranno essere realizzati modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali degli immobili esistenti contenuti nel 20% del volume preesistente, purché compatibili con la preesistenza e realizzati con disegno e materiali idonei; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta. Tali ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente su spazi interni e non dovranno comportare l'aumento delle unità immobiliari esistenti.

ART. 13 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE

- 1 Il P.R.G. individua le parti del territorio comprendenti complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale per le quali sono obiettivo prioritario la riqualificazione del tessuto urbanistico esistente da conseguirsi sia attraverso interventi di sostituzione edilizia estesi ad ambiti unitari sia attraverso il recupero di singoli edifici esistenti per i quali è previsto il mantenimento.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R3 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Per tali aree si richiamano i commi 2 e 3 del precedente art. 11.
- 3 Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante S.C.I.A., permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o Strumento Urbanistico Esecutivo secondo quanto previsto nelle relative tabelle di zona.
- 4 Per gli immobili non soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo o a permesso di costruire convenzionato il P.R.G. fissa topograficamente nella tav. nr. 9/14 in scala 1:1.000 il tipo di intervento ammesso e per essi si richiamano in quanto applicabili i commi 4, 5, 6, 11, 13, 15, 16 del precedente art. 11.
- 5 Per gli immobili soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo o a permesso di costruire convenzionato si applicano i parametri urbanistico-edilizi contenuti nelle tabelle di zona; le indicazioni topografiche relative alla localizzazione di aree per servizi ed alle rettifiche viabili previste sono vincolanti e potranno subire parziali modifiche in sede attuativa esclusivamente per conseguire una migliore funzionalità urbanistica, applicandosi in tal caso i commi 2 e 3 del precedente art. 4.
La sagoma massima della nuova edificazione, ove indicata nelle tavole di P.R.G., non è vincolante e potrà essere modificata senza che ciò costituisca variante di Piano; sono invece vincolanti le caratteristiche edificatorie (nr. piani, altezza, volumi etc. ...) indicate nelle tabelle di zona, nonché l'allineamento rispetto alla viabilità pubblica.
- 6 Gli interventi ammessi nelle aree 1R3nr individuati nella tav. nr. 9/14 in scala 1:1.000 dovranno essere realizzati con forme, tipologie, materiali e particolari costruttivi coerenti con la tradizione costruttiva locale esistente nelle attigue aree di vecchia edificazione in modo da apparentarsi coerentemente ed armonicamente con il tessuto edilizio preesistente e costituirne un completamento improntato ad alta qualità architettonica.
- 7 Gli impianti produttivi esistenti debbono essere oggetto di rilocalizzazione e fino al loro trasferimento sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento tecnico-funzionale nel caso in cui si renda necessario per obblighi di legge.

8 Norme specifiche

8.1 Area 1R3.1

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato allo studio dettagliato dell'area pubblica comprensiva del passaggio pedonale da dismettere, da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale, soprattutto in merito alla ubicazione delle rampe di discesa al piano interrato e delle griglie dei pozzi di aerazione.

8.1bis Area 1R3.1 RS1

Intervento ammesso di sopraelevazione di un piano con sottotetto non abitabile.

8.1Ter Fabbricati censiti a catasto al Fg. 14 map. 124, posti in via Bergia ricadenti in Area 1R3

In riferimento al tipo di intervento edilizio assentito e considerata la localizzazione (area limitrofa al Centro storico), tenuto conto delle caratteristiche dell'edificato di impianto storico e degli allineamenti esistenti si impone, in sede di progettazione degli interventi edilizi, di porre particolare attenzione alla ricostruzione del complesso edilizio, verificando attentamente il corretto inserimento e l'integrazione dell'intervento nel contesto circostante.

8.2 Area 1R3.2, Via Bergia, Via Lovera

La C.C. dovrà prevedere 3 p.f.t./h.max mt. 10 su Via Bergia e 4 p.f.t./h.max mt. 13 su Via Lovera.

8.3 Area 1 R3.4 Vicolo Airoto.

Per gli immobili compresi nell'ambito 1 R3.4 è ammesso il recupero della volumetria esistente nei limiti fissati dalle tabelle di zona (volume in progetto) mediante permesso di costruire convenzionato. In sede di permesso di costruire convenzionato è consentita, per i fabbricati affacciatesi su Via Lovera, la sopraelevazione per allinearne l'altezza a quella di gronda dell'attiguo fabbricato su Via Pais; per gli immobili interni è ammessa la ricostruzione con nr. di piani e altezza uguali al fabbricato esistente su Vicolo Airoto angolo Via Bergia (lato cinema).

In sede di intervento dovrà essere prevista la sistemazione e la cessione dell'area per servizi individuata topograficamente; nel sottosuolo potranno essere previsti parcheggi-garages privati.

8.3 bis Area 1 R3.6 Via Bergia

Per gli immobili compresi nell'ambito 1 R3.6 è ammesso il recupero dell'intera volumetria esistente mediante permesso di costruire convenzionato. In sede di permesso di costruire convenzionato è consentita, oltre all'intervento di ristrutturazione, la possibilità di demolizione e nuova costruzione al fine di ottenere un intervento edilizio di qualità architettonica atto ad inserirsi nel contesto in cui ricade e di confronto con l'attigua area di Centro storico; si richiede pertanto particolare attenzione all'uso di tipologie, forme, proporzioni, materiali e colori. Si richiede la monetizzazione degli standards pubblici non reperibili in loco.

8.4 Area 3R3.1, C.so Barale

Nell'area 3R3.1, posta fra C.so Barale e Via Adige, gli interventi sono finalizzati esclusivamente al riuso per le destinazioni ammesse del fabbricato principale (Molino Cordero) prospettante su C.so Barale. Le strutture produttive accessorie dovranno essere demolite contestualmente all'intervento di recupero, senza ricostruzione.

8.4 bis Area 3 R3.2.

Per tale area, a far data dall'approvazione della Variante Parziale n.25, è prevista l'attuazione (corrispondente al ritiro del titolo abilitativo necessario) entro un arco temporale di anni 5; decorso tale periodo, senza che si sia dato corso all'attuazione delle previsioni in argomento, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere, mediante idonea procedura urbanistica, la modifica della stessa, riconducendola alle condizioni previgenti senza che le proprietà possano esercitare alcun diritto e/o richiesta di risarcimento a carattere economico o di altro tipo.

8.5 Area 4 R3.1.2.

Per l'edificazione prevista nell'area in questione è ammessa l'aderenza alle aree per servizi topograficamente individuate.

8.6 Area 4R3.3, via Boves, via Matteotti

- **Sull'area in questione si ammette, quale alternativa all'obbligo di demolizione e nuova edificazione, il recupero delle strutture esistenti (ad eccezione degli elementi tecnologici incongrui quali ad esempio torrini, silos, etc...) previo redazione di un progetto urbanistico/architettonico da sottoporre al parere vincolante dell'Amministrazione Comunale e dei suoi uffici competenti. All'interno di tale studio dovrà essere evidente la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'ambito, così come la dimostrazione del perseguimento dell'interesse pubblico ed in particolare del reperimento di spazi di fruizione pubblica (si richiama quale linea di indirizzo la proposta progettuale presentata dalla proprietà in sede di richiesta di modifica al P.R.G.C. accolta nella VP29). Il soggetto privato dovrà, pertanto, reperire superfici (coperte e scoperte) da assoggettare ad uso pubblico nelle quantità che saranno stabilite in sede di convenzione e comunque non inferiori a mq. 600. All'interno della richiamata convenzione l'Amministrazione, previo rilascio delle necessarie autorizzazioni di altri Enti o soggetti coinvolti, potrà assentire l'ampliamento degli attuali ponti pedonali al fine di creare un accesso che svolga altresì funzione carrabile. Altra condizione da imporre nell'atto di convenzionamento è la creazione di un collegamento pubblico tra Via Boves e Via Matteotti.**
- **Vista la precedente destinazione produttiva degli edifici da recuperare, si chiede in caso di esecuzione di scavi (sia superficiali che profondi) di effettuare le previste verifiche dello stato chimico del sottosuolo, tramite una serie di riscontri analitici riferibili alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.: Colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta "Siti ad uso Verde pubblico, privato o residenziale". Nel caso si riscontrassero valori superiori alle soglie di contaminazione, si dovrà attivare la procedura di cui al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. Inoltre, dovrà essere verificata preventivamente la presenza di materiali pericolosi (ad esempio amianto), che dovranno essere smaltiti/gestiti secondo la normativa vigente. Le verifiche dello stato chimico del sottosuolo dovranno essere condotte in caso di esecuzione di scavi nell'ambito di cui al punto 23; in questo caso, vista la futura destinazione produttiva, si chiede di seguire quanto indicato Colonna B, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta "Siti ad uso Commerciale e Industriale" del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.**
- **Parcheggio da attestare per quanto possibile su via Boves;**
- **il piano di progetto dei costruendi edifici ha pendenza in funzione del dislivello esistente**

fra via Boves e via Matteotti;

- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8.7 Area 4R3.4 sub "A" e sub "B"

Densità territoriale sub "A" mc/mq 1,75, sub "B" mc/mq 0,65.

L'area individuata con la sigla 4R3.4 sub. "B" dovrà essere asservita (ceduta gratuitamente) al Comune.

8.8 Area 4 R3.6

L'intervento edilizio deve prevedere un edificio con sagoma indicata dal P.R.G.C., unico corpo di fabbrica, riorganizzazione dei volumi ed uniformità di tipologia edilizia.

ART. 14 - R4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE

- 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.

- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R4, in particolare:
 - nell'area SAR4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa;
 - nell'area BR4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EmA;
 - nell'area MR4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb1 ed in aree pericolose EbA;
 - nell'area 5R4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb1;
 - nell'area 5R4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb2 ed in aree pericolose EbA;devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
Per la porzione di area ricadente in area pericolosa EbA valgono in ogni caso i divieti di cui all'art. 9 comma 6 delle N. di A. del P.A.I.

- 2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.

- 3 Sugli edifici esistenti, legittimamente realizzati e provvisti di certificazione di abitabilità o agibilità o di fine lavori o con opere realizzate atte ad individuare la sagoma dell'intero immobile (struttura, tamponamenti, copertura), alla data di entrata in vigore della Variante Strutturale 2001 (6/11/2003) e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante permesso di costruire e S.C.I.A. :
 - a) manutenzione;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia interna totale e demolizione con ricostruzione, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti;
 - d) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
 - e) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20% nel rispetto del limite di densità fondiaria massimo di 1,50 mc/mq;
 - f) adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari, esistenti, in alternativa e non cumulabili con quanto previsto al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
 - g) in caso di ristrutturazione totale e demolizione con ricostruzione, l'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 10,00 con tre piani fuori terra; per gli edifici aventi altezze superiori alla data di adozione del P.R.G., valgono le altezze preesistenti.
 - h) ampliamento o completamento fino al raggiungimento dell'indice fondiario previsto

nelle singole tabelle di zona e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi ivi contenuti. Il volume realizzabile è da intendersi al lordo di quello regolarmente esistente all'interno dell'area catastale di pertinenza come risultante nella situazione di marzo 1972 (entrata in vigore del P. di F.); analogha verifica è da condursi su lotti catastali privi di edificazione per accertare che non siano stati utilizzati per realizzare volumi su lotti vicini.

Gli interventi di cui alle lettere e) ed f) sono da intendersi una tantum e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera h).

- 4 Sono inoltre 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 individuata ai sensi del 4° comma dell'art. 3 precedente;
 - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio e non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%.
- 5 È ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.
- 6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti, legittimamente realizzati e provvisti di certificazione di abitabilità o agibilità o di fine lavori o con opere realizzate atte ad individuare la sagoma dell'intero immobile (struttura, tamponamenti, copertura), alla data entrata in vigore della Variante Strutturale 2001 (6/11/2003), purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento non superiori al 20% della S.U.L. esistente e purché non superino il rapporto di copertura del 50%.
- 7 Norme specifiche

7.0 Area 2R4

- Sull'area censita a Catasto al Foglio 13, mapp. 391 è ammessa, mediante permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di un fabbricato ad uso autorimessa (nel rispetto del R.C.) al confine con la viabilità di collegamento tra Via Cavour e via Monte Gelas. In sede di convenzione dovrà essere prevista la dismissione a titolo gratuito dell'area in proprietà necessaria alla realizzazione del tratto viario richiamato ed indicato in cartografia; nonché gli oneri derivanti dai necessari atti di frazionamento, cessione notarile e realizzazione del nuovo muro di recinzione.
- Per il fabbricato individuato con apposito segno grafico censito a Catasto al Foglio 15, map. 1703 la quota di riferimento per gli interventi edilizi assentiti (computo dell'altezza, numero di piani, etc...) è da riferirsi alla fronte stante Via Professor Oliva.
- **Per il fabbricato ricadente nell'area censita a Catasto al Fg. 22, map. 11, si ammettono tutti gli interventi edificatori previsti per gli ambiti R4 ad eccezione degli ampliamenti in quanto sul sedime richiamato è assentita la sola volumetria esistente. È fatto altresì obbligo, a semplice richiesta dell'Amministrazione quale alternativa alla dismissione, di monetizzare la superficie a servizi stralciata cartograficamente in sede di VP29, pari a mq. 239.**

7.1 Area 2R4.1

- Progettazione unitaria, estesa a tutto l'ambito, realizzabile anche per lotti di intervento;
- la definitiva individuazione degli spazi pubblici sarà effettuata dal Progetto convenzionato con possibilità di monetizzazione a discrezione della Amministrazione Comunale;
- viabilità pubblica larghezza minima mt. 5;

- obbligo di demolizione e ricostruzione degli edifici a distanza dai confini pari a mt. 5 e a distanza dai fabbricati mt. 10;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per tale area, a far data dall'approvazione della Variante Parziale n.25, è prevista l'attuazione (corrispondente al ritiro del titolo abilitativo necessario) entro un arco temporale di anni 5; decorso tale periodo, senza che si sia dato corso all'attuazione delle previsioni in argomento, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere, mediante idonea procedura urbanistica, la modifica della stessa, riconducendola alle condizioni previgenti senza che le proprietà possano esercitare alcun diritto e/o richiesta di risarcimento a carattere economico o di altro tipo.

7.2 Area 2R4.2

- Progettazione unitaria estesa a tutto l'ambito, soggetta a S.U.E. e realizzabile anche in due sub ambiti nei quali - in funzione della superficie territoriale - dovranno essere proporzionatamente garantiti gli spazi pubblici ed edificati i fabbricati;
- spazi pubblici a parcheggio, attestati prevalentemente su Via Mazzini, progettati con alberi di alto fusto in numero e posizione concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- la forma geometrica degli spazi pubblici indicata nella cartografia di PRGC è indicativa e sarà definita - di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale - con la redazione del S.U.E.;
- sino all'attuazione del S.U.E. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.3 Area 2R4.3

- Nuovo edificio da edificare in aderenza al limitrofo fabbricato di abitazione nel rispetto della distanza di mt.10 dagli altri fabbricati;
- standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.4 Area 2R4.4

- Nuovi edifici da edificare in aderenza alle pareti cieche dei fabbricati esistenti a confine proprietà di terzi;
- qualora la progettazione sia estesa anche all'area 2R4.5 sarà ammessa la rilocalizzazione e concentrazione degli spazi a standards nell'area 2R4.5;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.5 Area 2R4.5

- Nuovo edificio da edificare a distanza dai confini di terzi;
- qualora la progettazione sia estesa anche all'area 2R4.4 sarà ammessa la rilocalizzazione e concentrazione degli spazi a standards nell'area 2R4.5;
- standards urbanistici - parzialmente da monetizzare - commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.6 Area 2R4.6 sub A e sub B

- **Si richiama particolare attenzione alla riqualificazione del complesso edilizio, verificando attentamente il corretto inserimento e l'integrazione dell'intervento nel contesto circostante.**
- Ambito soggetto ad intervento di ristrutturazione urbanistica da effettuare con S.U.E., anche per lotti di intervento, ma con progettazione estesa all'intero ambito, obbligo di demolizione degli edifici indicati in cartografia ed integrale recupero a fini abitativi della loro volumetria;
- l'eventuale demolizione degli altri fabbricati comporta il recupero della volumetria in misura doppia rispetto al volume esistente (quantità già ricompresa nel volume riportato nella Tabella di Zona);
- obbligo di cessione area a parcheggio sub. B debitamente urbanizzata;
- sub. A indice territoriale massimo 5,04 mc/mq;
- sub. B (superf. territoriale mq. 1400) indice territoriale 0,2 mc/mq.;
- i nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti devono distare da strade, spazi pubblici e confini di proprietà mt. 5,00; da C.so Mazzini mt. 8,00;
- non sono ammessi muri ciechi, pertanto anche i fabbricati esistenti –se mantenuti – dovranno essere opportunamente riqualificati in corrispondenza di tali pareti;
- sino all'attuazione del S.U.E. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le aree a standard e/o viabilità pubblica previste nel sub B sono cedute non urbanizzate contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, nel caso di suddivisione dell'area in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3) tale cessione deve avvenire contestualmente al primo lotto esecutivo.

7.6bis Area 3R4

Sui lotti facenti parte dell'area 3R4 censiti a Catasto al Fg.10, part.185 e 770 è ammessa la realizzazione di una superficie coperta complessiva a destinazione artigianale / commerciale pari al 50% della superficie fondiaria, in deroga ai parametri edificatori previsti in tabella di zona. La relativa quota di aree a standard è stata reperita sul lotto 770; l'eventuale quota residua che si rendesse necessaria, in alternativa alla dismissione, potrà essere monetizzata.

7.7 Area 3R4.5

- Sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.8 Area 3R4.6

- Sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.9 Area 3R4.7

- Nuovo edificio edificato in aderenza al fabbricato esistente a confine con medesimo allineamento su strada;
- confrontanza su Via Barale da assoggettare a uso pubblico;
- standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.10 Area 3R4.8

- Standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.10 bis Area 3R4.9

Sulla porzione di mappale censito a Catasto al Foglio 9, mapp.1006, indicata cartograficamente con * e apposita delimitazione, è ammessa, oltre a quanto previsto dalle presenti N. di A. per le zone R4, la realizzazione di un volume aggiuntivo di mc. 650 derivanti dal trasferimento parziale attuato dalla zona 3R5.20.

7.10 ter Area 3R4.11

L'attuazione dell'area è subordinata a Concessione Convenzionata all'interno della quale regolamentare la dismissione/asservimento delle aree a servizi indicati in tabella di zona; data la ridotta dimensione dell'ambito urbanistico è assentita la possibilità di monetizzare le superfici a standard che il Comune non ritiene di far reperire in loco.

7.11 Area 4R4.4

- Intervento di ristrutturazione, anche con cambio di destinazione d'uso, subordinato alla demolizione della porzione di edificio ad un piano fuori terra coerente Via Villar e ricollocazione del medesimo volume all'interno del lotto;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.12 Area 4R4.5

- Standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- sino all'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.13 Area 4R4.6 sub A e sub B

- Ambito assoggettato a S.U.E. con obbligo di cessione area a parcheggio sub. B;
- sub. A indice territoriale 1,1 mc/mq.;
- sub. B (superf. territoriale mq. 1200) indice territoriale 0,2 mc/mq.;
- superficie fondiaria assegnata in proporzione al volume in progetto;
- nuova viabilità privata – con tracciato non cieco - da assoggettare ad uso pubblico con larghezza minima mt.7;
- le aree a standard e/o viabilità pubblica previste nel sub B sono cedute non urbanizzate contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, nel caso di suddivisione dell'area in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3) tale cessione deve avvenire contestualmente al primo lotto esecutivo.

7.13 bis Area 4R4.8

Sull'area è assentita, mediante intervento di ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione totale e ricostruzione, una volumetria addizionale a quella realizzabile da P.R.G. vigente di mc. 1.533 per un totale di mc. 7.663; tale dato risulta essere prevalente rispetto ad un'eventuale discordanza con quello definito in applicazione dell'indice

fondario indicato nella tabella di zona. La capacità edificatoria complessiva richiamata si intende definita dalla sommatoria del volume esistente sull'area (quantificato in mc. 5.109) a cui si sommano la percentuale del 20% del volume esistente di ampliamento concesso generalmente dal P.R.G. e la percentuale del 30% del volume esistente assegnato con variante parziale n. 24. L'attuazione dell'area è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato all'interno del quale disciplinare, oltre alle dismissioni/asservimenti delle aree a standard/viabilità e delle eventuali opere di urbanizzazione da realizzare, l'impiego del volume che deve prevedere la realizzazione di non meno di due unità abitative aventi superficie tale da realizzare almeno trilocali e due unità da destinare ad utilizzi non residenziali ma compatibili o complementari (ad esempio uso uffici, di servizio alla persona, commerciali, etc...) secondo quanto previsto dalle presenti N. di A. Per l'attuazione di tale intervento viene fissato quale termine massimo per l'inizio dei lavori anni uno dalla data di approvazione della variante parziale che ha introdotto la presente disposizione e anni cinque per la complessiva chiusura dei lavori ed ottenimento dell'agibilità di tutti i locali. Si richiamano altresì le disposizioni di carattere ambientale / mitigative di cui al successivo art.37, c.5.

7.13ter Area 4R4.9

L'ambito è oggetto di interventi di riqualificazione edilizio/urbanistica con la sostituzione dei fabbricati esistenti e la sistemazione dell'area. I dati del volume e della Sul indicati in tabella di zona si intendono riferiti a termine delle operazioni di edificazione e demolizione; pertanto la demolizione dei fabbricati esistenti potrà avvenire successivamente alla realizzazione dei nuovi al fine di dare la possibilità di garantire l'alloggiamento dei residenti. Si rende obbligatorio definire in sede di rilascio del titolo abilitativo le tempistiche di demolizione dei fabbricati sostituiti e ripristino delle aree (mediate atto unilaterale per la realizzazione del primo nuovo edificio e convenzione per il secondo); l'abitabilità dei nuovi edifici dovrà essere rilasciata contestualmente alla dismissione di utilizzo delle strutture oggetto di demolizione.

7.13 quater Area 5R4

Sul fabbricato appositamente individuato cartograficamente e censito a Catasto al Fg.18 map.208, è ammesso il recupero del piano sottotetto, in deroga ai parametri di altezza massima e numero dei piani indicati in tabella di zona, nel limite massimo di mt.15,00 di altezza.

7.14 Area 5R4.1

- distanza dalle strade: 3 mt.;
- distanze dai canali: aderenza subordinata ad autorizzazione della proprietà del canale;
- distanza dai confini: mt. 5 o aderenza in corrispondenza di fabbricati esistenti;
- standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- relazione sul clima acustico, che preveda per gli ambienti degli edifici in progetto accettabili limiti di rumore, coordinata con informazioni progettuali che garantiscano la protezione acustica degli edifici.

7.15 Area 5R4.2

- distanza dalle strade : 8 mt.;
- distanze dai canali: vedasi art.35bis;
- distanza dai confini: mt. 5 o aderenza in corrispondenza di fabbricati;

- standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art. 21 L.R.U. 56/77 s.m.i.;
- relazione sul clima acustico, che preveda per gli ambienti degli edifici in progetto accettabili limiti di rumore, coordinata con informazioni progettuali che garantiscano la protezione acustica degli edifici.

7.17 Area 7R4 strada privata Cascina Rovasenda

E' prevista la realizzazione di una pista ciclabile e di un passaggio pedonale pubblici mediante la costruzione di una servitù pubblica.

ART. 15 - R5 - R6 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Le aree R5 - di completamento sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
Le aree R6 - di nuovo impianto sono quelle inedificate la cui attuazione è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R5 e R6, in particolare:
 - nell'area BR5.3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e IIIb1 oltre a ricadere in aree pericolose CS e EmA;
 - nell'area BR6.3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose CS e EmA;devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 10.
- 3 L'attuazione delle singole aree è subordinata a S.C.I.A., a permesso di costruire, a permesso di costruire convenzionato o a S.U.E. secondo quanto previsto nelle singole tabelle di zona.
- 4 Le caratteristiche tipologiche ed i materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno armonizzarsi con gli edifici circostanti, ed in specie alle connotazioni dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi.
L'Amministrazione Comunale ha facoltà, specie nel caso di edifici che costituiscono fondali di vie, piazze o di altri spazi pubblici, o in quello in cui si richiede omogeneità di intervento, di prescrivere particolari soluzioni architettoniche o decorative.
- 5 Per gli edifici esistenti, legittimamente realizzati e provvisti di certificazione di abitabilità o agibilità o di fine lavori o con opere realizzate atte ad individuare la sagoma dell'intero immobile (struttura, tamponamenti, copertura), alla data d'entrata in vigore della Variante Strutturale 2001 (6/11/2003) nelle aree R5 sono ammessi con permesso di costruire e S.C.I.A., ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20% limitatamente all'adeguamento di unità residenziali esistenti uni e bifamiliari ed in assenza di diversa possibilità edificatoria derivante da rapporti planivolumetrici.
Non sono comunque ammesse sopraelevazioni che superino le altezze prescritte per le singole zone.
- 6 Si richiama il disposto di cui al comma 6 dell'art. 14 precedente.

7 Norme specifiche aree di completamento (R5)

7.1 Area 2 R5.2 di Via dei Boschi - Corso Mazzini.

Nell'area 2 R5.2 gli interventi ammessi, soggetti a permesso di costruire o S.C.I.A., sono subordinati alla dismissione delle aree per servizi topograficamente individuate nella misura determinata applicandosi lo standard complessivo di legge (25 mq./ab.) alla capacità residenziale prevista; ove il lotto di intervento non sia interessato dalla individuazione grafica di aree per servizi, si ammette la monetizzazione delle stesse.

7.2 Area 2 R5.18, Via Caduti Alpi Apuane

Per l'area in questione è fatto divieto di realizzare nuovi accessi da Via Caduti Alpi Apuane. Si dovranno prevedere a carico dei proprietari (all'atto dell'urbanizzazione) barriere fonoassorbenti o altri elementi equivalenti per abbattere e contenere l'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare della S.P. n. 23.

7.3 Area 2 R5.19

L'intervento edilizio è subordinato alla demolizione completa dell'edificio esistente.

7.4 Area 2R5.20

- Realizzazione degli spazi pubblici a parcheggio con collegamento pedonale verso la Via dei Boschi, attraverso la strada della "Giasera" sul lato ovest del lotto edificabile, mediante le opportune opere di sistemazione e completamento richieste dall'Amministrazione Comunale.
- L'area da destinare a parcheggio pubblico deve essere totalmente permeabile. **Si ammette, data la quantità di spazi pubblici da reperire, la possibilità di monetizzazione sino ad un massimo di mq. 500.**

7.5 Area 3.R6.5.1 sub A e sub B.

L'area 3.R6.5.1 è suddivisa in due sotto-aree sub "A" proprietà privata e sub "B" proprietà comunale. La sotto-area sub "B" non concorre alla edificazione prevista nella sotto-area sub "A" e la superficie non è ricompresa nella tabella di zona. Tale sotto-area è comunque parte integrante dell'intervento urbanistico-edilizio dell'area 3.R6.5.1 in quanto deve comunque essere urbanizzata con spese a carico dei proprietari della sotto-area sub "A" con progetto concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

7.6 Area 3 R5.21 di Via Don Sturzo e Via Don Orione.

L'area 3R5.21, già soggetta a Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°30 in data 28.04.1999, può essere riprogettata con Permesso di Costruire Convenzionato, anche in Variante al predetto Piano Particolareggiato, che preveda comunque la sagoma degli edifici, le cessioni e le quantità previste dal vigente P.R.G.C..

7.7 Area 3.R5.25

- Il progetto deve essere esteso all'intera area con contemporanea cessione delle aree a viabilità e spazi pubblici debitamente urbanizzati, in particolare la viabilità deve sfociare esclusivamente sulla Via Malinvern con divieto di realizzare accessi carrai sulla nuova strada prevista dal P.R.G.C. ricompresa nell'ambito e costituente circonvallazione della città.

7.8 Area 3.R5.30

- Il progetto deve essere esteso all'intera area con contemporanea cessione delle aree a viabilità e spazi pubblici debitamente urbanizzati, in particolare la viabilità deve sfociare esclusivamente sulla Via Malinvern con divieto di realizzare accessi carrai sulla nuova strada prevista dal P.R.G.C. ricompresa nell'ambito e costituente circonvallazione della città.

7.9 Area 3.R5.31

- Il progetto deve essere esteso all'intera area con contemporanea cessione delle aree a viabilità e spazi pubblici debitamente urbanizzati, in particolare la viabilità deve sfociare esclusivamente sulla Via Malinvern con divieto di realizzare accessi carrai sulla nuova strada prevista dal P.R.G.C. ricompresa nell'ambito e costituente circonvallazione della città.

7.9bis Area 3R5.32 e area 3R5.34

L'attuazione di entrambe le aree è subordinata a P.C.C. all'interno del quale dovranno essere previste le eventuali cessioni di aree a standard pubblico e/o la loro monetizzazione. A tal riguardo la convenzione potrà anche eventualmente stabilire che qualora i terreni limitrofi vengano ad essere trasformati in ambito residenziale, mediante attuazione subordinata a P.E.C., le proprietà delle aree 3R5.32 e 3R5.34 contribuiranno agli oneri urbanizzativi necessari ad urbanizzare l'intera area (costituita dalle zone 3R5.32 e 3R5.34 e la futura zona d'espansione assoggettata a S.U.E. 3R6.11) per la quota parte (proporzionale al rapporto calcolato sul totale della superficie territoriale), previa restituzione della quota degli oneri urbanizzativi primari versati in sede di Permesso di Costruire e/o al netto delle eventuali spese sostenute per urbanizzare la zona in sede di P.C.C. (conguaglio tra importo dovuto, rapportato anche all'area oggetto di S.U.E., e quanto realizzato nelle zone 3R5.32 e 3R5.34). Le aree in oggetto, fatto salvo quanto precedentemente stabilito, si intendono dunque escluse dalla partecipazione all'eventuale futuro S.U.E. con i relativi oneri connessi alla sua formazione ed attuazione, nonché per tutte i restanti adempimenti. Per le aree 3R5.32 e 3R5.34 valgono, quali norme ambientali di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
- ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere geo-idrologico, 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 usi non potabili, etc...;
- 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;
- 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.

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 eventuali aree pubbliche dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sesti di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
 - dovranno essere previsti: 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 da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
 - 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
 - si dovrà cercare di prediligere la realizzazione di nuove costruzioni in elevata classe energetica (A o B).

7.9ter Area 4R5.7

Per il fabbricato individuato con apposito segno grafico censito a Catasto al Foglio15, map.1591 è assentita una capacità edificatoria di mc.120 aggiuntiva in deroga ai parametri edificatori previsti in tabella di zona e da norme sovraordinate, specifiche di settore, derogatorie.

7.10 Area 4R5.8

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00

7.11 Area 4R5.9

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo e S.P. n°21: mt. 10,00

7.12 Area 4R5.10

Il progetto esecutivo degli spazi pubblici dovrà essere concordato con l'Amministrazione provinciale per quanto attiene alla nuova rotatoria ed ai tratti di strada e di pista ciclabile previsti dal P.R.G.C..

7.14 Area 4R5.15

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00

7.15 Area 4R5.19 sub A e sub B

- Ambito assoggettato a S.U.E. con obbligo di cessione aree a parcheggio sub. A e sub. B, debitamente urbanizzate;
- sub. A indice territoriale 0,6 mc/mq.;
- sub. B (superf. territoriale mq. 1600) indice territoriale 0,2 mc/mq.;
- superficie fondiaria assegnata in proporzione al volume in progetto;
- le aree a standard e/o viabilità pubblica previste nel sub B sono cedute non urbanizzate contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, nel caso di suddivisione dell'area in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3) tale cessione deve avvenire contestualmente al primo lotto esecutivo.

7.16 Area zona Monserrato ex 5R5.2– via Monte Rosa 2R5.14

Area zona Monserrato ex 5R5.2– via Monte Rosa 2R5.14 bis

Indice di densità edilizia fondiaria nella frazione di area definita 2R5.14bis: mc./mq. 0,80 (o predefiniti mc. 1.060). Indice di densità edilizia fondiaria nell'area ex 5R5.2 mc./mq. 0,80.

Gli interventi, interessati dal trasferimento di volume, sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato per la definizione di:

- permuta a titolo gratuito dell'area dell'attuale zona 5R5.2 e delle aree limitrofe individuate a Catasto al F. 22 mappali 196, 346, 357, per il completamento del Parco Grandis, con la frazione dell'area di proprietà comunale 2R5.14bis destinata ad ospitare la volumetria in trasferimento;
- cessioni delle relative aree e realizzazione dei servizi pubblici, sia nuovi in area collinare 5R5.2, sia riorganizzati in area abitato 2R5.14bis;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione.

7.17 Area 7R5.2

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00

7.18 Area 7R5.4

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00

7.19 Area 7R5.6

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00

7.20 Area 7R5.7

- Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00

7.21 Area 7R5.9

- **Sul mappale n. 1220 del Fg. 3 è ammessa la realizzazione della volumetria residua, non edificata nell'ambito urbanistico in oggetto, pari a mc. 417,90.**
- Standards urbanistici da monetizzare commisurati all'intero volume oggetto di intervento e alla dotazione minima complessiva prevista dall'art.21 L.R.U. 56/77 s.m.i.,. **In sede del primo intervento edilizio interessante l'area è richiesta la con contemporanea** **dismissione o, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno, la sottoscrizione di un impegno alla futura cessione gratuita** della viabilità debitamente urbanizzata **come individuata cartograficamente. Vista la vicinanza dell'ambito residenziale in questione con ambiti a destinazione commerciale, si richiede, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, una valutazione previsionale di impatto acustico al fine di verificare il rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti dei recettori.**

7.22 Area BR 5.2.2

- La fascia di rispetto dall'elettrodotto evidenziata nella cartografia di P.R.G.C. è indicativa e deve essere definita da apposito studio di valutazione teorica dei campi magnetici generati dalla linea aerea ad alta tensione da effettuarsi con il S.U.E. a sensi dell'art.28 N. di A.

7.22 bis Area BR 5.3

- **Per l'area a servizi individuata al Fg. 24, mappale 666, il soggetto privato si impegna alla cessione e/o asservimento ad uso pubblico a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, la quale potrà prevedere, in apposita convenzione/atto, formule di utilizzazione privato-pubblico e di regolamentazione delle manutenzioni afferenti al sito ed a eventuali strutture. Alla luce del fatto che l'ambito urbanistico ricade all'interno dell'area di influenza del campo magnetico da elettrodotti, in relazione all'esposizione ai campi elettromagnetici generati da elettrodotti e/o stazioni di trasformazione, preme ricordare che qualsiasi struttura che comporti la permanenza prolungata (oltre 4 ore) della popolazione (per es. abitazioni ed uffici, anche di esercizi artigianali/commerciali ad esclusione delle aree adibite a parcheggio), deve rispettare i limiti, il valore di attenzione e l'obiettivo di qualità di cui alla L. 36/2001 e definiti dal DPCM 08/07/2003 e al D.M.29.05.08 essendo aree residenziali entro le fasce di rispetto di elettrodotti.**

7.23 Aree BR 5.4 e BR 5.6

- Distacco minimo da S.S. n°21: mt. 10,00

7.24 Area MR5.1, B.ta Miola

- Distacco minimo da S.P. n°22: mt. 10,00

7.25 Area MR5.3, B.ta Miola

Nell'area MR5.3 in B.ta Miola gli accessi dovranno avvenire esclusivamente dalla viabilità secondaria già esistente, evitando nuovi accessi dalla strada provinciale.

- Distacco minimo da S.P. n°22: mt. 10,00

7.26 Area 3R5.33

I nuovi interventi interessati dal trasferimento delle volumetrie sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato per la definizione di:

permuta a titolo gratuito dell'area individuata al catasto al F. 23 mapp. le 607 per il completamento dei servizi in area BR6.3 in frazione Beguda.

7.27 Area AR5.5 Località Madonna Bruna

L'intervento nell'area A.R5.5 in Località Madonna Bruna è soggetto alla definizione di misure di compensazione ecologica ambientale in contropartita per il consumo di suolo in area boscata: quali formazione prescrittiva di fasce verdi arbustive o arboree di mitigazione, anche con piantumazioni di alto fusto, per compensazione naturalistica, paesaggistica e ambientale verso le aree boscate e agricole limitrofe e la previsione di aree permeabili pari almeno al 50% della superficie fondiaria. Dovranno essere limitati scavi e movimentazione terra.

7.28 Area MR5.3 B.ta Miola

Si prevede la formazione prescrittiva di fasce verdi arbustive o arboree di mitigazione, anche con piantumazioni di alto fusto, per compensazione naturalistica, paesaggistica e ambientale verso le aree agricole limitrofe. Per la presente area il Settore Viabilità della Provincia di Cuneo non ammette accessi diretti dalla S.P.22.

7.29 Area FD R5.1 VP 23

Intervento risulta in funzione di riqualificazione dell'intero ambito. Si prevede in E1 la formazione prescrittiva di fasce verdi arbustive o arboree di mitigazione, anche con piantumazioni di alto fusto, per compensazione naturalistica, paesaggistica e ambientale verso le aree agricole limitrofe. La parte di Verde Privato, conteggiabile per la densità fondiaria, coincide con la zona di rispetto stradale. L'accesso all'area dalla circonvallazione può avvenire solo dallo slargo esistente già previsto a servizio dell'insieme di aree.

8 Norme specifiche aree di nuovo impianto (R6)

8.1 Area 2R6.1.1 sub. 1 , sub. 2 sub.3 e sub.4

- In caso di disaccordo tra proprietari è ammessa la progettazione e la realizzazione dell'area 2R6.1.1 per sub-ambiti come indicato nella cartografia e nelle schede di PRGC;
- sino all'attuazione del S.U.E. o dei S.U.E. sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e demolizione totale; l'approvazione dei S.U.E. è subordinata all'impegno della preventiva demolizione degli edifici indicati con la lettera "D" nella cartografia del P.R.G.C..

8.2 Aree 2R6.1.2 e 2R6.1.3 per edilizia pubblica.

Le aree 2 R6.1.2 e 2 R6.1.3 di Via Caduti Alpi Apuane sono destinate ad interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi art. 7 L. 10/77.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula della convenzione di cui all'art. 8, L. 10/77.

La quota dei servizi attinenti al verde pubblico dovrà essere concentrata nella misura massima possibile e localizzata in posizione centrale alle aree 2 R 6.1.2 e 2 R 6.1.3, fatta salva la prescrizione topografica della fascia lungo via Caduti Alpi Apuane.

8.3 Area 2 R6.2

La Convenzione edilizia deve prevedere:

- contemporanea cessione gratuita degli spazi di uso pubblico previsti nell'area sub. A e l'intera area sub. B;
- l'urbanizzazione degli spazi pubblici suddetti;
- la realizzazione di tratto di strada privata, dipartentesi dalla Strada Statale, coerente con l'area 2 R6.4 e da assoggettarsi ad uso pubblico.

8.4 Area 2 R6.3, S.S. n. 21

L'utilizzazione dell'area per gli usi previsti dal P.R.G. è subordinata ad un S.U.E. unitario nel quale dovrà essere previsto il mantenimento, mediante opportuni interventi di restauro conservativo, dei seguenti elementi di pregio architettonico-ambientale esistenti: facciata ottocentesca della vecchia fornace, ciminiera quadrata, piloni di accesso dalla antistante strada statale, nonché tettoia con relativo piccolo fabbricato destinato in passato a peso, situati tra la facciata della fornace e i piloni di accesso carraio.

Il S.U.E. cui è sottoposta l'area dovrà:

- prevedere una viabilità interna avente accessi dalla Strada Statale n°21 e/o da via Mazzini e dalla Via dei Boschi. Tali accessi dovranno essere progettati in forma esecutiva e preventivamente concordati con l'Amministrazione pubblica competente anche in funzione della realizzazione della nuova rotatoria stradale prevista dal P.R.G.C.;
- stabilire le modalità di realizzazione degli interventi mediante ambiti articolati, preferibilmente da est ad ovest, al fine di assicurare una attuazione graduale e razionale dell'intera area; all'interno degli ambiti dovranno essere evidenziati e disciplinati gli elementi oggetto di conservazione il cui recupero dovrà procedere unitamente alla nuova costruzione.

8.5 Area 2 R6.5

L'intervento edilizio di trasferimento della volumetria dall'area 2R6.5 sub.A all'area 2R6.5 sub.B è subordinato alla sottoscrizione di atto notarile di impegno alla demolizione dell'edificio esistente nell'area 2 R6.5 sub. A.

8.6 Area 2.R6.7 sub A e B

- Progettazione unitaria, realizzabile anche in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3), che garantisca nel primo lotto di intervento:
 - la individuazione e la cessione del lotto da destinare a E.E.P. mq 900;
 - la individuazione e la assegnazione in cessione del lotto competenza della proprietà sub B;
 - la cessione dell'area sub B non urbanizzata;
 - la cessione degli altri spazi pubblici debitamente urbanizzati e della viabilità di servizio funzionale ai costruendi edifici;
 - volumetria afferente Sub. B è pari a mc. 3.708;
 - volumetria afferente Sub. A mc.12.910 dei quali da destinarsi ad E.E.P. mc.1800;
 - superficie fondiaria assegnata come segue:
 - lotto pertinenza di E.E.P. mq.900;
 - lotto pertinenza sub.B mq. 1190;
 - lotto pertinenza sub.B residua mq. 1235;
 - lotto pertinenza sub.A la residua superficie fondiaria;
 - la viabilità indicata nella cartografia di P.R.G.C. è vincolante ed integrabile con ulteriore viabilità privata di uso pubblico. Non sono comunque ammessi accessi carrai e pedonali né sbocchi di nuove strade lungo il tratto di viabilità di circonvallazione SP23.

8.6bis Area 3R6.3 sub A e 3R6.3 sub B

L'edificazione del subambito A dell'area 3R6.3 è subordinato alla cessione gratuita della superficie a servizi individuata nel subambito B, pari a mq. 686, ubicata in prossimità degli impianti sportivi comunali.

8.7 Area 3R6.4.2 sub A e sub B

Ambito assoggettato a S.U.E., ricomprendente l'intera superficie territoriale e realizzabile anche per lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3), che garantisca nel primo lotto di intervento contestualmente alla sottoscrizione della convenzione la cessione delle aree a servizi di tipo A (scuole) e relativi collegamenti con la viabilità pubblica esistente;

Le aree a servizi di tipo A (scuole) sono cedute non urbanizzate.

Sui lotti facenti parte dell'area 3R6.4.2 sub A censiti a Catasto al Fg.9, partt.1827,1753,1754,1766,1767 è ammessa la realizzazione di una volumetria aggiuntiva complessiva di mc 800 in deroga ai parametri edificatori previsti in tabella di zona; la relativa quota di aree a standard verrà reperita nell'area 3R6.2.2 sub A sul mappale 18 del Fg.9. Tale capacità edificatoria potrà essere localizzata anche su altre particelle facenti parte dell'area oggetto di Pec.

8.8 Area 3R6.6.2 sub A e sub B

Le aree a standard e/o viabilità pubblica previste nel sub B sono cedute non urbanizzate contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, nel caso di suddivisione dell'area in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3) tale cessione deve avvenire contestualmente al primo lotto esecutivo.

8.9 Area 3R6.7

Il progetto deve prevedere una viabilità attestata sulle strade già esistenti con divieto di realizzare accessi carrai sulla nuova strada prevista dal P.R.G.C.

Gli spazi pubblici previsti di tipo C - la cui progettazione dovrà essere valutata e concordata

con l'Ufficio Tecnico Provinciale - previa Autorizzazione scritta della Provincia di Cuneo possono essere realizzati anche usufruendo della scarpata della nuova strada predetta. **L'accesso all'area 3R6.7 dovrà avvenire esclusivamente dalla viabilità comunale; pertanto, non potranno essere richiesti nuovi accessi da strade di competenza provinciale.** Gli spazi pubblici previsti di tipo D possono essere realizzati in corrispondenza di ogni singolo accesso alla proprietà dei costruendi edifici e posti a fianco dell'accesso carraio.

8.10 Area 3 R6.8

La Convenzione edilizia deve prevedere:

- contemporanea cessione gratuita degli spazi di uso pubblico previsti nell'area sub. A e l'intera area sub. B;
- l'urbanizzazione degli spazi pubblici suddetti.

8.11 Area 3R6.9

Le aree a standard e/o viabilità pubblica previste sono cedute contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, nel caso di suddivisione dell'area in lotti funzionali (ai sensi dell'art. 4 comma 3) tale cessione deve avvenire contestualmente al primo lotto esecutivo.

Le aree a servizi di tipo A (scuole) sono cedute non urbanizzate.

8.12 Area 3.R6.10 sub A e B

- Ambito assoggettato a S.U.E., ricomprendente l'intera superficie territoriale, realizzabile anche per sub ambiti, che garantisca nel primo lotto di intervento:
 - la cessione gratuita di tutte le aree a standards sub B da urbanizzare;
 - la cessione gratuita delle aree a standards e viabilità sub A debitamente urbanizzate (fatta eccezione per il tratto di viabilità di circonvallazione);
 - la cessione gratuita del tratto di viabilità di circonvallazione non urbanizzata in quanto i lavori di costruzione della strada sono in corso con intervento pubblico;
 - la individuazione e assegnazione con cessione del lotto competenza della proprietà sub. B.

La progettazione di S.U.E. è sottoposta alle seguenti ulteriori Norme:

- non sono ammessi accessi carrai e pedonali né sbocchi di nuove strade lungo il tratto di viabilità di circonvallazione suddetto;
- non sono ammessi nuovi accessi carrai né sbocchi di nuove strade lungo il tratto di viabilità interpodereale esistente;
- sub. A indice territoriale 0,43 mc/mq.;
- sub. B (superf. territoriale mq. 13563 12.877) indice territoriale 0,80 mc/mq.;
- superficie fondiaria assegnata in proporzione al volume in progetto;
- l'edificazione deve distare dal confine stradale della circonvallazione non meno di mt. 20,00 e tale fascia di rispetto deve essere convenientemente alberata;
- la proposta di P.E.C. deve essere completa di elaborato progettuale (grafico e descrittivo) che individui in dettaglio gli obiettivi di "qualità paesaggistica e progettuale" coerenti con il valore dei luoghi da mantenere tali al fine di non alterare la natura di area sensibile del territorio comunale, che tenga conto delle previsioni urbanistiche laterali (viabilità esistente ed in progetto) e contemperì le prescrizioni di cui all'art 2 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C..

8.13 Area 4R6.1.2

L'area 4R6.1.2 è stata già oggetto di Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n°55 in data 29/11/2001;

anche in difformità al P.P. e per recepire le nuove specifiche cartografiche del P.R.G.C., è ammessa la ri-progettazione da effettuarsi estesa all'intera area e da realizzare a mezzo di S.U.E. -anche per comparti- che prevedano:

- superficie territoriale minima mq. 10.000;
- viabilità di servizio non cieca, funzionale all'intera area, con accesso dalla viabilità prevista dal P.R.G.C. e preferibilmente da via Mangiacane o dal prolungamento di Via Otin, percorsi lineari e tracciati concordati con l'U.T.C. che garantiscano congruo accesso agli edifici in progetto;
- previsione di una idonea fascia filtro lungo via Mangiacane;
- contemporanea cessione di spazi a standards in quota parte proporzionale; qualora l'estensione dei predetti spazi risulti eccedente rispetto alla quota parte proporzionale dovuta, gli spazi stessi devono comunque essere ceduti con quantificazione del loro valore da parte dell'U.T.C. e conseguente detrazione dell'ammontare dall'importo degli oneri di urbanizzazione;
- si dovrà evitare l'eccessivo frazionamento delle aree pubbliche da concordare, per quanto concerne le localizzazioni e dimensionamenti, con l'Amministrazione Comunale al fine di costituire un punto di aggregazione per gli abitanti del quartiere;
- realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione collocate sotto i sedimi della viabilità esistente e in progetto e collegate agli impianti comunali esistenti;
- distacco minimo da via Vecchia di Cuneo m. 15 e dalla nuova viabilità di circonvallazione m. 10 dalla carreggiata.

8.14 Area BR6.2, Beguda

Nell'area B R 6.2 di Beguda l'area a parcheggio dovrà essere localizzata sulla strada statale evitando tuttavia accessi diretti che dovranno avvenire esclusivamente attraverso la nuova strada in progetto;

distacco minimo da S.S. n°21: mt. 15,00

8.15 Area BR6.3

Il progetto dell'area BR6.3 deve prevedere:

- la edificazione esclusivamente nella porzione di terreno non inserita in Classe IIIa ed esterna alla fascia di rispetto dell'elettrodotto Andonno /San Rocco;
- il rispetto di quanto prescritto dalla scheda descrittiva n°12 allegata alla Relazione geologico –tecnica;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione supportate da perizia idraulica che stabilisca l'ubicazione, la dimensione e le modalità degli attraversamenti del Rio Lovesia;
- ambito assoggettato a S.U.E. con obbligo di cessione delle aree a servizi e viabilità. La viabilità deve essere ceduta debitamente urbanizzata fatta eccezione per il tratto di strada coerente con gli spazi a standards oggetto di cessione;
- cessione a titolo gratuito dell'area individuata al catasto al F. 23 mapp.le 607 per il completamento dei servizi per interventi ammessi in area 3R5.33; il mapp.le 607 è vincolato all'edificabilità dell'area 3R5.33;6
- la superficie territoriale ai fini dell'applicazione dell'indice di densità territoriale è pari alla complessiva dedotta la superficie del mappale 607 di mq. 1.090;
- la fascia di rispetto dall'elettrodotto evidenziata nella cartografia di P.R.G.C. è indicativa

e deve essere definita da apposito studio di valutazione teorica dei campi magnetici generati dalla linea aerea ad alta tensione da effettuarsi con il S.U.E. a sensi dell'art.28 N. di A.

8.16 Area BR6.4

- La fascia di rispetto dall'elettrodotto evidenziata nella cartografia di P.R.G.C. è indicativa e deve essere definita da apposito studio di valutazione teorica dei campi magnetici generati dalla linea aerea ad alta tensione da effettuarsi con il S.U.E. a sensi dell'art.28 N. di A. **Alla luce del fatto che l'ambito urbanistico ricade all'interno dell'area di influenza del campo magnetico da elettrodotti, in relazione all'esposizione ai campi elettromagnetici generati da elettrodotti e/o stazioni di trasformazione, preme ricordare che qualsiasi struttura che comporti la permanenza prolungata (oltre 4 ore) della popolazione (per es. abitazioni ed uffici, anche di esercizi artigianali/commerciali ad esclusione delle aree adibite a parcheggio), deve rispettare i limiti, il valore di attenzione e l'obiettivo di qualità di cui alla L. 36/2001 e definiti dal DPCM 08/07/2003 e al D.M.29.05.08 essendo aree residenziali entro le fasce di rispetto di elettrodotti.**

8.17 Area BR6.5

- La fascia di rispetto dall'elettrodotto evidenziata nella cartografia di P.R.G.C. è indicativa e deve essere definita da apposito studio di valutazione teorica dei campi magnetici generati dalla linea aerea ad alta tensione da effettuarsi con il C.C. a sensi dell'art.28 N. di A.;
- distacco minimo da S.S. n°21: mt. 15,00.

8.18 Aree AR6.1.1 e AR6.1.3, Aradolo la Bruna

Nelle aree A R6.1.1 e AR6.1.3 di Aradolo la Bruna gli accessi dovranno avvenire esclusivamente attraverso la strada comunale esistente evitando di interessare la strada provinciale;

- distacco minimo da S.P. n°22: mt. 10,00

8.19 Area 3R6.11

Nella stipula della Convenzione del Piano Esecutivo Convenzionato saranno considerate ai fini della realizzazione degli standard previsti, tutte le somme da corrispondere per l'attuazione delle opere funzionali all'intera zona, area 3R6.11 di nuovo impianto, l'area 3R5.32 di completamento, come anche definito dalla norma specifica 7.9bis e pari all'11% del costo delle opere di urbanizzazione complessive e l'area 3R5.34 di completamento, come anche definito dalla norma specifica 7.9bis e pari all'17% del costo delle opere di urbanizzazione complessive. Nella Convenzione dovranno essere definite le misure di compensazione ecologica ambientale in contropartita per il nuovo suolo consumato e rispettate come prescrittive le seguenti norme ambientali:

Risparmio ed approvvigionamento idrico:

- ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e ove non determini problematiche di carattere geo-idrologico, dovrà essere dotato di una 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 usi non potabili, etc...;

- 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;
- 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.

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, 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 eventuali aree pubbliche dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stagionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione.

Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- dovranno essere previsti: 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 da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
- 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;
- si dovrà cercare di prediligere la realizzazione di nuove costruzioni in elevata classe energetica (A o B).

ART. 16 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO

- 1 Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:
 - a produzione ed immagazzinaggio connessi ad attività industriali e/o artigianali;
 - b commercio all'ingrosso, al dettaglio ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.
 - c uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;
 - d servizi pubblici e privati (trasporti, comunicazioni, igiene, pulizia, veterinari e simili); servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;
 - e abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 300 di S.U.L. per ogni unità produttiva e comunque non superiore ad 1/3 della S.U.L. produttiva;
 - f esercizi ricettivi, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi (se prospicienti viabilità provinciali dovrà essere valutata con i competenti uffici dell'ente l'idoneità degli accessi esistenti e/o previsti).
- 2 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione terziario-commerciale (Tnr. COM.) sono i seguenti:
 - a artigianato di servizio e di produzione purché non nocivo e molesto ai sensi del 3° comma dell'art. 10 precedente;
 - b commercio all'ingrosso e al dettaglio;
 - c servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziaria e professionali;
 - d esercizi ricettivi, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi;
 - e residenza in misura strettamente necessaria per gli impianti e comunque in misura non superiore a 200 mq. di S.U.L. per ogni esercizio.
- 3 Nelle aree terziario - ricettive (Tnr. RIC.), sono ammesse destinazioni alberghiere e paraalberghiere; esercizi per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi; la residenza è ammessa nella misura strettamente necessaria e comunque in misura non superiore a 200 mq. di S.U.L. per ogni esercizio.
- 4 Nelle aree terziario-assistenziali (Tnr. ASS.) sono ammessi servizi di tipo sanitario privati; la residenza, esclusivamente di servizio, è ammessa nella misura strettamente necessaria per la gestione dell'attività.
- 5 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale a servizio delle attività produttive o terziarie: la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione dell'edificio residenziale a servizio dell'azienda.

- 6 Per il commercio al dettaglio ammesso nelle aree di cui ai commi 1 e 2 precedenti si richiama l'art. 37BIS successivo.

ART. 17 - P1-T1- AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi e terziari confermati dal Piano nella loro ubicazione e le aree di completamento.

1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree P1 e T1, in particolare:

- nell'area F.D.P1.3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EeA;
- nell'area 6P1.1 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EmA;
- TRATTINO STRALCIATO A SEGUITO DELLA SENTENZA TAR PIEMONTE 1135/2016
- nell'area 6P1.5 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb2 ed in aree pericolose EbA ed EmA;
- nell'area 5T1.1COM ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb2 ed in aree pericolose EbA;
- nell'area 6P1.4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb2 ed in aree pericolose EbA;

devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono e dalle prescrizioni dell'art. 37 Norme specifiche.

Per la porzione di area ricadente in area pericolosa EbA valgono in ogni caso i divieti di cui all'art. 9 comma 6 delle N. di A. del P.A.I..

2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti 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 fissati nelle relative tabelle di zona.

Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

3 È in ogni caso ammesso, una tantum, l'ampliamento della S.U.L. e della Superficie Coperta degli impianti esistenti, legittimamente realizzati e provvisti di certificazione di agibilità o di fine lavori o con opere realizzate atte ad individuare la sagoma dell'intero immobile (struttura, tamponamenti, copertura), alla data di entrata in vigore della Variante Strutturale 2001 (6/11/2003), nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq. di S.U.L., anche in eccedenza ai valori assegnati nelle tabelle di zona.

4 Si richiama, per quanto applicabile, l'11° comma del precedente art. 6.

5 COMMA STRALCIATO A SEGUITO DI SENTENZA TAR PIEMONTE 1135/2016.

6 Norme specifiche aree produttive esistenti confermate (P1)

6.1 Aree 4P1.1, 4P1.2, 7P1.4 Industrie Cometto/Bertello/M.O..

L'ampliamento previsto dal P.R.G. per le industrie Cometto individuate nell'area 4 P1.1 è finalizzato esclusivamente alla azienda già insediata, escludendosi l'impianto di attività produttive diverse.

Per le aree 4P1.1 (Cometto), 4P1.2 (Bertello), 7P1.4 (M.O.), il parametro attinente il rapporto di copertura è assegnato esclusivamente alle aziende insediate.

La realizzazione dei nuovi interventi edilizi ammessi è subordinata ad atto di impegno unilaterale ai sensi del 5° comma dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed i. mediante il quale sono disciplinati modalità, requisiti e tempi di realizzazione sia degli interventi privati sia delle aree pubbliche o di uso pubblico. In sede di atto di impegno dovranno essere verificate le aree per servizi ai sensi del 1° comma, punto 2), art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i.; ai fini degli standards sono computabili, in misura non superiore al 50% delle totali, anche aree private, da assoggettarsi ad uso pubblico, esistenti o previste all'interno dello stabilimento; per questo l'atto di impegno unilaterale di cui al capoverso precedente deve fissare caratteristiche e modalità di utilizzo. È comunque fatto salvo il rispetto dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della L.R. 23/03/95 nr. 43. Per l'area 4P1.1 è ammessa la possibilità di monetizzazione per una superficie massima pari a mq. 33 di area a standard, in luogo della porzione posta antistante all'ingresso della struttura destinata ad uffici. Gli interventi di completamento dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni prevalenti anche rispetto a quanto diversamente disposto dalle vigenti N. di A.:

- distacco da confini: fatti salvi i distacchi esistenti, mt. 5 o aderenza previo accordo scritto con i confinanti per nuovi interventi edilizi;
- distacco da aree pubbliche o di uso pubblico: fatti salvi i distacchi esistenti, mt. 5 o aderenza in caso di assenso accordato dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione D.I.A. per nuovi interventi edilizi;
- distacco da viabilità pubblica: fatti salvi i distacchi esistenti, mt. 5 per i nuovi interventi edilizi.

6.2 Area 6P1.4

Limitatamente alla porzione di area ampliata all'interno della classe IIIb2, nel rispetto di quanto contenuto nella relazione geologico tecnica allegata alla variante 13/10, è consentito un intervento di recupero dell'edificio per attività già in atto svolta dai proprietari, senza aumento di superficie e di volume e senza aumento sensibile del carico antropico.

6.2 Area 6P1.6 Italcementi e 6P1.6.1.

La previsione dell'area 6P1.6 è finalizzata esclusivamente all'insediamento industriale Italcementi già esistente, escludendosi l'impianto di attività diverse. **Nel subambito 6P1.6.1 sono ammesse attività produttive, anche non riferite all'azienda Italcementi, purché vengano svolte funzioni assimilate a quelle svolte sull'area (strutture ed aree per deposito mezzi/macchinari, officine di manutenzione veicoli connessi all'attività produttiva, locali ad uso uffici, mensa ed altre destinazioni per il personale dipendente dell'attività insediata).** Per gli interventi edilizi, ricadenti nel subambito 6P1.6.1, necessari alla rifunzionalizzazione delle attuali strutture si dovrà perseguire la **riqualificazione dell'area con annesse strutture mediante opere di mitigazione verso i confini esterni dell'area, nonché con progettazioni architettoniche qualitativamente integrate con l'ambiente circostante.**

In relazione alla classificazione della zona in questione all'interno della classe IIIb) delle classi di idoneità del territorio (v. relazione geologico-tecnica) ed in assenza delle verifiche e degli eventuali interventi di riassetto finalizzati alla eliminazione o minimizzazione della pericolosità, che consentiranno l'utilizzazione dell'area in base ai parametri previsti nella tabella di zona, tenuto altresì conto della particolare destinazione dell'area e del suo stato di utilizzazione, si ammettono i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna e totale, ampliamento degli impianti esistenti per indispensabili esigenze tecnico-funzionali nella misura massima del 10% della S.U.L. esistente.

6.3 Area F.D. P1.1

Il progetto delle aree 3R6.7, 3R5.25 e F.D. P1.1 dovrà prevedere una viabilità attestata sulle strade già esistenti con divieto di realizzare accessi carrai sulla nuova strada prevista dal P.R.G.C.

Nell'area F.D. P1.1, evidenziata con apposito segno grafico, è ammessa l'edificazione con applicazione del parametro dell'altezza massima pari a mt.12,50 per i fabbricati prospicienti sulle viabilità pubbliche principali di circonvallazione e di altezza mt.15,00 per i fabbricati interni al lotto. In sede di richiesta dei titoli abilitativi dovrà essere prodotto uno studio paesaggistico / architettonico per dimostrare l'inserimento delle strutture nel contesto e la loro percezione; il rilascio dei titoli abilitativi inerenti nuove edificazioni o interventi di ristrutturazione che modifichino l'aspetto esteriore delle strutture è subordinato al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

6.3 bis Area F.D. P1.2

Nell'area F.D.P1.2 sono previste fasce arbustive e alberate di mitigazione e compensazione ambientale, verso i confini esterni dell'area. Sono inammissibili depositi di materiale di rifiuto.

6.3 ter **Ampliamento Area F.D. P1.5 (Fg. 13 map. 909(p))**

Per l'area non potranno essere realizzati nuovi accessi dalla strada provinciale, si potrà servirsi dell'accesso esistente previo adeguamento alla normativa vigente, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale.

6.4 Area BP1.1. Frazione Beguda

Nell'area B P1.1. di Beguda è fatto divieto di realizzare nuovi accessi sulla strada statale di circonvallazione in progetto; non trova completa applicazione il disposto dell'art. 4 comma 7, pertanto il progetto per la richiesta del Permesso di costruire convenzionato deve rispettare esclusivamente i commi 5 et 6 del medesimo articolo.

6.5 Area 6P1.1

Per l'area 6P1.1 valgono, quali norme ambientali di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
- in sede di progettazione ed attuazione dovrà essere posta attenzione nella 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.

6.6 Area 7P1.1

Sul lotto identificato con apposito segno grafico, censito a Catasto al Fg.4, part.413, è ammessa la realizzazione di una Sul di pari a mq 370 in deroga ai parametri edificatori previsti in tabella di zona (SUL e RC).

6.7 Area 7P1.1

Sul lotto identificato con apposito segno grafico, censito a Catasto al Fg.4, part.216, è ammessa l'edificazione con applicazione del parametro del rapporto di copertura pari a 0,60 mq/mq e altezza massima di mt.10,50, in deroga ai parametri edificatori previsti in tabella di zona.

6.8 Area 7P1.1

Il fabbricato identificato con apposito segno grafico, censito al Catasto al Fg. 4, part. 162, data la destinazione complessiva residenziale, è da qualificarsi quale edificio ricadente in zona impropria per il quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 29 delle presenti N. di A..

7 Norme specifiche aree terziarie esistenti confermate (T1)

7.1 Area 3T 1.1 COM

Gli alloggi presenti nell'edificio possono anche non costituire pertinenza delle sottostanti unità a destinazione commerciale.

7.2 Area 7T1.4bisCOM

La C.C. dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a parcheggio topograficamente individuate in cartografia. Tali aree potranno essere accorpate in un'unica zona localizzata in fregio alla S.S. n. 20.

7.3 soppresso.

7.4 Area 7T1.9 COM

Gli spazi pubblici a parcheggio devono essere obbligatoriamente reperiti nelle quantità previste dalla tabella di zona.

7.5 Area F.D. T 1.1 ASS.

Gli spazi pubblici uso parcheggio previsti nella tabella di zona, a differenza di quanto stabilito all'art.3 delle presenti N. di A., potranno essere monetizzati a discrezione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7.6 Area 4T1.1 COM

Come meglio rappresentato nella cartografia di P.R.G.C. il permesso di costruire convenzionato deve prevedere:

- la demolizione di parte del capannone esistente indicato con lettera D;
- la realizzazione di muro di contenimento delle porzioni di immobile inserite nell'ambito 4T1.1 COM;
- la rettifica delle recinzioni esistenti per la realizzazione della viabilità di P.R.G.C.;
- distacco minimo dalla strada di circonvallazione in progetto: mt. 10,00

Art. 18 - P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per nuovi insediamenti produttivi.

1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree P2 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione sulle aree libere nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona nonché secondo quanto ivi disposto in ordine alle procedure di intervento

3 Si richiama, per quanto applicabile, l'11° comma dell'art. 6 precedente.

4 Norme specifiche aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto (P2)

4.1 Area 6P2.1

Nell'area è ammessa l'edificazione per comparti purché siano garantiti viabilità e spazi pubblici previsti dal P.R.G.C. e congruo accesso alle proprietà oggetto di intervento.

4.2 Area FDP2.1 Nuova area artigianale.

L'area per insediamenti produttivi di nuovo impianto FDP2.1, riservata principalmente ad attività artigianali, è subordinata alla preventiva redazione, direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale di uno studio preliminare che sarà assunto quale riferimento vincolante per la formazione dei successivi S.U.E.

Tale studio dovrà individuare:

- la suddivisione dell'area in comparti che saranno attuati mediante singoli S.U.E.;
- l'organizzazione della viabilità, degli accessi e delle aree per servizi;
- i criteri per conseguire unitarietà di intervento edilizio sia per quanto concerne tipologie e materiali dei fabbricati, sia per quanto concerne le opere accessorie e di arredo;
- i criteri e le caratteristiche di localizzazione, in relazione ai diversi rami di attività delle aziende da insediare, in modo da perseguire la migliore qualità funzionale e architettonica della zona ed in particolar modo delle porzioni che prospettano verso la strada della discarica e verso la strada statale.

In sede di realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere condotte specifiche indagini e se necessario adottati conseguenti accorgimenti costruttivi in relazione all'eventuale presenza di biogas nei terreni dovuta alla vicinanza della discarica di S. Nicolao.

I locali per abitazione e/o custodia, come ammessi dalle presenti norme, dovranno risultare organicamente accorpati o comunque integrati rispetto all'edificio produttivo.

È ammessa la destinazione d'uso commerciale, esclusivamente per esercizi di vicinato e/o merci ingombranti fino a 250mq di vendita.

Sul lotto identificato con apposito segno grafico, censito a Catasto al Fg.2, part.346, è ammessa la realizzazione di una Sul pari a mq 115 in deroga ai parametri edificatori previsti in tabella di zona (SUL e RC).

Sul lotto identificato con apposito segno grafico, censito a Catasto al Fig. 2, part. 444, è ammessa la realizzazione di una Sul/SC pari a mq. 321 in deroga ai parametri edificatori previsti in tabella di zona (SUL e RC); la medesima possibilità di ampliamento viene assentita anche sul lotto identificato con apposito segno grafico, censito a Catasto al Fig. 2, part. 331, assentendo la realizzazione di una Sul/SC pari a mq. 380 in deroga ai parametri edificatori previsti in tabella di zona (SUL e RC).

ART. 19 - T2 - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per nuovi insediamenti terziari.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree T2 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione sulle aree libere nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona nonché secondo quanto ivi disposto in ordine alle procedure di intervento.
- 3 Si richiama, per quanto applicabile, l'11° comma dell'art. 6 precedente.
- 4 Norme specifiche aree per insediamenti terziari di nuovo impianto (T2)
 - 4.1 Area 7T2.1 COM
 - Distacco minimo da S.S. n°20: mt. 30,00.
 - 4.2 Area 7T2.1 RIC
 - Distacco minimo da Via Vecchia di Cuneo: mt. 10,00.
 - 4.3 Area 7T2.4 COM, S.S. n. 20

Gli accessi all'area 7T2.4 COM dovranno avvenire esclusivamente dalla viabilità interna in progetto, escludendo nuovi innesti sulla S.S. n. 20.

ART. 20 - PE - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalità di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree PE devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attività estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa e comunque non superiore al rapporto di copertura pari al 5%.
- 3 Nell'area contrassegnata con la sigla IT (area per impianti tecnici) di supporto alla zona estrattiva sono confermati impianti e strutture esistenti per i quali si ammettono gli interventi di adeguamento tecnico e funzionale richiesti dalla loro funzione purché motivati e documentati.
- 4 Norme specifiche aree per attività estrattive (PE)
 - 4.1 Area PE
 - Distacco minimo da S.P. n°22: mt. 20,00.

ART. 21 - E - AREE AGRICOLE.

1 Nelle aree produttive agricole (E) gli interventi hanno ad 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.

1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree E devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

1tris Gli interventi edilizi aventi per oggetto gli edifici di architettura rurale costituenti testimonianza storica ed ambientale sono subordinati alla preservazione e valorizzazione dei caratteri storico, architettonico e costruttivi dei fabbricati, dei manufatti e degli spazi complementari circostanti.

A tal fine il progetto deve:

- essere supportato da adeguati rilievi e fotografie - costituenti parte integrante del progetto - e volti a documentare analiticamente i caratteri tipologici, storico architettonici e costruttivi degli edifici e dei manufatti;
- definire in dettaglio le conseguenti modalità di intervento edilizio ed i materiali dovranno appartenere alla tradizione locale.

2 Fatti salvi i disposti dei precedenti commi 1bis e 1tris gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) ove funzionali ad aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

- a1. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti;
- a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;
- a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, e simili;

Negli interventi di cui alla lettera a1., è ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma, purché contenuto nella misura del 20%; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione.

Gli edifici facenti parte delle borgate rurali e ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade comunali e vicinali esistenti - per le quali il P.R.G.C. non prevede specificatamente ampliamenti della sede stradale - possono essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia sia parziale che totale nonché di demolizione con ricostruzione, ove consentiti dal P.R.G.C., comprensivi delle sopraelevazioni contenute nei limiti indicati dalle definizioni dei singoli tipi di intervento di cui al precedente art. 8 delle N. di A.

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 3° comma 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) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzii i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

3 Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale.

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 valori:

- 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 permanente: 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 permanente 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 7° comma ed in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU).

È consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di giornate lavorative annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita la realizzazione di un volume superiore, senza comunque eccedere 1.500 mc., proporzionale alle giornate lavorative annue superiori a 300.

Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8, comma 8° dovrà rispettarsi:

- distanza minima da stalle e ricoveri animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10 (per le categorie I e II seguenti).
- distanza minima da stalle e ricoveri animali appartenenti a terzi: mt. 30; è data facoltà di ridurre tale distanza fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti (per le categorie I e II seguenti).
- altezza massima: mt. 8,50.
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente.

Negli interventi su edifici esistenti, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 8 precedente, sono ammesse deroghe dalle distanze da stalle e ricoveri animali di cui al precedente capoverso su parere del Servizio di Igiene pubblica dell'USSL.

4 Condizioni per l'edificazione di fabbricati per il ricovero animali a carattere aziendale.

Nuove costruzioni od ampliamenti di impianti per l'allevamento e il ricovero di animali a carattere aziendale sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) che l'azienda disponga per lo spandimento dei liquami almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/4.

Modalità di asservimento dei terreni e spandimento a fini agronomici sono definiti nei regolamenti comunali.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti per allevamento e ricovero di animali (categoria I: suini, sanati su grigliato, avicunicoli e categoria II: bovini ed altri), dovranno

inoltre rispettare:

- 1-distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt.10 (per le categorie I e II), riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- 2-distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10 (per le categorie I e II);
- 3-distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 50 (per le categorie I e II); è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti;
- 4-distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 3 o aderenza (per le categorie I e II);
- 5-rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente (per le categorie I e II);
- 6-distanza dalle aree a destinazione extragricola del capoluogo: mt. 200 per la categoria I e mt.100 per la categoria II; mt. 100 per le aree delle frazioni perimetrate (per le categorie I e II);

In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono ammessi ampliamenti delle stalle esistenti legittimamente realizzate e provviste di certificazione di agibilità o di fine lavori o con opere realizzate atte ad individuare la sagoma dell'intero immobile (struttura, tamponamenti, copertura), alla data di entrata in vigore della Variante Strutturale 2001 (6/11/2003), a distanze inferiori a quelle prescritte nel predetto punto 6 qualora non sia previsto aumento dei capi allevati.

È prescritta la salvaguardia del disposto dell'art. 42 del vigente Regolamento di Polizia Urbana, così come modificato con delibera del C.C. n. 133 del 20/12/1979 su richiesta del Consiglio Provinciale di Sanità.

5 Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione è accertata - in sede di rilascio dell'atto di assenso - dal Sindaco, sentita la CE, tenuto conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni altro utile elemento.

La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8 precedente quanto segue:

- distanza minima da altri fabbricati di servizio, comprese stalle e ricoveri animali: mt. 3 o aderenza;
- rapporto di copertura complessivo sul lotto: 1/3.

I silos a trincea o a cielo aperto non sono da computarsi ai fini del rapporto di copertura e debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti, e mt. 3 da strade pubbliche o di uso pubblico.

6 Allevamenti intensivi.

Sono considerati intensivi gli allevamenti di animali che eccedono, fatto salvo l'ultimo capoverso del comma 4 precedente, i limiti fissati per gli allevamenti di carattere aziendale. Tali allevamenti non sono di norma consentiti.

Per gli allevamenti intensivi esistenti sono ammessi ampliamenti, ove gli stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto, nella misura massima del 30% della S.U.L. esistente.

- 7 I permessi di costruire per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:
- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata (la norma è applicabile nel caso in cui i terreni aziendali occorrenti per la realizzazione della residenza risultino in proprietà del richiedente nella misura non inferiore all'80%).

Gli altri interventi edilizi previsti dall'articolo precedente sono autorizzabili ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2° capoverso del 3° comma precedente, fatto salvo quanto previsto eccezionalmente dalle disposizioni che seguono.

- 8 Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole.
È consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti nell'ambito di quanto ammesso al successivo art. 29 comma 1, lettera c, previa D.I.A. e/o permesso di costruire onerosi:
- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
 - b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi è accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione e obbligo di richiedere il permesso di costruire o presentare D.I.A. con versamento oneri la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario e/o dei suoi eredi o familiari; in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 29, comma 1, lettera c.

- 9 Interventi ammessi eccezionalmente.
Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è ammesso:
- a) la costruzione di piccoli fabbricati al servizio di fondi aventi superficie minima mq 1.905e o dell'abitazione esistente, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 25, altezza massima non superiore a mt. 2,50 alla linea di gronda, mt. 3,50 alla linea di colmo; detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opera finita compatibile con l'ambiente circostante secondo le prescrizioni del R.E.
 - b) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi né inquinanti ammissibili esclusivamente nell'area a tale scopo destinata e con i limiti e le prescrizioni di cui al successivo comma 10;
 - c) la realizzazione degli interventi richiamati all'art. 31 successivo;
 - d) la costruzione di piccoli manufatti per ricovero attrezzi agricoli al servizio di orti aventi una superficie coperta non superiore a mq 1,50, altezza massima mt. 2,50 e caratteristiche costruttive consone all'ambiente agricolo.

10 Norme specifiche

AREA Ei

Area agricola nella quale sono ammessi depositi temporanei a cielo aperto di inerti naturali non inquinanti con esclusione quindi di stoccaggio rifiuti. Al fine di escludere i materiali stoccati, quali terre e rocce provenienti da scavi, dalla normativa rifiuti, tali materiali devono essere valutati ai sensi degli artt. 183, 184, 184-bis, 184-ter, 185 e 186 della Parte IV – così come modificata in particolare dal D.Lgs. 205/10 – del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. La gestione delle terre e rocce da scavo deve essere, inoltre, rispondente, a quanto riportato nel D.M. 161/2012 ed all'applicazione dell'art.41bis della legge n.98 del 9 agosto 2013 (S.O. n° 63 della G.U. n° 194 del 20 agosto 2013). L'autorizzazione al deposito è subordinata inoltre alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo che definisca quantità e modalità di deposito del materiale coerenti con la normativa PAI, precisamente:

- A1) area di accumulo e pertinenza (da recintare) limitazione a 5.000 mq massimi, deposito intermedio; in applicazione del DPR n. 380/2001, art. 3 lettera e.7, è da considerarsi “nuova costruzione” la realizzazione di depositi di merci e materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente di suolo inedificato. Pertanto, nei depositi temporanei, a cui non consegue la modifica definitiva dello stato dei luoghi, con particolare riguardo alla temporaneità del deposito limitata a durata massima di anni uno sono assoggettati a SCIA ex art. 23 del Testo Unico dell'edilizia DPR n. 380/2001 e s.m.i., cosiddetta “pesante”, condizionata all'acquisizione preventiva della autorizzazioni nel rispetto dei vincoli che insistono sull'area di intervento (paesaggistica, idrogeologica, ecc.) e nel pieno rispetto di procedure e tempi imposti dal DPR n. 120/2017 e dalla Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.
- A2) oltre i 5.000 mq si prevede la formazione di SUE che comprenda la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica e la Relazione di Verifica Idraulica atta a dimostrare che superficie, volumi e forma geometrica individuati siano compatibili con l'assetto paesaggistico e naturalistico e il deflusso delle acque. Trattandosi di ambito di pertinenza pluviale, corridoio ecologico, per aree di accumulo oltre i 5.000 mq sono altresì richiesti interventi di miglioramento naturalistico e di fruizione naturalistico-ambientale.
- B) altezza cumuli limitazione a 5 m massimi;
- C) distanza di sicurezza da alveo identificato dal piede della zona inondabile di piena ordinaria secondo le sezioni tipo di rilievo predisposte appositamente, da mantenere completamente libero (e da non interessare da alcuna modifica dei luoghi) di almeno 50 metri;
- D) distanza dai confini per cumuli, almeno 5 metri con ribaltamento altezza cumuli;
- E) la delimitazione dell'area, potrà essere autorizzata con una staccionata in legno con montanti infissi nel terreno e correnti (2 o 3), con altezza di circa 1,2 m, retrostante siepe sempreverde, cancello ingresso in legno tipo sbarra con apposizione cartello di cantiere con indicato “deposito temporaneo inerti, n., data e titolare del Titolo Abilitativo annuale” accompagnato da relazione geologica di verifica della situazione idrogeologica che certifichi altresì che l'accumulo di inerti in progetto è in condizioni di non orientare l'eventuale corrente di piena verso strutture e proprietà confinanti;
- F) durata del Titolo Abilitativo di 1 anno con possibilità di rinnovo per non più di 5 anni complessivi con rilascio di puntuale Titolo Abilitativo annuale accompagnato da relazione geologica di verifica della situazione idrogeologica;
- G) prescrizioni varie: -cauzione di 5000 Euro da svincolare a ripristino stato dei luoghi come terreni agrari; -diritti di segreteria per il rilascio a del Titolo Abilitativo: 250 Euro; - autorizzazioni riservate ad aziende con sede legale in Borgo San Dalmazzo ed operanti

nel settore movimenti terra; - esclusivamente stoccaggio temporaneo di materiali inerti derivanti da scavi riconducibili a quelli individuati nel primo comma del D.lg. 152/06 (si esclude deposito di materiali diversi da terra vegetale e tout-venant);

- H) documentazione necessaria per il rilascio del Titolo Abilitativo ed autorizzazione ambientale: dovranno essere predisposte due separate pratiche comprendenti: domanda, titolo di proprietà, progetto a firma di tecnico abilitato comprendente rilievo planoaltimetrico esteso ai terreni vicini ed all'asta fluviale; stato attuale (planimetrie, piante, sezioni trasversali e longitudinali), stato di progetto (planimetria, piante, sezioni trasversali e longitudinali estese al Torrente con sovrapposizione dello stato attuale, prospetti, particolari costruttivi recinzione); gli elaborati devono contenere distanze da confini, da fabbricati, da torrente, ecc.; relazione tecnica; documentazione fotografica a colori, relazione geologica e relazione idraulica. In particolare dovranno essere realizzate verifiche idrauliche in ottemperanza a quanto contenuto nella "Direttiva per la riduzione del rischio idraulico degli impianti di trattamento delle acque reflue e delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti ubicati nelle Fasce Fluviali A e B e nelle aree in dissesto idrogeologico Ee ed Eb" così come previsto all'art. 19 bis delle N.T.A. del PAI, escludendo l'utilizzo dei settori raggiungibili dalla piena per tempi di ritorno di 100 anni.

Per quanto riguarda il richiamo alle Terre e Rocce da scavo, si rimanda al Decreto del Presidente della Repubblica n. 120 del 13.06.2017 "Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 8 DL n. 133/2014, convertito con modificazioni dalla L n. 164/2014.

In riferimento all'art.2 del Decreto 27 settembre 2022, n.152 "*Regolamento che disciplina la cessazione della qualifica di rifiuto dei rifiuti inerti da costruzione e demolizione e di altri rifiuti inerti di origine minerale, ai sensi dell'articolo 184-ter, comma 2, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152*", si intendono le seguenti definizioni:

- a) «rifiuti inerti dalle attività di costruzione e demolizione»: i rifiuti derivanti dalle operazioni in costruzione e demolizione identificati al capitolo 17 dell'elenco europeo dei rifiuti di cui alla decisione della Commissione 2000/532/CE del 3 maggio 2000, e indicati al punto 1 della tabella 1 dell'Allegato 1 al presente regolamento;
- b) «altri rifiuti inerti di origine minerale»: i rifiuti non appartenenti al capitolo 17 dell'elenco europeo dei rifiuti di cui alla decisione della Commissione 2000/532/CE e indicati al punto 2 della tabella 1 dell'Allegato 1 al presente regolamento;
- c) «rifiuti inerti»: i rifiuti solidi dalle attività di costruzione e demolizione e altri rifiuti inerti di origine minerale che non subiscono alcuna trasformazione fisica, chimica o biologica significativa; i rifiuti inerti non si dissolvono, non bruciano né sono soggetti ad altre reazioni fisiche o chimiche, non sono biodegradabili e, in caso di contatto con altre materie, non comportano effetti nocivi tali da provocare inquinamento ambientale o danno alla salute umana;
- d) «aggregato recuperato»: i rifiuti di cui alle lettere a) e b) che hanno cessato di essere tali a seguito di una o più operazioni di recupero nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 184-ter, comma 1, del decreto legislativo n. 152 del 2006, e delle disposizioni del presente regolamento;
- e) «lotto di aggregato recuperato»: un quantitativo non superiore ai 3.000 metri cubi di aggregato recuperato;
- f) «produttore di aggregato recuperato» o «produttore»: il gestore dell'impianto autorizzato per la produzione di aggregato recuperato;
- g) «dichiarazione di conformità»: la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dal produttore attestante le caratteristiche dell'aggregato recuperato, di cui all'articolo 5;
- h) «autorità competente»: l'autorità che rilascia l'autorizzazione ai sensi del Titolo III-bis

della Parte II o del Titolo I, Capo IV, della Parte IV del decreto legislativo n. 152 del 2006, ovvero l'autorità destinataria della comunicazione di cui all'articolo 216 del medesimo decreto legislativo.

ART. 22 - E1 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

- 1 Le aree agricole di salvaguardia ambientale, individuate dal P.R.G. come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale e paesistico o di necessario rispetto per manufatto od elementi di interesse storico-culturale-ambientale.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree E1 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Dette aree sono utilizzabili ai fini del vincolo e del trasferimento della cubatura per l'edificabilità delle aziende agricole; in esse eccetto gli interventi ammessi sugli edifici esistenti a norma del successivo articolo 29 e di quanto previsto al 3° comma successivo, non sono ammesse nuove costruzioni.
- 3 Nelle aree E1 del territorio collinare e montano, al fine di favorire la manutenzione attiva del territorio connessa al perdurare delle pratiche agricole, sono ammessi gli interventi di cui al comma 9, lettera a), dell'art. 21 precedente.

ART. 23 - E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI

- 1 Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree E2 devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane; in esse si applicano le norme di cui al precedente art. 22.

ART. 24 - AS - AREE ED AMBITI PER PROGETTI SPECIALI

1 Sono aree individuate dal P.R.G.C. al fine di perseguire il rafforzamento e la riqualificazione di funzioni anche a livello sovracomunale in coerenza con le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati e dei Comuni contermini.

Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree AS - in particolare:

- nell'area MAS4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Fa ed Fq;
- nell'area AS1 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Eea;
- nell'area AS2 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose EeA, EmA e Fa;
- nell'area AS3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Eea;
- nell'area AS4 ricompresa nella porzione di territorio edificata ricadente in Classe I;

devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Nei commi seguenti sono individuati obiettivi specifici, destinazioni ed interventi ammessi, procedure e vincoli per la loro attuazione.

2 AS1 - AS2 – Agricola Speciale - Area contigua Gesso e Stura

La previsione per tali aree di livello sovracomunale, istituite con L.R. n. 19 del 29.06.2009 e denominata Riserva naturale e Area contigua Gesso Stura, è finalizzata alla valorizzazione delle sponde alla sinistra orografica del Torrente Gesso ed alla destra orografica del fiume Stura rispettivamente dal Ponte di Ferro sulla Strada Prov.le Borgo San Dalmazzo - Boves e dal Ponte del Sale al confine con la Città di Cuneo.

Tale valorizzazione è finalizzata al recupero dell'area fluviale a fini ambientali, naturalistici, ricreativi.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva autorizzazione paesaggistica ambientale in applicazione del vincolo ex art. 142, lettera f) del D.Lgs. n. 4272004, nonché alla verifica di conformità con il Piano Paesaggistico Regionale.

Le destinazioni e gli interventi annessi sono i seguenti:

- a) attività agricole: sono ammessi gli interventi previsti al 2° c., lett. a) dell'art. 21 precedente in funzione delle aziende agricole insediate ed all'art. 29 comma 1lett. c);
- b) valorizzazione dei siti mediante la creazione di sentieri, aree di sosta e osservazioni naturalistiche coerenti e compatibili con le funzioni e la natura del sito.
- c) e' ammessa la realizzazione di fabbricati di limitate dimensioni per il ricovero di animali (equidi) nel rispetto delle normative relative al benessere degli animali e fino ad un massimo di 30 mq di superficie coperta, esclusivamente per lo svolgimento di attività legate alla valorizzazione dei siti, all'utilizzo naturalistico di sentieri e percorsi, per accompagnatore naturalistico come definito dalla normativa di riferimento, qualora si dimostri l'impossibilità al riutilizzo di strutture esistenti e il fabbricato abbia accesso da viabilità e/o percorsi già esistenti e comunque venga previsto a completamento di nuclei e strutture già esistenti. Gli interventi ammessi sono condizionati all'utilizzo di accorgimenti e criteri progettuali coerenti con l'ambito di tutela del Parco Fluviale.

Hanno titolarità a realizzare tali fabbricati esclusivamente accompagnatori naturalistici, come previsto dalla normativa di riferimento L. 33/2001.

- d) attività sportive, ricreative e turistico ricettive tramite interventi di recupero e riutilizzo dei fabbricati esistenti, con assetto tipologico di forme e materiali coerenti con gli obiettivi di valorizzazione e recupero del Parco Fluviale. Utilizzo senza installazioni fisse di attrezzature per attività all'aperto, preferibilmente con materiali lignei e senza riduzione di permeabilità dei suoli.
- e) attività di tipo commerciale nelle aziende agricole esistenti per l'avvio di mansioni connesse all'allevamento e all'addestramento di animali da compagnia/affezione, con relative attrezzature e servizi per ricovero, educazione sia professionale che sportiva, cura e toelettatura. I manufatti correlati a tali attività dovranno essere concepiti nel rispetto delle normative relative all'igiene, sicurezza e benessere animale e non dovranno dar luogo a problematiche legate a emissioni moleste (rumori e/o odori) nei confronti di abitazioni, insediamenti civili o turistico-ricettivi di terzi; gli interventi sono attuabili da "imprenditore agricolo professionale", nonché addestratore cinofilo (ENCI) ed educatore cinofilo sia professionale (APNEC) che sportivo (ASC).

3 AS 3 - Area della Fonte Camorei

La previsione è finalizzata a promuovere una fruizione ed una parziale utilizzazione della zona per fini ricreativi turistici compatibilmente con l'esercizio della attività agricola a lato esercitata. Le destinazioni e gli interventi ammessi sono i seguenti:

- a) attività agricole: sono ammessi gli interventi previsti al 2° c., lett. a) dell'art. 21 precedente in funzione delle aziende agricole insediate;
- b) valorizzazione dei siti mediante la creazione di sentieri, aree di sosta ed osservazione naturalistiche coerenti e compatibili con le funzioni e la natura del sito;
- c) valorizzazione delle attività connesse con l'esercizio della pesca sportiva;
- d) opere ed attrezzature pubbliche connesse con l'utilizzo della fonte Camorei esistente.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di sistemazione e riutilizzo dell'intera area di pubblica iniziativa mediante il quale si dovranno definire aree ed attrezzature di uso privato ed uso pubblico.

4 MAS 4 - Area ex Fornace Musso

La previsione, connessa al recupero ambientale di un'area già oggetto di coltivazione mineraria, è finalizzata all'attivazione di un intervento di carattere turistico-ricettivo a supporto di obiettivi di fruizione sociale della zona collinare del territorio comunale.

Gli usi e le strutture ammessi comprendono:

- ristorazione;
- ricettività alberghiera o paralberghiera;
- strutture per incontri, convegni, manifestazioni;
- strutture per esposizione e vendita prodotti agro-alimentari e artigianali tipici;
- amministrazione e gestione delle attività promosse;
- residenza nella misura strettamente necessaria alla gestione delle attività svolte;
- servizi e strutture a carattere sportivo e ricreativo, compresa l'attrezzatura di sentieri e percorsi guidati;
- usi pubblici relativamente ad aree a verde e parcheggi.

La superficie utile lorda ammessa è complessivamente pari a 4.500 mq. da realizzarsi in corpi di fabbrica di non oltre 2 p.f.t. secondo tipologie ed impiego di materiali coerenti con

i connotati dell'area.

Le previsioni sono subordinate a S.U.E. unitario che dovrà in particolare, mediante apposita relazione geologico-tecnica, definire le modalità di ripristino dell'area utilizzata dagli scavi, gli eventuali interventi occorrenti per garantire la stabilità dei versanti, gli interventi per assicurare piena idoneità all'area utilizzabile per l'edificazione, individuata topograficamente nelle tavole di P.R.G., e le caratteristiche edificatorie in relazione alla natura dei terreni da utilizzare.

In sede di S.U.E. dovranno inoltre essere condotte specifiche verifiche ed adottati coerenti accorgimenti progettuali per l'inserimento ambientale del costruito, nonché definite le tipologie di impianto urbanistico orientate alla realizzazione di un organismo unitario ed omogeneo evitando per quanto possibile il frazionamento e la dispersione delle costruzioni.

La realizzazione degli accessi attraverso l'esistente strada provinciale dovrà essere preventivamente valutata e concordata con la Provincia stessa.

5bis AS 4.2 – Ex Caserma Mario Fiore _ parte

L'area, riconosciuta mediante procedimento urbanistico di “Variante Semplificata 28/2023” per la rifunzionalizzazione di parte della Ex Caserma Mario Fiore (redatta ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 327/01 s.m.i. e dell'art. 17 bis, c. 6 secondo periodo della L.R. 56/77 s.m.i.), trova quale destinazione urbanistica speciale ambito di presidio del Comando dei Vigili del Fuoco. Trattasi di un'area avente un'estensione pari a mq. 26.575 sulla quale sono localizzati diversi edifici esistenti che potranno essere recuperati, con modalità attuativa diretta e con interventi edilizi sino alla demolizione e nuova costruzione, secondo le necessità specifiche evidenziate nella documentazione di progettazione dell'area pubblica nelle fasi previste da normativa. Viene altresì assentita la possibilità di realizzare ampliamenti e/o nuove realizzazioni di fabbricati nel limite massimo del 50% di rapporto di copertura, nel rispetto delle distanze tra fabbricati, distacchi dai confini di proprietà e corsi d'acqua (anche intubati). L'altezza dei nuovi fabbricati dovrà essere giustificata secondo le specifiche esigenze funzionali e tecniche connesse alla destinazione d'uso prevista; si richiede di valutare le strutture maggiormente prossime per conseguire, per quanto possibile, un'omogeneità edilizia. L'area potrà essere completata negli spazi pertinenziali cortilizi con strutture accessorie funzionali alla destinazione d'uso generale (strutture per addestramento, elisuperficie, serbatoi per accumulo acqua, etc...). Le strutture potranno avere destinazioni pertinenti alla funzionalità dell'ambito quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: uffici, locali per la formazione, ricovero di mezzi, magazzini, locali esercitazione, locali alloggiativi per personale di servizio ed uso foresteria, locali museali e per istruzione / didattici, chiesa, etc...

Compatibilmente con le necessità specifiche connesse alla destinazione del sito si richiede di prevedere il mantenimento / formazione di aree verdi effettuando valutazioni sulle essenze presenti. Per le nuove piantumazioni si dovrà ricorrere a specie autoctone con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto. Si richiede altresì di perseguire ulteriori livelli di permeabilità del suolo mediante accorgimenti tecnico / costruttivi. Si richiede, ove previsto per legge, la redazione delle verifiche di impatto acustico e clima acustico, così come dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici previsti per legge. Si richiede altresì di:

- garantire la sostenibilità dell'intervento in relazione alla potenzialità ed organizzazione dei sistemi locali di raccolta/smaltimento rifiuti, depurazione acque reflue, nonché di approvvigionamento idrico in relazione all'eventuale incremento di produzione di alcune tipologie di rifiuti solidi urbani e di acque reflue. Si rimanda ai rispettivi Enti gestori dei

servizi la puntuale valutazione di tali aspetti;

- privilegiare, nei lavori di sistemazione degli immobili, le scelte tecniche atte a consentire il risparmio di fonti energetiche ed idriche (ad es. mediante l'utilizzo delle migliori tecnologie relative alle prestazioni energetiche degli edifici). In particolare, dovrà essere considerata l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e invernale, l'utilizzo del massimo grado della luce naturale per l'illuminazione naturale degli spazi interni, la razionalizzazione dei consumi energetici mediante l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione interna/esterna. L'irrigazione delle aree verdi dovrà essere possibilmente assicurata tramite l'utilizzo di sistemi di riciclo di acque meteoriche (vasche per la raccolta delle acque piovane);
- ridurre al massimo la superficie impermeabile scolante ottenibile attraverso l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per cortili, marciapiedi, parcheggi, e la previsione dell'uso di manto bituminoso (seppure del tipo drenante) solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

6 AS5 vp23 - Via dei Boschi.

Area soggetta a vincolo idrogeologico nonché al vincolo ai sensi art. 142 del DLgs. 42/2004 (Territori coperti da foreste e da boschi) e a valutazione paesaggistica DGR 23-4637/2017 e smi.

Gli interventi ricadenti in aree boscate sono subordinati al rispetto di:

- DLgs 142/2004;
- LR n. 4/2009 per la gestione delle superfici forestali e in materia di compensazioni forestali;
- PPR Piano Paesaggistico Regionale *D.C.R. n. 233-35836 / 2017 "gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina"*.

Destinazione d'uso ammesse:

Acquicoltura, agricoltura, allevamento, area ludica, giardino botanico, percorsi salute, sport. Precisamente:

- acquicoltura: attività volta all'allevamento del pesce e alla pesca sportiva;
- agricoltura: attività di impianto e sfruttamento di castagneti da frutto e coltivazione di piccoli frutti;
- allevamento: ovini e caprini necessari al contenimento della vegetazione infestante;
- area ludica: area attrezzata con costruzione di piccolo fabbricato in legno destinato a ricovero/chiosco ed uso ufficio per la ricettività, con tettoia attigua e servizi igienici. Area con tavoli ombreggiati da pergole e provvista di barbecues per merende o festeggiamenti. Area giochi.
- giardino botanico: area di particolare connotazione semi-palustre da piantumare a giardino botanico;
- percorsi salute: allestimento di percorsi salute debitamente attrezzati;
- sport: pesca sportiva, piste sci da fondo e mountain bike, tracciati escursionistici.

Tipologia di intervento

Messa in atto di azioni che non comportino la perdita irreversibile della risorsa suolo oltre che la perdita della sua permeabilità ovvero l'individuazione di misure di compensazione che tengano conto anche degli impatti a carico della rete ecologica.

Le destinazioni d'uso e le opere edilizie, sono subordinate alla stipula di Convenzione che:

- disciplini i rapporti fra il privato ed il Comune stabilendo l'estensione e le modalità di utilizzo dell'area medesima e dei fabbricati ivi compresi;
- stabilisca le tempistiche di realizzazione degli interventi e gli oneri facenti capo ai contraenti;
- definisca materiali, dimensioni e caratteristiche costruttive delle opere edili previste.

Interventi facenti carico al privato:

- pulizia dell'intera area con asportazione di rovi, arbusti, rifiuti vari e rimozione dei rami dai fondali lacustri;
- costruzione di passerelle atte al collegamento delle aree nelle zone acquitrinose e consolidamento delle rive del lago;
- rifacimento dei sentieri interni all'area;
- costruzione di recinzioni;
- allacciamenti irrigui;
- allacciamenti vari acqua potabile, fognatura, energia elettrica;
- costruzione fabbricato uso ufficio/ricovero con tettoia attigua, area lavaggio attrezzature (griglie), servizi igienici: superficie utile lorda ammessa mq. 200;
- allestimento area con tavoli coperti e non, panchine, barbecue in muratura, cestini per rifiuti;
- allestimento area giochi;
- restauro e risanamento conservativo dell'edificio vecchia fornace per renderlo visitabile;
- cartellonistica esplicativa su fauna, territorio e regolamenti riguardanti l'area;
- piccole costruzioni per ricovero animali domestici e rifugio per la nidificazione degli anatidi selvatici;
- realizzazione dei diversi percorsi ammessi dalle norme;
- piantumazione alberi di castagno da frutto e coltivazione piccoli frutti;
- piantumazione alberi per giardino botanico;
- realizzazione parcheggi; nella limitrofa area allo scopo individuata e ceduta in uso pubblico;
- costruzione nuove vasche uso piscicolo con ricircolo di acqua o ristrutturazione delle vasche esistenti.

ART. 25 - SP - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale (SP) al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti terziari.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree SP devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa le specifiche destinazioni possono essere cambiate mediante variante al P.R.G. stesso ai sensi del 4° comma, art. 1, Legge 1/78.
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere a), b), c), d), e), f), g), v) della L. R. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. sempreché tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore.
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 20 mq. di superficie coperta.
- 4 Per gli edifici esistenti ricadenti in aree destinate a pubblici servizi ed in contrasto con la destinazione propria dell'area, in attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G. sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 5 Norme specifiche aree destinate a servizi pubblici
 - 5.1 Area ex Bertello.

L'area sita in via Boves angolo Via Vittorio Veneto, cosiddetta "area Bertello", individuata topograficamente dal P.R.G. quale area per servizi, è destinata ad attrezzature ed impianti pubblici di cui all'art. 21, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., quali servizi di interesse comune, verde e parcheggio.

All'interno del fabbricato l'Amministrazione potrà prevedere l'utilizzazione di una parte della S.U.L. disponibile per servizi privati di interesse pubblico.

Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia interna finalizzati al recupero funzionale degli edifici esistenti ed alla conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici che connotano gli immobili quale testimonianza di pregevole architettura industriale.

Nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali esistenti sono ammessi gli

inserimenti degli impianti tecnologici e funzionali indispensabili ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza degli utenti; sono altresì ammesse la demolizione o la ristrutturazione totale - ove necessario - per le destinazioni ammesse delle parti deturpanti e di quelle successivamente aggiunte non coerenti con l'unitarietà del complesso edilizio. Fatto salvo quanto previsto al capoverso precedente è ammesso il riutilizzo dell'intero complesso edilizio e a tal fine l'Amministrazione Comunale potrà procedere con intervento diretto, anche mediante lotti successivi, purché previsti all'interno di un progetto organico ed unitario che assicuri i requisiti richiamati ai capoversi precedenti da sottoporre al parere della Commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

5.2 Bar - Ristoro del Monserrato e S. Antonio.

Per il fabbricato adibito a bar-ristoro esistente nei pressi del Santuario del Monserrato, al fine di risistemare il sito in funzione dell'attigua area interessata dall'anfiteatro, è possibile la rilocalizzazione in posizione più idonea, definita in sede progettuale, all'interno delle aree in proprietà dell'Amministrazione Comunale.

I locali un tempo adibiti a scuola, attigui alla Chiesa di S. Antonio, possono essere utilizzati per un esercizio bar-ristoro al fine di attivare un servizio di interesse generale utile per la frazione.

5.3 Area per servizi pubblici in progetto – Itinerari Località Monte Croce e Monserrato

Area costituita da un insieme di servizi per un uso rispettoso dei luoghi di ambito prealpino, attraverso il riconoscimento di "itinerari", già esistenti seppur non formalizzati, composti da ambiti, percorsi ricreativi, sportivi, escursionistici e punti tappa. Attività tutte accomunate dall'utilizzo a verde, gioco e sport, svago e tempo libero, di valenza sia di pubblico servizio locale, che di attrazione turistica.

5.3.1. Tipologia di intervento

- ✘ **Ambiti** sono circoscritti a zone boscate di pendenza accettabile lungo i sentieri, per offrire ai visitatori piacevoli percorsi tra luoghi conosciuti. Concorrono pure al recepimento di comportamenti che consentano l'attuazione della tutela e della armonizzazione ambientale.
- ✘ **Percorsi**: per passeggiate, escursioni, sosta per visuali panoramiche, esercizi didattici, attività fisica, immersione nella natura tra ampi prati e boschi; sono tre: due già esistenti e uno proposto.

Itinerari Esistenti:

- in quota la Via delle Meridiane (parte nel Comune di Moiola), su cui è stata recentemente realizzata una serie in progressione di "orologi solari" e che si collega con i sentieri del Comune di Gaiola;
- in basso la Via Crucis, a ridosso dell'abitato. In entrambi i casi la presenza delle "installazioni" conduce di passo in passo fino alla meta dei punti tappa: Cima Boschin partendo dal parcheggio del Pilone e Madonna del Monserrato partendo dal capoluogo.

Itinerario in Progetto:

- tracciati diversi, anche in base alla difficoltà di cammino, riconosciuti con valenza di servizio collettivo. Partenza dal punto tappa Parcheggio del Pilone e salita fino alla sommità del Monte Croce; discesa per la Via delle Meridiane, collegata funzionalmente e visivamente; arrivo/ritorno al punto tappa del parcheggio attraverso la strada più a valle. Il percorso può essere fatto sia in un senso che nell'altro.

- ✘ **Punti Tappa**: rappresentano il sito di accesso o di parcheggio, gli spazi aperti di convergenza di servizi o di svolgimento di eventi e manifestazioni legate al territorio, sono:

- anfiteatro per manifestazioni di Monserrato
- area di sosta e di ristoro di Sant'Antonio di Aradolo
- parcheggio in zona Tetti del Pilone.
Comprendono anche i Punti di Vista Panoramici:
- sommità della Via Crucis a Monserrato
- punto di scollinamento della Via delle Meridiane
- terrazzamento poco prima del Monte Croce.

5.3.2 Destinazione d'uso

Oltre a quanto indicato nello specifico articolo delle aree per Servizi:

- percorsi salute: allestimento di percorsi salute debitamente attrezzati;
- cartellonistica esplicativa su fauna, territorio e regolamenti riguardanti l'area;
- area di sosta e ristoro con ripari ombreggiati
- area ludica attrezzata con costruzione di piccolo fabbricato in legno destinato a chiosco/ufficio per la ricettività e servizi igienici, ricovero attrezzi, allestimento area giochi e cestini per rifiuti;
- giardino botanico con particolare connotazione di vegetazione prealpina locale;
- agricoltura: attività di coltivazione di castagneti e di piccoli frutti;
- allevamento di animali autoctoni strettamente necessario al contenimento della vegetazione infestante.

5.3.3 Consistenza quantitativa

- Consistenza quantitativa: necessaria alla funzionalità delle destinazioni d'uso di servizi pubblici, secondo le norme di settore; conferma o possibile trasferimento, in zona non critica paesaggisticamente di volume esistente.
- Punti tappa: mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e sempreché non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di attrezzature di visita, di servizio (chioschi od edicole nei limiti di 20 mq. di superficie coperta). Dovranno essere attentamente valutate come ubicazione, dimensione e tipologia, per non contrastare con la continuità di naturalità che deve caratterizzare gli itinerari, i punti di vista e le fasce di rispetto da manufatti da tutelare.

5.3.4 Assetto qualitativo.

- Sentieri oggetto di itinerario: non sono ammesse modifiche del tracciato e delle dimensioni originarie. Potranno essere oggetto di sola manutenzione o restauro o risanamento conservativo, per ripristino funzionale ove necessario: le superfici sterrate, acciottolate, lastricate o selciate; i cigli o le delimitazione laterali, anche in dislivello o in pendenza, formati in erba o in cespugli arbustivi o in alberature e passaggi sottobosco; le bordonature e le canalette di scolo acque, i muretti di sostegno o di contenimento in pietra a secco.
- Completamento o collegamento di scorciatoia tra i percorsi esistenti: sono ammessi per brevi tratti, senza sbancamenti o scavi oltre la misura ricorrente dei sentieri di aggancio, senza taglio di prati o vegetazione, adattandosi alle condizioni idrogeologiche, ai livelli del terreno e alla conformazione dei margini della naturalità; per questi nuovi interventi, pur con l'uso di forme e materiali dell'uso tradizionale di superfici di calpestio, si suggerisce una diversificazione di percezione stratigrafica, con procedure simili a quelle del restauro di elementi mancanti.
- Punti tappa: sono ammesse attrezzature di visita, di servizio o di ricreazione o di acquisto. Dovranno essere attentamente valutate come ubicazione, dimensione e tipologia, per non contrastare con la continuità di naturalità che deve caratterizzare gli itinerari, i punti di vista e le fasce di rispetto da manufatti da tutelare.

- Siti di parcheggio: sono ammessi servi pubblici per parcheggi ambientati a giardino. La tipologia di intervento dovrà derivare da approfondimenti di valutazione ambientale e di opportunità realizzativa, per verificare le localizzazioni e la loro fattibilità. Possono essere utilizzati i parcheggi esistenti, a condizione che la loro organizzazione tuteli la zona di evidente sensibilità ambientale.
- Nelle aree marginali agli itinerari non sono consentite: trasformazioni che riguardino usi diversi da quello agricolo; eventuali nuove edificazioni devono essere finalizzate alle attività agricole e alle funzioni connesse, e subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata; alterazioni significative dello strato del suolo, in particolare movimenti di terra se non preordinati all'impianto delle colture e a opere a esso collegate, se realizzate secondo le vigenti normative; l'introduzione di colture estranee alle coltivazioni tradizionali che possano alterare l'equilibrio tra intervento antropico e naturalità del sito; l'eliminazione di elementi rurali tradizionali quali siepi, filari e macchie boscate, che rivestono valenza ecologico- naturalistica.
- Sulla base della sensibilità visiva panoramica sono ammessi interventi che possono promuovere: le visuali aperte e senza ostacoli dai principali punti di osservazione del paesaggio o lungo i percorsi panoramici, senza l'inserimento di barriere e effetti di discontinuità; le assialità prospettiche con i fulcri visivi senza l'inserimento di ostacoli lungo l'asse; la riqualificazione e il recupero delle aree agricole degradate, in quanto abbandonate o compromesse da interventi incongrui (discariche e depositi di materiali abusivi, ecc) , e il recupero delle condizioni di naturalità e di biodiversità.

ART. 26 - G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRITORIALI

- 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.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree G - in particolare nell'area E10 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Ema - devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Fatto salvo quanto previsto dal 1° comma dell'art. 4 precedente, 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 **Area E13 – Ex Caserma Mario Fiore (parte) _ Cittadella dei Servizi**
L'area, riconosciuta mediante procedimento urbanistico di “Variante Semplificata 2/2023” per la rifunzionalizzazione di parte della Ex Caserma Mario Fiore (redatta ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 327/01 s.m.i. e dell'art. 17 bis, c. 6 secondo periodo della L.R. 56/77 s.m.i.), trova quale destinazione urbanistica quella per servizi pubblici di interesse sia Comunale che di valenza territoriale maggiormente ampia con finzione di “Cittadella dei Servizi” e il polo sovracomunale per la gestione delle emergenze mediante la creazione di un “Distretto della Protezione Civile”. Trattasi di un'area avente un'estensione di circa mq. 21.248 sulla quale sono localizzati diversi edifici esistenti la cui consistenza edilizia (rappresentata dalla superficie coperta quale parametro edificatorio di riferimento) potrà essere recuperata, con modalità attuativa diretta e con interventi edilizi sino alla demolizione e nuova costruzione, secondo le necessità specifiche evidenziate nella documentazione di progettazione dell'area pubblica nelle fasi previste da normativa. Viene altresì assentita la possibilità di realizzare ampliamenti e/o nuove realizzazioni di fabbricati nel limite massimo del 50% di rapporto di copertura, nel rispetto delle distanze tra fabbricati, distacchi dai confini di proprietà e corsi d'acqua (anche intubati). L'altezza dei nuovi fabbricati dovrà essere giustificata secondo le specifiche esigenze funzionali e tecniche connesse alla destinazione d'uso prevista e comunque con limite massimo di tre piani fuori terra; si richiede di valutare le strutture maggiormente prossime per conseguire, per quanto possibile, un'omogeneità edilizia. L'area potrà essere completata negli spazi pertinenziali cortilizi con strutture accessorie funzionali alla destinazione d'uso generale (strutture per addestramento, elisuperficie, serbatoi per accumulo acqua, parcheggio pubblico, aree verdi, etc...). Le strutture potranno avere destinazioni pertinenti alla funzionalità dell'ambito quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: uffici, sale COC e COM, backoffice degli attori presenti in sala operativa, salone riunioni, locali per la formazione, ricovero di mezzi, magazzini, locali esercitazione, locali alloggiativi per personale di servizio ed uso foresteria, locali museali e per istruzione / didattici, mensa, cucina, spazi comuni, etc...
Compatibilmente con le necessità specifiche connesse alla destinazione del sito si richiede di prevedere il mantenimento / formazione di aree verdi effettuando valutazioni sulle

essenze presenti. Per le nuove piantumazioni si dovrà ricorrere a specie autoctone con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto. Si richiede altresì di perseguire ulteriori livelli di permeabilità del suolo mediante accorgimenti tecnico / costruttivi. Si richiede, ove previsto per legge, la redazione delle verifiche di impatto acustico e clima acustico, così come dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici previsti per legge. Si richiede altresì il rispetto delle seguenti disposizioni:

- venga predisposta idonea documentazione tecnica, da produrre nei tempi e nelle sedi idonee, tesa all'individuazione delle vecchie cisterne per lo stoccaggio del carburante utilizzato per il rifornimento dei veicoli in uso alla caserma, e di eventuali altri centri di pericolo, tenendo presente che dovranno essere messe in atto operazioni che garantiscano in via permanente la sicurezza ambientale. Nel caso auspicato dell'estrazione (che è senz'altro consigliata in quanto intervento migliorativo dal punto di vista sia ambientale sia urbanistico oltre che in linea col principio comunitario della sostenibilità ambientale), risulterà necessario effettuare le verifiche analitiche del terreno delle pareti e del fondo dello scavo residuo, tese ad un riscontro di contaminazione del terreno al contorno, così come previsto dal Testo Unico Ambientale (ex art. 242 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.). La procedura si conclude con il ritombamento dello scavo con materiale certificato di cava;
- 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. 120/20171 (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 2 novembre 2021 il Consiglio Regionale ha approvato l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano: in particolare, si richiamano gli articoli 27 "Acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne" e 38 "Misure per il risparmio idrico";
- Nelle previste operazioni di demolizione, si chiede di verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali amianto) ed il loro corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente;
- garantire la sostenibilità dell'intervento in relazione alla potenzialità ed organizzazione dei sistemi locali di raccolta/smaltimento rifiuti, depurazione acque reflue, nonché di approvvigionamento idrico in relazione all'eventuale incremento di produzione di alcune tipologie di rifiuti solidi urbani e di acque reflue. Si rimanda ai rispettivi Enti gestori dei servizi la puntuale valutazione di tali aspetti;
- privilegiare, nei lavori di sistemazione degli immobili, le scelte tecniche atte a consentire il risparmio di fonti energetiche ed idriche (ad es. mediante l'utilizzo delle migliori tecnologie relative alle prestazioni energetiche degli edifici). In particolare dovrà essere considerata l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e invernale, l'utilizzo del massimo grado della luce naturale per l'illuminazione naturale degli spazi interni, la razionalizzazione dei consumi energetici mediante l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione interna/esterna. L'irrigazione delle aree verdi dovrà essere possibilmente assicurata tramite l'utilizzo di sistemi di riciclo di acque meteoriche (vasche per la raccolta delle acque piovane);
 - ridurre al massimo la superficie impermeabile scolante ottenibile attraverso l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per cortili, marciapiedi, parcheggi, e la previsione dell'uso di manto bituminoso (seppure del tipo drenante) prevalentemente nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

ART. 27 - 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.
- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree destinate alla viabilità, trasporto pubblico e infrastrutture relative devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.
- 2 Fatto salvo quanto previsto dal 1° comma dell'art. 4 precedente, il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni nell'ambito delle fasce di rispetto, senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del presente comma, 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.
- 3 Nelle aree destinate all'attività agricola, negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dal ciglio delle strade:
 - mt. 60 per le autostrade;
 - mt. 40 per le strade statali ed i raccordi autostradali;
 - mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore a mt. 10,50;
 - mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a mt. 10,50;
 - mt. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.
- 4 In tutte le altre parti del territorio comunale, diverse dalle zone agricole, ove il P.R.G. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati è definito in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione di D.I.A., tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, dei seguenti distacchi calcolati dall'asse stradale, come segue:
 - mt. 9,5 per strade con larghezza sino a mt. 7;
 - mt. 11,5 per strade con larghezza compresa tra mt. 7 e 10,5;
 - mt. 13,5 per strade con larghezza superiore a mt. 10,50.Dovrà comunque sempre essere rispettata la distanza minima di mt. 6,00 dal ciglio strada.
- 5 L'asse stradale sarà quello definito dalle dividenti derivabili dallo stato attuale o potrà essere stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di progetto esecutivo.

È data facoltà al Sindaco in occasione di interventi edilizi in aree urbanizzate o urbanizzande di imporre per motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E. la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di mt. 5 dalla linea di fabbricazione e di recinzioni esistenti.

- 6 La larghezza delle sedi stradali rilevabile dalla cartografia del P.R.G. è puramente indicativa e non può essere assunta in nessun caso quale elemento probatorio e determinante circa la classificazione delle strade stesse. A tale riguardo valgono esclusivamente le definizioni seguenti:

- strade aventi caratteristiche pubbliche

La sezione utile minima delle nuove strade percorse a due sensi di marcia, nelle aree a prevalente destinazione residenziale, produttiva o terziaria, non deve essere inferiore a mt. 7,50 con l'esclusione dei marciapiedi da realizzarsi esternamente alla suddetta carreggiata, su ambo i lati per una larghezza di mt. 1,50 cadauno;

La sezione utile della carreggiata nelle nuove strade ad unico senso di marcia è invece riducibile a mt. 5,50 con l'esclusione di un marciapiede da realizzarsi esternamente alla suddetta carreggiata per una larghezza di mt. 1,50;

Sono ammesse riduzioni rispetto alle dimensioni di cui sopra, quando lo stato di fatto imponga la salvaguardia di preesistenze edificate.

In tutti i casi dovrà essere garantita una sezione minima della carreggiata pari a mt. 6,00 per strade veicolari a due sensi di marcia e mt. 5,00 per strade ad un senso di marcia.

- strade private

Le strade private dovranno avere una sezione minima della carreggiata pari a mt. 6,00.

Ove non fosse possibile rispettare la prescrizione di cui sopra l'Amministrazione Comunale determinerà, caso per caso, la dimensione più opportuna valutando discrezionalmente la larghezza utile della strada in funzione della sua lunghezza e delle preesistenze insediative esistenti o previste.

- 7 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche 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.

7bis Si dovranno sempre e comunque rispettare le ulteriori prescrizioni del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione (D.L. 30 aprile 1992, n. 285; D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495; D.P.R. 26 Aprile 1993, n. 147 e D.L. 10 settembre 1993, n. 360) e, in quanto applicabili, le indicazioni per le fasce di rispetto di cui agli art. 26-27-28 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, le stesse dovranno essere calcolate dal confine stradale (art. 3 del Cod. della strada).

- 8 Nelle aree topograficamente individuate, ove il P.R.G. prevede la realizzazione di parcheggi sotterranei è ammessa tale utilizzazione anche mediante convenzione con società od operatori privati. In sede attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire modalità, termini e forme di utilizzo e gestione delle strutture.

- 9 Le aree di proprietà delle F.S. possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture

connesse al servizio erogato.

È data applicazione alle disposizioni del D.P.R. 11/7/80 nr. 753, con particolare riguardo all'art. 49 che stabilisce una distanza di almeno 30 mt. dal limite della più vicina rotaia ed all'art. 60 che contempla possibilità di riduzione della fascia di rispetto.

10 Nuovi impianti carburanti.

I nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti, da realizzarsi a norma delle vigenti leggi in materia, possono essere situati in tutte le zone e sottozone del P.R.G. non sottoposte a particolari vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali e non comprese nelle zone territoriali omogenee residenziali.

Nell'ambito degli impianti, oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrici, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura...), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso - 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

Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq. 200 di superficie utile lorda 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 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.

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.

Sono fatte salve:

le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc..., 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 Legge Regionale 31.05.2004 n° 14e s.m.i., poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

ART. 28 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

- 1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità, della ferrovia di cui al precedente art. 27, individua e richiama:
 - fasce di rispetto cimiteriale: mt. 200 dal perimetro esterno dei cimiteri, fatte salve riduzioni regolarmente approvate;
 - fasce di rispetto corsi d'acqua, rii e canali: valgono le prescrizioni art. 35BIS comma 6 delle presenti N. di A. fatto salvo l'art.29 delle L.R.U. n° 56/77 s.m.i. che prevarrà dove maggiormente cautelativo;
 - fasce di rispetto opere di presa degli acquedotti ai sensi del D.P.R. 24/5/1988 n. 236: valgono le prescrizioni articolo 35BIS comma 9 delle presenti N. di A..
- 2 Le fasce di rispetto di cui al 1° comma sono inedificabili; vi si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3°, 5°, 10°, 12°, 13° dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., solo per i casi ivi descritti.
- 3 Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui alla legge 22.02.01, al D.P.C.M. 8.07.03 e al D.M. 29.05.08. Le tavole di P.R.G.C. rappresentano gli elettrodotti e le relative fasce di rispetto determinate in base a quanto stabilito dal gestore delle linee Terna S.p.a.. L'estensione delle predette distanze di prima approssimazione è comunque indicativa e per procedere in prossimità di tali linee elettriche, con S.U.E. e/o interventi edilizi che prevedano all'interno di tale fascia la costruzione di manufatti in cui non è prevista la permanenza di persone per più di 4 ore, è necessario acquisire preventivamente il parere del gestore della linea elettrica.
- 4 Per l'edificazione in prossimità di linee elettriche di media tensione e in prossimità di cabine di distribuzione energia elettrica, nonché per la costruzione di nuove cabine di distribuzione energia elettrica devono essere rispettate le Regole Tecniche emanate dal gestore/concessionario della rete di distribuzione energia elettrica.
- 5 Le tavole di P.R.G.C. rappresentano i tracciati dei canali irrigui e del futuro canale scolmatore. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti nonché di costruzione o ristrutturazione dei manufatti di loro pertinenza, effettuati in prossimità delle predette infrastrutture, dovranno essere realizzati nel pieno rispetto delle infrastrutture medesime.

ART. 29 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA

1 Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. per gli edifici ricadenti in zona impropria devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Negli edifici aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, fermi restando i disposti del precedente art 21 comma 1 tris ed altre più specifiche prescrizioni del PRGC, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) negli edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale, gli interventi di cui all'articolo 14 relativo alle aree R4;
- b) negli edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole, nonché ad attività commerciale, turistica, sportiva, ricreativa, sociale ed assistenziale, ricadenti in zona agricola, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; una volta venuto meno l'uso produttivo, è sempre ammessa - negli edifici di cui alla presente lettera b) - la destinazione abitativa, in tal caso è consentita la realizzazione di un massimo di due alloggi.
- c) i fabbricati agricoli non più utilizzati come tali, esistenti in zona agricola e in aree AS1 e AS2 e quelli che vengano dismessi per la cessazione dell'attività agricola, accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m. possono essere recuperati per destinazione residenziali mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e ristrutturazione edilizia totale con aumento di volume per esigenze igienico-funzionali contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti. Tali aumenti di volume dovranno essere ottenuti recuperando strutture o parti rustiche se esistenti. **Nelle aree pertinenziali di tali fabbricati (trattandosi di strutture per le quali è assentito il recupero a fini residenziali) è assentita la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzate alla loro fruizione, purché realizzate con materiali e disegno idonei e di superficie complessivamente, comunque, non superiore a 15 mq.; sono altresì ammesse sistemazioni del suolo per il gioco e lo sport di carattere privato, con esclusione di strutture chiuse in elevazione.**

Gli interventi suddetti non sono realizzabili su edifici che non posseggano le caratteristiche di volume geometricamente e tipologicamente definito (basso fabbricato, tettoia, pendizzo, etc.).

Alle stesse condizioni sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-sportive, ricreative, di somministrazione di alimenti e bevande, attività di servizio all'agricoltura, di servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.

- d) negli edifici ricadenti nelle aree agricole di interesse ambientale (E1) e di rispetto degli abitati (E2), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere precedenti, riferiti alla

prevalente destinazione in atto; negli impianti, edifici ed attrezzature a servizio all'attività agricola, sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 30% della superficie coperta;

- e) negli edifici destinati ad attività alberghiera, sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento igienico e funzionale con ampliamento non superiore al 30% della S.U.L. esistente;

2 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

ART. 30 - RECINZIONI

1

1 Le recinzioni devono essere realizzate:

- in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico-tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35bis delle presenti N.di A. che – se più restrittive – prevalgono sui disposti normativi che seguono;
- secondo le prescrizioni dell'art. 52 del Regolamento Edilizio;
- in ragione della localizzazione dell'intervento e comunque nel rispetto delle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione (D.L. 285/92; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93; D.L. 360/93) e secondo le prescrizioni seguenti se e per quanto applicabili:
 - aree a prevalente destinazione residenziale: arretramento della recinzione pari a mt 1,50 più metà larghezza stradale con un minimo assoluto di mt. 3,50 dall'asse stradale;
 - aree a prevalente destinazione produttiva: arretramento pari a mt. 2,00 più metà larghezza stradale misurato dall'asse stradale;
 - aree a destinazione agricola: arretramento pari a mt. 2,00 dal ciglio stradale, recinzione realizzata esclusivamente in rete o grigliati metallici con supporti in paletti di legno o ferro.
 - Sono ammesse deroghe agli arretramenti in caso di documentata impossibilità di esecuzione o per preesistenza di allineamenti derivanti da recinzioni esistenti ai lati dell'intervento.

ART. 31 - LOCALI PER AUTORIMESSA E/O DEPOSITO

- 1 La costruzione di autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici è sempre ammessa qualora:
 - sia in sintonia e compatibile con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono;
 - siano fatte salve le prescrizioni delle presenti norme, in particolare quanto previsto agli articoli 11 e 12, nel rispetto dei seguenti ulteriori limiti:
 - a) fuori terra, per costruzioni con altezza massima in gronda mt. 2,50 e altezza massima al colmo mt. 3,50se individuali, o secondo norme di legge se collettive; tali costruzioni dovranno rispettare il rapporto di copertura prescritto per le singole zone e le distanze da fabbricati e confini prescritte per le nuove costruzioni;
 - b) interrate parzialmente rispetto al piano del suolo sistemato, per un'altezza delle costruzioni non superiore a mt. 1,20, misurata all'estradosso del solaio di copertura; tali costruzioni dovranno rispettare il rapporto di copertura prescritto per le singole zone e dovranno rispettare le distanze da fabbricati e confini, previste per le nuove costruzioni, solo nei confronti di terzi;
 - c) interrate totalmente rispetto al piano del suolo sistemato ma solo parzialmente rispetto al piano di campagna; Tali costruzioni non concorrono al rapporto di copertura prescritto ma dovranno rispettare le distanze da fabbricati e confini prescritte per le nuove costruzioni.
 - d) interrate totalmente rispetto al piano del suolo sistemato e rispetto al piano di campagna; tali costruzioni non concorrono al rapporto di copertura prescritto e possono essere edificate a confine.
- 2 Le costruzioni di cui al comma precedente non sono da conteggiarsi ai fini del volume sempreché isolati rispetto al corpo di fabbrica principale e sempreché ne costituiscano pertinenza; diversamente costituiscono costruzione soggetta a permesso di costruire o D.I.A. e, se fuori terra, a verifica di volume.

ART. 32 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

- 1 L'esecuzione di interventi edilizi di nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale, terziaria o produttiva è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggio privato:
 - A) nuove costruzioni ad uso prevalentemente residenziale: mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;
 - B) nuove costruzioni ad uso terziario: mq. 0,30 ogni mq. di S.U.L.
 - C) nuove costruzioni ad uso produttivo:
 - mq. 20 ogni 3 addetti teorici, calcolati ai sensi del precedente art. 7.
- 2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nell'area di pertinenza del fabbricato da servire, in superficie o all'interno della costruzione.
- 3 Sono fatte salve le disposizioni contenute nel titolo III della L. 122/89 e s. m.

ART. 33 - NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI

1 Gli immobili classificati dal P.R.G. di interesse storico-artistico o storico-documentale-ambientale sono rispettivamente i seguenti:

- gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939, ora D.Lgs. 490/99:
 - chiesa di San Dalmazzo, sottoposta a vincolo il 06.09.1909 e di proprietà di ente religioso;
 - resti dell'Abbazia di Pedona, sottoposti a vincolo il 25.02.1909 e di proprietà di ente religioso;
 - Chiesa della confraternita di San Giovanni Battista, sottoposta a vincolo il 07.09.1909 e di proprietà di ente religioso;
 - Torre della Piazza, sottoposta a vincolo il 06.09.1909 di proprietà comunale.
- i sottoelencati edifici o manufatti individuati dal P.R.G.:
 - Chiesa di S. Rocco (f.15, mapp. A)
 - Chiesa di S. Croce (f.14, mapp. A)
 - Cappella di S. Magno (f.14, mapp. C)
 - Santuario di Monserrato (f.22, mapp. A)
 - Chiesa di Madonna Bruna (f.31, mapp. A)
 - Chiesa di S. Antonio Aradolo (f.28, mapp. A)
 - ex Chiesa di S. Anna (f.17, mapp. B)
 - Cappella di Beguda (f.24, mapp. A)
 - Cappella in località Crocetta (f.5, mapp. A)
 - Cappella in Via Monserrato (f.14, mapp. E)
 - Cappella di Villa Rovasenda (f.4, mapp. D)
 - Villa Rovasenda (f.4, mapp. 13)
 - (ex) Villa Italcementi in Corso Barale, 57 (f.15, mapp. 160) + censimento Guarini*
 - Cascina Bruna (f.10, mapp. 221) + censimento Guarini*
 - Villa Borla (f.22, mapp. 149)
 - Villino del Monserrato (per la sola porzione antica dell'edificio, si esclude pertanto dal vincolo la parte di edificio realizzata negli anni '90) (f.22, mapp. 818)
 - Casa in Via Rivetta, 2 (f.22, mapp. 499)
 - Casa in Via Rivetta, 4-6 (f.22, mapp. 395)
 - Casa in Corso Nizza, 56 (f.22, mapp. 379)
 - Via Nizza, 31 (f.18, mapp. 16)
 - Casa in Via Rivetta, 24 (f.22, mapp. 383)
 - Villa Bel Pensiero in Corso Mazzini, 19 (f.22, mapp. 415)
 - Casa in Corso Mazzini, 40 (f.13, mapp. 759)
 - Ciminiera dell'ex Fornace Musso in Via Valdieri (f.19, mapp. 309) + censimento Guarini*
 - Edificio in Via Cuneo, 21 (f.9, mapp. 858)
 - Ex mulino in C.so Barale (f.15, mapp. 86, 1592)
 - Edificio in Via Mazzini, 37 (f.22, mapp. 460)
 - Edificio in Via Mazzini, 75 (f.22, mapp. 510)
 - Tetto Deu – edificio in Via Mazzini (f.12, mapp. 157, 158, 163, 288,162) + censimento Guarini*
 - Edificio in Via Nizza, 14-16-18-20 (f.22, mapp. 451)
 - Stazione ferroviaria – Via Nizza, 1-3-5-7 (f.18, mapp. 22)
 - Edificio in Via Nizza, 30 (f.22, mapp. 432)

- i sottoelencati edifici o manufatti individuati dal Censimento Guarini *:
 - Cascina S. Andrea (f.16, mapp. 252,451,459,457,460,28,A,28)
 - Cascina Canova (f.8, mapp. 51)
 - Cascina martinetto del Rame (f.6, mapp. 7)
 - Tetto Bidetti (f.5, mapp. 37,35,38,207,203,124,379,24,356,29,204,202)
 - Tetto Bidetti (f.5, mapp. 33,45,47,359,377,316,313,314,315,46,376)
 - Tetto Allione (f.2, mapp. 36)
 - Tetto David (f.6, mapp. 434,422,424,346,347)
 - Complesso dell' Antico Ricetto (f.14, mapp. 460,1610,459)
 - Tetto S. Pietro (f.2, mapp. 424)
 - Cascina Bava (f.9, mapp. 142,219,244,245,246)
 - Cascina S. Antonio (f.2, mapp. 487)
 - Cascina Candela (f.1, mapp. 49,48,131,125,194,46).
 - Fornace Cav. F. Borgogno (f.23, mapp. 115)
 - Cascina Fioretti (f.11, mapp. 119,228,405,418)
 - Porta San Rocco (f.14, mapp. 6)
 - Lavatoio (f.14, mapp. 5)

- 2 Per gli immobili in questione sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli stessi; i parchi di pertinenza sono inedificabili; è fatto divieto di abbattimento delle alberature di particolare pregio ornamentale e ambientale, ammettendosi le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in caso di comprovata necessità, con obbligo comunque di sostituzione delle essenze eliminate.
- 3 Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di titoli abilitativi relativi alle aree e agli immobili di interesse storico-artistico sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s. m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa legge regionale, fatti salvi gli edifici vincolati ex L. 1089/1939 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.
Al parere della Commissione Regionale di cui al citato art. 91 bis sono altresì subordinati il permesso di costruire o la presentazione di titoli abilitativi alle aree e ad altri immobili per i quali le norme richiamino espressamente tale obbligo, nonché gli Strumenti Urbanistici Esecutivi da realizzare all'interno delle aree classificate R1 dal P.R.G., richiamandosi quanto previsto al comma 8, art. 40 e comma 6, art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 4 Il parere di detta Commissione o della Soprintendenza ai Monumenti può comunque essere richiesto dal Sindaco, sentita la C.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale.
- 5 Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti ha facoltà di disporre la esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata od altre opere d'interesse generale, in aree pubbliche.
- 6 Nelle aree di interesse archeologico, così come segnalate ed individuate dalla competente Soprintendenza Archeologica (con nota n. 3478 del 20 aprile 1993), dovrà essere osservato quanto segue:
 - a) aree a medio-alto potenziale archeologico.
Per tali aree dovrà essere richiesto ed acquisito, anteriormente al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della D.I.A., il parere di competenza della

Soprintendenza Archeologica su tutti i progetti che comportino opere di scavo o modificazioni dello stato attuale dei suoli;

b) aree a basso potenziale archeologico.

Per tali aree, prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A. deve essere dato un preavviso di almeno 30 giorni alla Soprintendenza Archeologica per tutte le opere che comportino lavori di scavo o modificazioni dello stato attuale del suolo.

Resta inoltre inteso che gli interventi di scavo, anche minimi, che possano interessare gli edifici ed i complessi del territorio comunale sottoposti a vincolo storico-artistico-ambientale, ubicati al di fuori del centro storico, debbano essere sottoposti al parere della Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici e della Soprintendenza Archeologica.

- 7 Nelle aree contigue del Parco Fluviale Gesso e Stura gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva autorizzazione paesaggistica ambientale in applicazione del vincolo ex art. 142, lettera f) del D.Lgs. n. 42/2004, nonché alla verifica di conformità con il Piano Paesaggistico Regionale.

ART. 34 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità. Le norme che seguono debbono essere applicate negli interventi su fabbricati ricadenti in aree di interesse storico-artistico-ambientale e nelle aree di vecchio impianto di interesse ambientale, nonché su immobili classificati beni culturali; saranno invece applicate discrezionalmente con valutazioni da motivare di volta in volta, negli interventi edilizi su fabbricati di recente costruzione o già sostanzialmente trasformati da interventi edilizi in epoca recente, pur ricadenti nelle aree suddette.
- A) Le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco a frattazzo lungo, di calce o cemento, in muratura di mattoni a vista tipo paramano o in pietra naturale in quanto costituente la muratura; è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature, se previste, debbono essere di pietra non levigata, i giunti stilati a cemento.
- Per la zona R1, relativamente ai progetti delle facciate del centro storico, si rimanda al “Piano del Colore e di Riqualificazione delle facciate delle vie principali del centro storico” approvato con DCC n. 55 del 28.11.2023.
- B) La tinteggiatura esterna degli edifici dovrà essere quella prevista dal Piano del colore e in assenza dello stesso sarà definita di volta in volta in sede di rilascio del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A. su indicazione della C.E. Nella tinteggiatura di edifici esistenti dovranno essere ripristinati gli elementi decorativi originari, con particolare riguardo agli elementi architettonici immaginari e figurativi della pietra, quali lesene, portali, architravi, cordolature, fregi, cornici, zoccolature, spigoli e simili. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.
- Per la zona R1, relativamente ai progetti delle facciate del centro storico, si rimanda al “Piano del Colore e di Riqualificazione delle facciate delle vie principali del centro storico” approvato con DCC n. 55 del 28.11.2023.
- C) I serramenti saranno in legno, ad ante o a scorrere, in colore naturale o scurito o tinteggiati in colori grigio, marrone o verde di tonalità propria delle antiche consuetudini. È ammessa la protezione di sicurezza delle finestre al 1° piano fuori terra con inferriate fisse a disegno semplice (quadrotte o a bacchette). I serramenti delle vetrine e di accesso ai negozi avranno di norma gli stessi requisiti sopradefiniti; la protezione sarà assicurata con pannelli asportabili o ad anta; sono escluse tapparelle di qualsiasi tipo, tende alla veneziana, saracinesche e serrande metalliche di qualsiasi tipo. Serramenti in ferro, saracinesche e serrande sono ammesse unicamente per accessi di servizio su facciate degli edifici non visibili da spazi pubblici, o di protezione a vani tecnici di impianti tecnologici. Per vetrine, mostre ed in genere facciate di negozi potranno essere adottati diversi materiali e soluzioni da quelli sopradefiniti, qualora costituiscano proposte di alta qualità architettonica capaci di realizzare equilibrati inserimenti nell'ambiente circostante.

D) Gli edifici debbono avere tetto a capanna o a padiglione con falde del tetto aventi pendenza compresa tra il 30% e il 35%; manto di copertura in ardesia o tegole tradizionali.

La copertura ad una falda è ammessa eccezionalmente quando la manica dell'edificio non renda opportune le soluzioni anzidette.

Le pantalere ed i cornicioni debbono essere realizzati in legno oppure eccezionalmente in laterizio a sostituzione di cornicioni in laterizio preesistenti; essi debbono avere sporgenza minima di 40 cm. I canali ed i pluviali se in vista dovranno essere in lamiera verniciata od in rame. Sono ammessi materiali sintetici sempreché abbiano gli stessi requisiti estetici di quelli anzidetti.

E) Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli in pietra ove si preveda l'adozione di tali elementi. Le nuove aperture dovranno avere forma verticale allungata e dimensione non in dissonanza con quelle adottate in altre finestre preesistenti dell'edificio, o degli edifici circostanti.

I vani di accesso agli androni carrai dovranno avere preferibilmente piattabanda ad arco.

2 È ammesso l'impiego di materiali diversi da quelli sopra indicati nei seguenti casi:

- in interventi di recupero di edifici esistenti ove si preveda la conservazione di materiali e tecnologie appartenenti alla storia e cultura locale;
- in interventi per i quali si riconosce negli atti amministrativi autorizzativi, un eccezionale valore architettonico ed ambientale;
- in interventi di recupero parziale o di ampliamento di edifici ove la porzione di fabbricato non oggetto di intervento sia prevalente su quella oggetto di intervento, e le sue caratteristiche costruttive non consentano, a recupero o ampliamento avvenuto, di conseguire la unitarietà formale dell'intero edificio. In tal caso nel recupero o nell'ampliamento dovranno essere adottati materiali e tecnologie costruttive assimilabili a quelli della restante porzione di fabbricato.

ART. 35 - VINCOLI DI INTERVENTO – VERDE PRIVATO INEDIFICABILE – ELEMENTI DI INTERESSE ARCHITETTONICO – AMBIENTALE

1 Il P.R.G. individua topograficamente nelle carte alle varie scale vincoli di intervento, per i quali valgono le prescrizioni dei seguenti commi.

2 Verde privato inedificabile.

Il P.R.G. individua le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate in quanto elementi di caratterizzazione e qualificazione ambientale.

In dette aree sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.

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.

Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione, purché realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessivamente comunque non superiore a 15 mq.; sono altresì ammesse sistemazioni del suolo per il gioco e lo sport di carattere privato, con esclusione di strutture chiuse in elevazione.

È ammessa la realizzazione di autorimesse interrato purché compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente.

La realizzazione di autorimesse o locali accessori in superficie è ammessa, secondo quanto prescritto nei singoli ambiti normativi, e comunque in numero massimo di due per ogni unità abitativa esistente sul lotto, a condizione che le stesse risultino organicamente inserite nel contesto architettonico ed ambientale dell'area, sentito il parere della C.E. con specifico riferimento alle condizioni di fattibilità architettonica ed ambientale dell'intervento in progetto.

3 Elementi di interesse architettonico-ambientale

3.1 Fronti con elementi decorativi da conservare

Le fronti individuate topograficamente nella tavola 9/13 in scala 1:1000, segnalate per la presenza di elementi architettonici e/o decorativi di pregio, in sede di intervento debbono essere oggetto di restauro e risanamento conservativo, a prescindere dall'intervento ammesso sull'interno del relativo edificio, finalizzato al ripristino ed alla valorizzazione, con impiego di tecniche e materiali congruenti, degli elementi presenti.

Per la zona R1, relativamente ai progetti delle facciate del centro storico, si rimanda al “Piano del Colore e di Riquilificazione delle facciate delle vie principali del centro storico” approvato con DCC n. 55 del 28.11.2023.

3.2 Affreschi, stemmi, androni etc...

Tutti gli elementi individuati topograficamente nella tav. 9/13 in scala 1:1000, con apposito simbolo, debbono essere oggetto di restauro e risanamento conservativo finalizzato alla loro conservazione e valorizzazione, mediante impiego di tecniche e materiali congruenti.

Per la zona R1, relativamente ai progetti delle facciate del centro storico, si rimanda al “Piano del Colore e di Riqualificazione delle facciate delle vie principali del centro storico” approvato con DCC n. 55 del 28.11.2023.

3.3 Fronti da mantenere e valorizzare

Le fronti individuate topograficamente nella tav. 9/13 in scala 1:1000, a prescindere dall'intervento ammesso sul relativo edificio, debbono essere mantenute in funzione delle valenze ambientali che esprimono. In quest'ottica sono ammessi interventi di ripristino, integrazione o modifica delle aperture, sostituzione degli elementi in contrasto ambientale a condizione che le opere siano realizzate con tipologie e materiali coerenti con quelli tradizionali locali in modo da conseguire la complessiva valorizzazione della facciata stessa.

Per tali fronti sono comunque da conservare gli allineamenti esistenti su via pubblica nonché le diverse articolazioni di altezza anche nel caso in cui per l'edificio sia ammessa sopraelevazione.

3.4 Allineamenti esistenti da mantenere

Gli allineamenti verso spazi pubblici, individuati topograficamente nella tav. 9/14 in scala 1:1000, indipendentemente dall'intervento ammesso sul relativo immobile, compresa la DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.) e la DEMOLIZIONE (D), devono essere mantenuti.

- 4 Si richiamano, anche se non individuati cartograficamente, i vincoli ex. L431/85. Ogni intervento dovrà, in quanto soggetto, conseguire la specifica autorizzazione regionale o comunale, in caso di sub-delega prevista dalla L.R. 20/89 e s. m. ed i..

ART.35bis - VINCOLI GEOLOGICO - TECNICI

Le prescrizioni degli elaborati geologico - tecnici di verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.R.G. al piano per l'assetto idrogeologico (art. 18 N. d. A. P.A.I. - D.P.C.M. 24.5.01 - D.G.R. 31-3749/01 - D.G.R. 45-6656/02 - DGR 18753/03) elencati all'art. 1 che precede e le Norme del presente articolo prevalgono, se più restrittivi, su tutti i disposti normativi del P.R.G.C..

1 AMBITI EDIFICABILI

1.1 Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 n. 47 e D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e della Circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

1.2 Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici, con verifiche locali della congruenza con la situazione di pericolosità esistente: devono essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti sono esplicitati in una relazione geologica e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non devono incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

La relazione geologica è obbligatoria per tutti gli interventi con volumi di scavo e/o riporto superiori a 1000 m³ o in caso di sbancamenti con altezza del fronte superiore a 3 metri.

Si riportano di seguito tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative norme e le prescrizioni di massima, in merito alle indagini geologico - tecniche od agli accorgimenti tecnici, che devono essere adottate in sede di stesura dei progetti esecutivi.

Natura della pericolosità geologica	Prescrizioni esecutive
Subaffioramento della falda (zone acquitrinose)	Divieto di abitabilità dei locali interrati o seminterrati; sopraelevazione del piano terreno rispetto al piano campagna esistente o divieto di abitabilità
Allagamenti di acque a bassa energia legati a ristagni idrici (morfologie concave, difficoltà di drenaggio)	Divieto di costruzione di locali interrati o seminterrati; sopraelevazione del piano terreno rispetto al piano campagna esistente o divieto di abitabilità
Costruzioni su pendii	Regimazione a regola d'arte delle acque superficiali; stabilizzazione di eventuali dissesti superficiali a valle e a monte
Costruzioni alla base di pendii	Minimizzazione del rischio da colate con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante
Costruzioni a monte di pendii	Assenza di infiltrazioni subsuperficiali o profonde; raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque superficiali; stabilizzazione del versante a valle per evitare l'arretramento delle nicchie di distacco di eventuali dissesti

Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati	Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi)
Versanti con diffusi fenomeni d'instabilità	Valutazione della stabilità locale e globale del pendio in funzione dei carichi delle opere a progetto

1.3 Ambiti in dissesto EmA e CS

Negli ambiti in dissesto EmA e CS valgono le norme previste dalla Classe II, in coerenza con quanto definito dall'art. 9 commi 6bis e 9 delle N.d.a. P.A.I.; gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Amministrazione Comunale.

Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988 e D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato (art. 9 comma 12 N.d.a. P.A.I.).

2 AMBITI A EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA ED INEDIFICABILI ESTERNI A PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ ELEVATA O MOLTO ELEVATA

Nelle classi seguenti sono permessi gli interventi che non comportino un aumento del rischio geologico. Il rischio geologico all'interno di settori in dissesto (pericolosi) è definito prioritariamente dal tempo/uomo di permanenza nei fabbricati e secondariamente dal valore economico di manufatti ed attività presenti.

Tutti gli interventi consentiti, in aree perimetrate in dissesto, sono subordinati a:

- uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Amministrazione Comunale (art. 9 commi 6bis e 9 N.d.a. P.A.I.);
- una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988 e D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato (art. 9 comma 12 N.d.a. P.A.I.).

2.1 Classe III

Sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di difesa e di manutenzione idraulica ed idrogeologica, interventi atti a ridurre la pericolosità della dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ad eventuali fabbricati esistenti:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;

- b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali;
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅ – b₆ – c deve essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988e D.M. 14/01/2008 e s.m.i.e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi devono contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

I cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e/o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP).

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

La relazione geologica è obbligatoria per tutti gli interventi con volumi di scavo e/o riporto superiori a 500 m³; tale relazione deve dettagliare il livello di pericolosità dell'area ed i processi geomorfici di possibile interferenza.

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

2.2 Classe IIIa

Nelle aree attualmente non edificate ed inedificabili caratterizzate da pericolosità generalmente elevata sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi di difesa e di manutenzione idraulica ed idrogeologica, interventi atti a ridurre la pericolosità della dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ad eventuali singoli fabbricati esistenti:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;

- b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
- b₅) ristrutturazione edilizia senza ampliamento del volume originario ammettendo lo spostamento di volumi che possa significativamente diminuire il rischio di vulnerabilità.

La relazione geologica è obbligatoria per tutti gli interventi con volumi di scavo e/o riporto superiori a 300 m³; tale relazione deve dettagliare il livello di pericolosità dell'area ed i processi geomorfici presenti e certificare l'assenza di interferenze peggiorative delle opere a progetto con le condizioni di dissesto.

Gli interventi di disboscamento devono essere autorizzati previa redazione di una Relazione Forestale, predisposta da tecnico abilitato, che certifichi la compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità dell'area.

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

Classe IIIb):

non sono ammessi nuovi interventi edilizi in assenza di strumenti, di carattere pubblico, di riassetto del territorio a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Per edifici ed impianti esistenti sono in ogni caso consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e totale, ampliamento, compatibilmente con le prescrizioni normative attinenti le singole aree di P.R.G. e adottando soluzioni tecnico-progettuali atte a minimizzare i fattori di rischio e senza interferire negativamente con l'assetto geologico-morfologico locale.

Per le opere infrastrutturali previste si richiama quanto disposto per la precedente classe IIIa).

2.3 Classe IIIb1

Nuove opere o nuove costruzioni sono ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità o del rischio. Tali tipologie di intervento sono dettagliatamente individuate dal P.A.I. (Relazione di sintesi – pag. 18). Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'Amministrazione Comunale acquisisce dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. In assenza di tali interventi di riassetto sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;

- b₃) restauro e risanamento conservativo;
- b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
- b₅) ristrutturazione edilizia, con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%), e realizzazione di volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra in ambiti EmA la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio;
- b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅ e b₆ deve essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e D.M. 14/01/2008 e s.m.i.e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi devono contenere, nella fase esecutiva, dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

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

L’esistenza di tali aree deve essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, che deve essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

In funzione degli elementi di pericolosità esistenti ed a quanto indicato nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dal P.A.I. la normativa sopra descritta corrisponde a quanto previsto per la Classe IIIb2. Pertanto le aree inserite in Classe IIIb1 nella “Tav.5 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” devono essere considerate delle Classi IIIb2.

2.4 Classe III C

Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un’ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 9/7/1908 n.455.

Ricade in questa classe un fabbricato in loc. C.na Fioretti ubicato nelle immediate vicinanze di una zona in frana attiva (Fa1/15).

Sono ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

In fase di predisposizione dello strumento urbanistico devono essere evidenziati i necessari interventi di riassetto idrogeologico atti a salvaguardare l’edificato; il comune dovrà tenere in adeguata considerazione l’esistenza di tali aree nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della normativa vigente.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

3 AMBITI A EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA ED INEDIFICABILIRICADENTI IN PERIMETRAZIONI DI DISSESTO A PERICOLOSITÀ ELEVATA O MOLTO ELEVATA

Tutti gli interventi sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988 e D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato (art. 9 comma 12 N.d.a. P.A.I.).

3.1 Classe IIIa

3.1.1 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata - aree Fa (art. 9, comma 2, delle N.d.A. del P.A.I.)

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Prescrizioni

- L'Autorità competente a validare lo studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, ove previsto, è definita dall'Atto di Indirizzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Po;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture sia al substrato nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi (modificazioni >300 m³ e/o di altezza >3 m);

- tutte le procedure di bonifica dei versanti e di modifica della morfologia, oltreché migliorare le condizioni di equilibrio, sono da effettuare sulla base di uno studio geologico;
- la regimazione delle acque superficiali deve avvenire a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale;
- in presenza di fognatura non è ammessa la dispersione nel sottosuolo di acque reflue; qualora non sia possibile l'allacciamento alla fognatura è ammissibile che i reflui, preventivamente chiarificati mediante fossa Imhoff, potranno:
 - essere trattati in un letto di fitodepurazione (es. vasoio alla francese) e successivamente inoltrati, lontano dai corpi di frana, alla rete drenante superficiale che deve essere periodicamente mantenuta;
 - essere raccolti in vasca stagna periodicamente svuotata con autobotte;
 - essere dispersi in pozzo perdente lontano dai corpi di frana.

La procedura di smaltimento deve avvenire comunque secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltreché nel rispetto del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008 e s.m.i.e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77, D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96 e D.Lgs. 152/99 e s.m.i., infatti eventuali controindicazioni di natura geologica possono imporre la realizzazione di pozzi a tenuta stagna da assoggettare a periodico svuotamento.

3.1.2 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata - aree Fq (art. 9, comma 3, delle N.d.A. del P.A.I.)

- gli interventi di cui al comma precedente; (interventi di cui al precedente comma 3.1.1)
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei

requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Prescrizioni

- L'Autorità competente a validare lo studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, ove previsto, è definita dall'Atto di Indirizzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Po;
- verifica di stabilità del versante estesa sia alle coperture sia al substrato nei casi di incremento del carico e/o di tagli e scavi significativi (modificazioni >300 m³ e/o di altezza >3 m);
- la regimazione delle acque superficiali deve avvenire a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, fossi ed impluvi in genere) secondo modalità esecutive indicate in apposito studio geologico, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale;
- limitare scavi e riporti; eventuali tagli di versante devono essere opportunamente contrastati con adeguate strutture di contenimento, i riporti non devono comportare appesantimenti del versante ed in ogni caso tutte le procedure di modifica della morfologia dei luoghi, oltreché migliorare le condizioni di equilibrio, sono da effettuarsi sulla base di uno studio geologico;
- per i nuovi impianti, le ristrutturazioni e gli adeguamenti igienico-funzionali, lo smaltimento degli scarichi civili, relativamente ai fabbricati non serviti da pubblica fognatura, deve avvenire secondo modalità individuate con apposito studio geologico, redatto, oltreché nel rispetto del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008 e s.m.i.e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, ai sensi del D.C.MM. 04/02/77, D.P.R. 236/88, L.R. 13/90, L.R. 37/96, D.Lgs. 152/99.

3.1.3 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata o molto elevata - aree EeA (art. 9, comma 5, N.d.A. del P.A.I.)

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo. Si precisa che è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia se finalizzato al raggiungimento delle predette condizioni anche mediante

svuotamento del piano terreno con sua trasformazione in piano pilotis e ridefinizione del solido dell'edificio a parità di volume;

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e dirisanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Prescrizioni

- L'Autorità competente a validare lo studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, ove previsto, è definita dall'Atto di Indirizzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

3.1.4 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree interne alle perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata - aree EbA (art. 9, comma 6, delle N.d.A. del P.A.I.)

- gli interventi di cui al comma precedente; (interventi di cui al precedente comma. 3.1.3)
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;

- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risulti indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali omogenei così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19bis.

Prescrizioni

- L'Autorità competente a validare lo studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, ove previsto, è definita dall'Atto di Indirizzo dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

3.2 Classe IIIb3

Aree edificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (punto 7.3. delle N.T.E della Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 08/05/1996). Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Ricadono in questa classe le porzioni di territorio interessate da processi legati alla dinamica fluviale con un grado di pericolosità elevato (Eb).

Saranno consentiti solo i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) Relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1) manutenzione ordinaria;
 - b2) manutenzione straordinaria;
 - b3) restauro e risanamento conservativo;
 - b.4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
 - b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio;

La fattibilità degli interventi ai punti b5 e b6 dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno

contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti. Tali studi devono essere allegati al progetto d'intervento, redatti da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze.

3.3 Classe IIIb4

Aree edificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente.

Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Ricadono in questa classe le porzioni di territorio interessate da processi legati alla dinamica fluviale con un grado di pericolosità molto elevato (Ee) ed alcuni fabbricati ubicati in loc. *C.Fioretti*.

Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall' Art. 9 (Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico) - punto 5 delle norme di attuazione (PAI).

Gli interventi potranno essere realizzati solo a seguito di studi, condotti in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/2008 e s.m.i., volti a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di dissesto e di rischio esistenti, nonché a prescrivere gli eventuali accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Tali studi devono essere allegati al progetto d'intervento, redatti da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze.

4 PROCEDURA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E DELLA ELIMINAZIONE E/O MINIMIZZAZIONE DELLA PERICOLOSITÀ O DEL RISCHIO

Il meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità deve essere conforme a quanto indicato al punto 7.10 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP. La procedura che porta alla realizzazione degli interventi per la minimizzazione della pericolosità e/o del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) può essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere od i programmi, e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetta alla Amministrazione Comunale verificare che gli stessi abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

In considerazione della tipologia di dissesti coinvolgenti le aree edificate sono state individuate due classi IIIb, differenziate sia sulla base della pericolosità sia sulla base degli interventi di sistemazione proponibili in questa fase; in particolare per le aree in classe IIIb1 sono possibili interventi diretti e localizzati di messa in sicurezza degli edifici a rischio, mentre per le aree in classe IIIb3 e IIIb4 è solo possibile indicare la necessità di uno studio approfondito che definisca le eventuali opere di difesa in funzione di un adeguato studio alla scala di bacino idrografico.

Ultimata la procedura di riassetto territoriale e di relativa minimizzazione del rischio, diverrà vigente la normativa riportata nei successivi paragrafi.

Sarà sempre possibile, per interventi interni alle perimetrazioni di dissesto, ricorrere a quanto previsto al comma 11 art. 13 N.d.a. P.A.I. e procedere quindi, a seguito della realizzazione delle opere di riduzione e/o eliminazione della pericolosità, ad un'eventuale ripermimetrazione del dissesto.

Ciò premesso relativamente al territorio comunale in esame, sulla base delle aree cartografate in classe di rischio IIIb, è stata redatta una scheda (vedi successiva tabella) con le indicazioni puntuali delle problematiche e la proposta di una linea d'intervento di riduzione della pericolosità e/ o del rischio.

Località	Tipologia dissesto	Interventi di riduzione della pericolosità e/ o del rischio
Barale nuovo	Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata EbL dovuto ad una tombinatura non verificata per Q ₂₀₀	Adeguamento tombinatura e/o realizzazione di canale scolmatore e/o realizzazione di vasca di laminazione e opere di trattenuta del materiale fluitato. La progettazione dell'opera di riduzione della pericolosità dovrà essere preceduta da un adeguato studio idraulico che individui la migliore tipologia d'intervento in ragione del miglior rapporto costo /benefici.
Tetto Turuntun Soprano	Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata EbL dovuto ad una tombinatura non verificata per Q ₂₀₀	Adeguamento tombinatura e/o realizzazione di canale scolmatore e/o realizzazione di vasca di laminazione e opere di trattenuta del materiale fluitato. La progettazione dell'opera di riduzione della pericolosità dovrà essere preceduta da un adeguato studio idraulico che individui la migliore tipologia d'intervento in ragione del miglior rapporto costo /benefici.
Edificio a servizio della teleferica	Area ubicata in settore inondabile a pericolosità molto elevata EeA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio. Adeguamento degli impianti sulla base di tali studi.
Tetto Miola	Dissesto idraulico lineare a pericolosità elevata EeL dovuto ad una tombinatura non verificata per Q ₅₀	Adeguamento tombinatura e/o realizzazione di canale scolmatore e/o realizzazione di vasca di laminazione e opere di trattenuta del materiale fluitato. La progettazione dell'opera di riduzione della pericolosità dovrà essere preceduta da un adeguato studio idraulico che individui la migliore tipologia d'intervento in ragione del miglior rapporto costo /benefici.
Edificio singolo ad est di Fornace Musso	Area a valle di una falesia rocciosa	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio. Svincolo dell'area o realizzazione di adeguate opere di difesa attive e/o passive.
Edificio singolo a sud di Tetto Brancassi	Area a valle di una falesia rocciosa	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio. Svincolo dell'area o realizzazione di adeguate opere di difesa attive e/o passive.
Porzione di abitato a monte del ponte della ferrovia	Area ubicata in settore inondabile dal Torrente Gesso a pericolosità elevata EbA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio con studi sviluppati a livello di sottobacino idrografico. Progettazione di idonee opere di difesa ed eventuale modifica delle caratteristiche della derivazione della Bealera Nuova.
Stabilimento Italcementi	Area ubicata in settore inondabile dal Torrente Gesso a pericolosità molto elevata EeA ed elevata EbA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio con studi sviluppati a livello di sottobacino idrografico. Progettazione di idonee opere di difesa.
Edifici a valle dello stabilimento Italcementi (q. 623)	Area ubicata in settore inondabile dal Torrente Gesso a pericolosità elevata EbA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio con studi sviluppati a livello di sottobacino idrografico. Progettazione di idonee opere di difesa.

Edifici a monte dell'area industriale (q. 617)	Area ubicata in settore inondabile dal Torrente Gesso a pericolosità elevata EbA	Approfondimento e verifica delle condizioni di pericolosità e di rischio con studi sviluppati a livello di sottobacino idrografico. Progettazione di idonee opere di difesa.
--	--	--

5 INTERVENTI AMMESSI A SEGUITO DELLA RIPERIMETRAZIONE DEI DISSESTI CONSEGUENTE LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE E DELL'AVVENUTA MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO AI SENSI COMMA 11 ART.13 N. DI A. P.A.I.

5.0 La ripermetrazione e riclassificazione dei dissesti conseguenti la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta minimizzazione del rischio ai sensi comma 11 art. 13 N.di A. P.A.I. comporta la necessità di redigere nuova specifica Variante Strutturale al P.R.G.C.

5.1 Tipologie di intervento edilizio ammesse in aree esterne alle perimetrazioni di dissesto

In aggiunta agli interventi di cui al comma 2.3 sono consentiti tutti gli interventi di cui alla classe III (comma 2.1).

Prescrizioni

Tutti gli interventi consentiti, previa periodica manutenzione e verifica dell'efficacia delle opere di riassetto effettuate, sono subordinati a determinazioni geognostiche, studi geologici e geotecnici di dettaglio, da svolgersi ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008 e s.m.i., e nel rispetto del D.P.R. 328/2001.

6 FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO

6.1 Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua previste dalle Leggi vigenti, oltre alla fascia di rispetto ai sensi del D.Lgs 490/99, sono:

1. fascia di rispetto "demaniale" ex art. 96 lettera b) del R.D. 523/04;
2. fascia di rispetto "urbanistica" ex art. 29 L.R. 56/77;
3. fascia di rispetto "geomorfologica" ex D.P.C.M. 24/05/2001 – C.P.G.R. 7/LAP/96;
4. fascia di rispetto dei canali consortili ex D.P.C.M. 24/05/2001.

6.2 Pertanto, anche in considerazione dei dissesti censiti in Tavola 3, si stabiliscono le seguenti fasce di rispetto:

- corsi d'acqua di proprietà pubblica e demaniale, così come individuati in Tavola 5: fascia di rispetto di 10 metri, ai sensi dei disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica pubblicato con Regio Decreto del 25/07/1904 n. 523.
- corsi d'acqua di proprietà pubblica e demaniale:
 - fascia di rispetto di 15 metri se in territori compresi nella Comunità Montana;
 - fascia di rispetto di 100 metri nei restanti territori

fasce ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 determinate a partire dal limite del demanio.

- corsi d'acqua soggetti a dissesti lineari a pericolosità molto elevata (EeL) ed elevata (EbL), individuati sulla Tavola 5: fascia di rispetto inedificabile inserita in classe IIIa rispettivamente di 20 e 15 metri. Tale fascia di rispetto non comprende gli edifici esistenti.
- corsi d'acqua privati, in coerenza con quanto definito dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP e nel rispetto dell'assetto geomorfologico del territorio in esame: fascia di rispetto di 5 metri dall'asse del rio così come individuato in Tavola 5.
- corsi d'acqua artificiali (canali, bealere, rogge, etc.) in coerenza con quanto stabilito dall'art. 14 comma 6 delle N.d.a. P.A.I.: fascia di rispetto di 5 metri
“6. Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici nelle reti di scolo artificiali, le aree di rispetto lungo i canali consortili sono estese, rispetto all'art. 140, lett. e) del Regolamento di cui al Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368, fino a 5 metri.”; **eventuali riduzioni inferiori ai m. 5,00 richiamati dovranno essere assentite dagli Uffici Comunali competenti sentiti i soggetti coinvolti.**

6.3 Si richiamano i vincoli operanti per le aree interessate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. il 24.7.1998 (pubblicato sulla G.U. n. 262 del 9.11.1998) e le relative norme di attuazione riportate al Titolo III del P.A.I. per quanto non contemplato nei commi che seguono.

6.3.1 Fascia di deflusso della piena (fascia A)

Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla

eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguiti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivi di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

6.3.2 Fascia di esondazione (Fascia B)

Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti:

- a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

- c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi;
- d) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

6.3.3 Nelle fasce A e B valgono inoltre le sottoelencate specifiche prescrizioni:

- nei territori della fascia A sono esclusivamente consentite le opere relative e interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a, b, c, della L. 457/78, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- nei territori della fascia B sono esclusivamente consentite:
 - opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
 - interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
 - interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

7 SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA

7.1 Non è ammessa la copertura (tombinatura) dei corsi d'acqua principali o del reticolo minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione (L. 36/94, C.P.G.R. 7/LAP/96). Si richiamano le N.d.A. del P.A.I. (art. 21) relative all' "Adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali", precisamente:

"1. I soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani, sulla base di una apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento

necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.

2. L'Autorità di Bacino, su proposta delle Amministrazioni competenti e in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, inserisce nei Programmi triennali di intervento di cui agli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischio idraulico per gli abitati."

7.2 Non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari (C.P.G.R. 7/LAP/96).

7.3 In merito alle opere di attraversamento si richiama l'art. 19 comma 1 N.d.a. P.A.I., precisamente:

"1. Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel P.s.F.F., approvato con D.P.C.M. 24/07/98 e nel presente Piano, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui in apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino del fiume Po" con delibera C.I. 2/99 del 11/05/1999."

8 AREE IMPERMEABILI

Nei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione, l'indice di permeabilità derivante dal rapporto fra la superficie permeabile e la superficie territoriale, o fondiaria se coincidente con questa, è il seguente:

aree residenziali R1, R2, R3 ed R4:	0%
aree residenziali R5 e R6 con superficie territoriale maggiore di 1200 mq:	40%
se inferiore:	20%
aree produttive P1 e terziarie T1 esistenti confermate	0%
aree produttive P1 e terziarie T1 di completamento	10%
aree produttive P2 e terziarie T2 di nuovo impianto	20%

9 SCARICO ACQUE METEORICHE

La costruzione di nuovi edifici e la ristrutturazione integrale degli stessi comporta l'onere – fermi restando gli obblighi derivanti da specifiche normative – di realizzare idonei pozzi perdenti di raccolta delle acque piovane, provenienti dalle superfici impermeabili dell'edificio e dalle aree di pertinenza, puntualmente dimensionati mediante specifici calcoli sulle portate.

10 SORGENTI IDROPOTABILI

Le sorgenti idropotabili individuate in Tavola 5 hanno una zona di rispetto circolare di 200 metri ai sensi del D.Lgs. 152/99, che viene di seguito richiamato:

"Articolo 21 - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

1. Su proposta delle autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.
2. Per gli approvvigionamenti diversi da quelli di cui al comma 1, le autorità competenti impartiscono, caso per caso, le prescrizioni necessarie per la conservazione, la tutela della risorsa ed il controllo delle caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano.
3. Per la gestione delle aree di salvaguardia si applicano le disposizioni dell'articolo 13 della legge 5 gennaio 1994, n. 36, e le disposizioni dell'articolo 24 della stessa legge, anche per quanto riguarda eventuali indennizzi per le attività preesistenti.
4. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
5. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

6. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincia autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

ART. 36 - DEROGHE

- 1 È previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.1955 n. 1357, o comunque delle norme vigenti in materia.

ART. 37 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE

- 1 Nelle zone topograficamente individuate quali "aree di riqualificazione urbana", l'Amministrazione predispone specifici progetti per l'arredo, la razionalizzazione dei servizi esistenti, la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche quali viali, marciapiedi, piste ciclabili, etc mediante S.U.E. di iniziativa pubblica.
Tali progetti potranno anche comprendere prescrizioni attinenti le aree private direttamente attigue al fine di rendere uniformi e qualificare i fronti strada (recinzioni, materiali e colori di facciata, etc.).
In tal caso qualora dette prescrizioni interessino aree di tipo R4 che prospettano tali individuazioni, potranno essere previsti allineamenti di coperture esistenti e/o assegnati incrementi di volume, comunque non superiori al 10% rispetto a quanto normativamente già previsto, nel caso in cui le proprietà private attuino le previsioni contenute nel progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale.
- 2 L'altezza netta interna dei locali a destinazione commerciale inclusi in edifici di nuova costruzione è stabilita nella misura minima di mt. 3,00. Nelle zone "R1" e "R2" di P.R.G.C., qualora non si prevedano interventi edilizi di nuova costruzione, è ammesso il recupero e la rifunzionalizzazione (anche con cambi di destinazione d'uso) delle strutture esistenti con il mantenimento delle altezze interne in essere, a condizione che detti interventi siano, per gli altri aspetti, conformi alle normative igienico sanitarie vigenti.
- 3 Nelle zone a prevalente destinazione residenziale - con esclusione delle zone R1, R2, 1R3 - e nelle zone produttive e terziarie relativamente ai soli locali abitativi - è consentita la realizzazione di verande, anche in eccedenza ai limiti volumetrici di cui alle presenti Norme, a condizione che le stesserispondano ai requisiti dei rispettivi regolamenti condominiali eventualmente previsti; non deturpino la qualità architettonico-paesaggistica dell'area nella quale si prevede l'installazione; venga ricercata un'unitarietà di tipologia - colori e forme qualora si operi su un medesimo corpo edilizio; non abbiano profondità maggiore a ml. 1,50, non siano realizzate in muratura, consentano idonea ventilazione ed illuminazione ai locali retrostanti e siano ubicate esclusivamente sui prospetti secondari degli edifici.
È data facoltà al Sindaco sentita la C.E., verificare l'aspetto architettonico e di decoro dell'edificio oggetto dell'intervento.
4. I pubblici esercizi potranno essere corredati da dehors, come disciplinati dal "Progetto e regolamento per la realizzazione di dehors: allestimenti e installazioni" approvato con DCC n.44 del 28.09.2023, anche con caratteristiche di non stagionalità, su spazi privati o pubblici subordinatamente ad assenso edilizio e, ove necessario, alla concessione d'uso del suolo, purché ciò non ostacoli la circolazione carrabile e/o pedonale e costituisca elemento di qualificazione ambientale attraverso un'opportuna integrazione delle strutture con il contesto nel quale si inseriscono. Per la realizzazione di queste strutture si rimanda allo specifico regolamento comunale. Dette strutture si intendono assentite senza verifica del rapporto di copertura eventualmente previsto per le varie aree urbanistiche. Potranno essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto stradale previo assenso dell'Ente proprietario della infrastruttura. Si richiamano comunque il rispetto dei distacchi dai confini di proprietà (5 mt. con possibilità di deroga previo accordo tra le parti).

5. Norme di carattere ambientale / paesaggistico

Per le aree 1R3.6, lotto speciale in zona 3R4.9, **3/R4.10, 3R6.3 sub A, 3/R6.7, 4/R3.3, 4R4.8, 7R5.9_mappale n. 1220 del Fg. 3, 2/R5.20, 3/R4.11, 7/P1.1.c, 7P2.1, porzione di ampliamento oggetto di variante parz.29 dell'area FD/P1.5 (Fg. 13 map. 909(p))**, valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

Risparmio ed approvvigionamento idrico

- per ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere, ponendo particolare attenzione agli aspetti geo-idrologici da valutarsi in sede attuativa al fine di evitare problematiche afferenti alla presenza sul territorio comunale di falde acquifere poste a ridotta profondità (per scongiurare effetti negativi di carattere ambientale sulla risorsa idrica e problematiche costruttive), un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 6 mc.per gli edifici residenziali e di 0,01 mc/mq di superficie coperta per le aree produttive;
- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque 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;
- in sede di richiesta di permesso di costruire occorre documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere (pubblica fognatura o sistemi alternativi ambientalmente sostenibili) al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- **si sottolinea inoltre la necessità che sia assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non) anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D. Lgs 152/06 e ss.mm.ii. Si evidenzia anche la necessità di gestire in modo ottimale le acque derivanti dal dilavamento meteorico delle superfici scolanti prevedendo, qualora necessario, trattamenti appropriati delle stesse. Si ricorda infine che i potenziamenti/cambiamenti delle attività in essere dovranno essere preventivamente autorizzati dagli enti competenti ai fini dell'aggiornamento delle autorizzazioni rilasciate;**

il 2 novembre 2021 il Consiglio Regionale ha approvato l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano: in particolare, si richiamano l'articolo 38 "Misure per il risparmio idrico" e l'articolo 27 "Acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne";

- in sede attuativa delle previsioni urbanistico-edilizie dovranno essere garantiti eventuali diritti irrigui dei fondi, oggetto di trasformazione al fine di prevedere l'utilizzo di tale acqua per scopi connessi e compatibili alla residenza (irrigazione orti, prati, etc...), così come la possibilità di manutenzione e ispezione necessarie alla gestione.

Limitazione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- **si richiama il rispetto del c.8, art.35 bis delle presenti N. di A. per il conseguimento della** il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere destinato a superficie permeabile e drenante. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
- la pavimentazione delle 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 e simili);
- gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.

Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti

In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR 32-13426 del 01.03.2010; 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. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:

- il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;
- la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;
- i materiali di pavimentazione, gli elementi di schermatura per minimizzare la percezione visiva (strutture lignee corredate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, ...) e l'arredo urbano pertinente.

Qualora sia prevista la demolizione di fabbricati esistenti, si chiede di verificare preventivamente la presenza di materiali pericolosi (ad esempio amianto), che dovranno essere smaltiti/gestiti secondo la normativa vigente;

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.;

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;

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 (protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, depurazione dei deflussi idrici; connessione e compensazione ecologica; habitat per diverse specie faunistiche). La realizzazione di fasce arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/soilo 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;
- gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.

Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- Dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico, 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 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. 192/05 e la L.R. 13/07.

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 dell'edificazione principale e degli accessori;
- i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;

- l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

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;
- la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla microscala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;
- 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 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 alla vicinanza di 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 bucatore, 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;
 - valutazione della localizzazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.
- Al fine di garantire il rispetto di obiettivi di sostenibilità ambientale, sarà necessario individuare opportune mitigazioni delle previsioni prendendo spunto da quanto previsto all'articolo 21 del nuovo PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio

2011, I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui al Decreto legislativo numero 112/1998 e dall'articolo 3 della LR numero 34/2004 e dal Protocollo Itaca Edifici industriali;

- Per le finalità di risparmio idrico ai sensi dell'articolo 146 del 152/2006 e s.m.i. l'articolo 42 comma sei 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;
- 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.

ART. 37BIS - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.1999 N. 28 E D.C.R. 191- 43016 DEL 20.11.2012

1 L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 di seguito denominata "Indirizzi regionali", dei criteri, delle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, nonché in base alle presenti norme di attuazione.

2 Il P.R.G. individua nell'apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:

- A1 - Centro Storico;
- A3 - Via Lovera e Corso Barale;
- A5 - Via Cuneo;
- L1/1 - Via Nizza;
- L1/2 - Via Vittorio Veneto;

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.

Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali, è ammesso l'esercizio di vicinato sempreché il P.R.G. preveda la destinazione commerciale.

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

Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, comma 6 degli "Indirizzi regionali".

4 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, comma 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal comma 5 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è ripartito come segue:

- negli addensamenti commerciali, 100% a parcheggio;
- nelle localizzazioni commerciali, 70% a parcheggio e 30% a verde;
- nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell'esercizio di vicinato, 100% a parcheggio.

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1 ed A3 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

Nel caso di esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, per la verifica della dotazione delle aree per servizi non si tiene conto delle superfici che non determinano S.U.L. a norma delle vigenti disposizioni di regolamento edilizio.

- 5 Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 6 successivo.
- 6 Con riferimento agli articoli 25, commi 5 bis e 5 ter, e 26, comma 2, degli “Indirizzi regionali” è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi:
- per gli esercizi di vicinato in tutte le aree di P.R.G. ove è consentita la destinazione commerciale, fatta salva la possibilità dell’Amministrazione di richiedere la dismissione o l’asservimento per particolari esigenze funzionali locali;
 - per le medie strutture di vendita negli addensamenti storici rilevanti (A1) e negli addensamenti commerciali urbano forti (A3);
 - per le medie e grandi strutture di vendita, oggetto di trasferimento ai sensi dei commi 13, 14 e 16 dell’art. 15 degli “Indirizzi regionali” negli addensamenti storici rilevanti (A1), negli addensamenti commerciali urbano forti (A3) e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1);
 - per la superficie di vendita ampliata delle medie e grandi strutture di vendita, oggetto di ampliamento ai sensi dei commi 7 e 9 dell’art. 15 degli “Indirizzi regionali” in tutte le zone d’insediamento commerciale. Nel caso di ampliamenti localizzati nell’addensamento commerciale extraurbano (arteriale) (A5) è richiesto comunque l’effettivo possesso di almeno l’80% delle dotazioni prescritte dall’art. 21, comma 1, numero 3) della L.R. 56/77 ed il rispetto della dotazione di cui all’art. 41 sexies della Legge 1150/42 relativamente all’intera superficie di vendita comprensiva di quella risultante dall’ampliamento.

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

- 7 Nell’addensamento commerciale extraurbano (arteriale) (A5) il rilascio di autorizzazione commerciali è subordinato al rispetto di quanto previsto dal Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) approvato dall’Amministrazione Comunale. In particolare, gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d’uso a favore della destinazione commerciale, eccezion fatta per quanto già assentito alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono subordinati a:
- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata sul retro degli edifici non visibili dalla pubblica viabilità;
 - una adeguata sistemazione degli elementi accessori quali recinzioni, cancellate, impianti e locali tecnologici etc. che dovranno avere l’aspetto di opera finita con materiali e finiture coerenti con l’edificio principale. Macchinari e strutture tecniche (riscaldamento, raffreddamento e simili) dovranno essere opportunamente integrati rispetto agli edifici principali, mascherati o completati con soluzioni architettoniche confacenti al decoro dei luoghi;
 - la porzione dell’area di intervento che fronteggia direttamente l’asse viabile principale del P.U.C. dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare/riqualificare le zone di più diretto impatto visivo;
 - le aree a parcheggio pubblico necessarie per soddisfare gli standards di legge dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature. Essenze e modalità di impianto saranno definite dall’Amministrazione Comunale;

- gli edifici dovranno essere opportunamente rifiniti evitando parti lasciate al rustico o parti prefabbricate grezze.
- rispetto di quanto topograficamente individuato in ordine a viabilità e piste ciclabili;

Ove si ricorra a tipologie prefabbricate, dovranno essere adottate soluzioni che assicurino risultati estetici dotati di coerenza formale e di qualità.

Salvi i casi in cui rappresentino proposte giustificate ed esteticamente valide, sono da evitarsi sporti realizzati con capriate prefabbricate o altri elementi prefabbricati della copertura; i tamponamenti devono risultare continui e non interrotti da elementi strutturali orizzontali o verticali in vista; le aperture debbono contribuire ad una armonica composizione del disegno di facciata, essere di forma tendente al quadrato evitando la tipologia a T o a L rovesciata.

Al fine di tendere ad una maggiore uniformità degli elementi accessori e di arredo l'Amministrazione comunale promuove un apposito "Progetto e regolamento per la realizzazione di dehors: allestimenti e installazioni" approvato con DCC n.44 del 28.09.2023 finalizzato a migliorare la qualità edilizia nell'addensamento commerciale A5.

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

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1, sono assoggettati alle particolari prescrizioni in ordine a materiali e tipologie contenute nel Regolamento Edilizio.

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

- 9 Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

ART. - 37 TER - INDIVIDUAZIONE DI LUOGHI SENSIBILI, REQUISITI STRUTTURALI E CONDIZIONI ATTUATIVE SPECIFICHE PER L'APERTURA ED IL TRASFERIMENTO DI SALE GIOCHI.

- 1) Individuazione. Il PRG, ai sensi dell'art. 5 comma 2 della LR 9/2016, tenuto conto dell'impatto degli insediamenti sul contesto e sulla sicurezza urbana, nonché dei problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico ed il disturbo della quiete pubblica, individua il centro storico, il territorio rurale e le fasce di rispetto cimiteriale, quali "altri luoghi sensibili", nei confronti dei quali si applicano le disposizioni di distanza minima di cui all'art. 4 del "Regolamento Comunale disciplinante le modalità di gestione delle attività relative all'esercizio di giochi leciti". Ne consegue che In tali luoghi non sono ammessi l'apertura ed il trasferimento di sale giochi.
- 2) Requisiti strutturali. L'apertura ed il trasferimento degli esercizi con collocazione di apparecchi per il gioco lecito, di cui all'art. 5, comma 1, della LR 9/2016, sono ammessi, con il rispetto delle distanze di cui al Regolamento Comunale, in locali con destinazioni d'uso e con requisiti strutturali commerciale, artigianale e terziaria. Non sono consentiti in edifici che ospitano funzioni residenziali e in quelli, notificati e vincolati ai sensi del DLgs 42/2004.
- 3) Condizioni. L'attuazione delle sale gioco è consentita in edifici dotati di parcheggi pertinenziali da riservare agli utenti, reperiti in contiguità all'esercizio e con caratteristiche di effettiva fruibilità dei posti auto ricavati. Trattandosi di attività con notevole carico urbanistico, Tali aree a servizi sono soggette a cessione o ad asservimento ad uso pubblico. Non è ammessa la possibilità di monetizzazione.
- 4) La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, da attribuirsi al parcheggio per sala giochi, in riferimento all'art. 21 comma 1 punto 3 LR 56/77 e smi, è stabilita nella misura del 100/80 per cento della superficie lorde di pavimento destinata all'attività, con minimo di mq. 26.

ART. – 37 QUATER – 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

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, nonché in base alle presenti norme di attuazione e ai "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" nel seguito denominati brevemente "Criteri".
2. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare:
 - a) nelle parti del territorio comunale ove il P.R.G. ammette questo specifico tipo di attività, o più in generale prevede la destinazione d'uso commerciale, che - ai sensi dell'art. 6, comma 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. 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.

Il procedimento generale di calcolo del fabbisogno di superficie a parcheggio è definito nell'art. 6 dei "Criteri".

Lo standard della L.R. 56/77 e s.m. relativo ai parcheggi cui occorre far riferimento per gli esercizi in argomento è fissato nella misura del 50% dello standard di cui all'art. 21 della L.R. richiamata.

Per il soddisfacimento dello standard relativo alle aree pubbliche, posto che il calcolo dovrà essere effettuato tenendo conto di quanto già eventualmente dismesso e/o vincolato per la destinazione in essere, si opererà come appresso previsto:

- nei casi previsti dalle disposizioni regionali si potrà procedere alla monetizzazione delle aree a standard, fatto salvo la possibilità del loro reperimento con accettazione da parte del Comune;
 - ove non opera la monetizzazione le aree a standard potranno anche essere reperite sulle aree private (superficie fondiaria) a seguito di convenzione ove si stabilisce tra il resto la durata del vicolo.
4. Il soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio, o la loro monetizzazione quando ne ricorrano le condizioni, è elemento obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni e dei permessi di costruire e deve essere dimostrato nei casi di attività soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). I casi di esclusione dalle verifiche del fabbisogno di parcheggio sono indicati nelle norme regionali e nei "Criteri".
 5. La superficie di riferimento per il calcolo del fabbisogno di parcheggi con le formule di cui all'art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 è la superficie di somministrazione. La porzione di suolo destinata al servizio dei consumatori e posta all'esterno dell'esercizio

(dehor “Progetto e regolamento per la realizzazione di dehors: allestimenti e installazioni” approvato con DCC n.44 del 28.09.2023), variamente delimitata, coperta o scoperta, appositamente attrezzata, non è computata ai fini del calcolo del fabbisogno di parcheggi (pur facendo parte della superficie di somministrazione), salvo il caso in cui l’allestimento di tale spazio sia soggetto a permesso di costruire.

6. Il calcolo del fabbisogno di parcheggi per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande esercitate, nello stesso locale, in abbinamento ad altra attività commerciale o artigianale (es. esercizio di vicinato, pizza al taglio, ecc.) si effettua applicando le disposizioni del presente articolo, limitatamente alla porzione del locale individuata quale superficie destinata alla somministrazione; nel caso in cui il fabbisogno sia riconducibile esclusivamente allo standard previsto dall’art. 21 della L.R. 56/77, la S.U. rilevante ai fini del calcolo dei parcheggi è limitata alla porzione del locale destinata alla somministrazione, comprensiva altresì degli spazi non costituenti superficie di somministrazione purché afferenti, in proporzione, a detta superficie.
7. Negli addensamenti A.1, A.3 e nelle localizzazioni L.1, eventualmente riconosciute, il fabbisogno di parcheggio è monetizzabile secondo le procedure e le modalità previste al riguardo dal Comune mediante apposito provvedimento.
8. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 con le procedure indicate nell’art. 8 dei “Criteri”.
9. L’art. 7 dei “Criteri”, cui si fa rimando, indica i casi in cui è necessario effettuare verifiche di impatto sulla viabilità.
10. Per quanto non esplicitato in questo articolo, si fa rimando ai citati “Criteri”.

**ART. 38 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE
ARCHITETTONICHE**

- 1 Si richiamano i disposti contenuti nel 5° comma del l'art. 32 e nel 3° comma dell'art. 91 octies della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 39 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE:

per gli interventi di cui alla Variante Parziale 23/2019, condizioni tutte che comunque fanno riferimento all'osservanza di specifiche normative di settore.

Compatibilità:

- ✓ Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015-2021.
- ✓ Piano di Tutela delle Acque della regione Piemonte.
- ✓ Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n. 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume PO e Piano di Gestione del Rischio Alluvione.
- ✓ D.Lgs. 29/12/2003 n. 387 e smi e DM 10/09/2010.

Condizioni/Indicazioni:

- ✓ Nuove adiacenze di aree residenziali ad aree produttive: evitare accostamenti acustici che possano presentare criticità, suggerendo, ove non possibile evitarli, di prevedere idonea normativa tale da garantire un'adeguata progettazione e posizionamento dei fabbricati e delle aree verdi di separazione.
- ✓ Previsione di: localizzazione di impianti da fonte rinnovabile, aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile, non previsione di costruzioni di captazione idriche che consentano la comunicazione tra falde freatiche e falde profonde, non interferenza con altri diritti di concessione, segnalazione della necessità di acquisire la concessione di derivazione d'uso della risorsa acqua qualora siano previsti nuovi prelievi.
- ✓ Lo stoccaggio in cisterna di acqua piovana dalle coperture degli edifici e delle aree terrazzate non è soggetto al rilascio di concessione di derivazione.
- ✓ Le varianti di destinazione d'uso del suolo non determinano 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.
- ✓ Aree residenziali di nuovo inserimento: adeguate compensazioni per eventuali perdite irreversibili della risorsa suolo, rispetto alle attuali condizioni, oltre che la perdita di parte della permeabilità. Verifica del rispetto dei limiti normativi vigenti in ambito acustico nonché evitare accostamenti critici.
- ✓ Aree residenziali di nuovo inserimento: dovranno essere previste adeguate modalità di protezione degli edifici ad uso abitativo, evitando, ove possibile, la contiguità con altri insediamenti di tipo produttivo o agricolo a coltura specializzata, prevedendo il rispetto di adeguate distanze o l'adozione di idonee misure di mitigazione (inserimento di fasce cuscinetto, interposizione di barriere verdi), al fine di ridurre eventuali ricadute di emissioni atmosferiche, rumore, ecc.

TABELLE DI ZONA

NOTE

Per le sigle con cui sono individuate le aree si fa riferimento alla classificazione delle Norme di Attuazione e alla cartografia di progetto del P.R.G.

Le aree sono inoltre numerate progressivamente all'interno di ciascun distretto urbanistico (vedasi schema allegato per il capoluogo) con il seguente criterio:

nr. distretto / tipo di area / nr. d'ordine dell'area

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante i valori relativi a:

- densità fondiaria o territoriale prevista;
- rapporto di copertura;
- altezza;
- nr. piani fuori terra;
- procedure di intervento.

Nelle aree di tipo R4 la densità fondiaria prevista si applica per i casi di cui all'art. 14, comma 3, lettera h) delle Norme di Attuazione.

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante i valori relativi a:

- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- procedure di intervento;
- indice di utilizzazione fondiaria o territoriale progetto;
- nr. piani fuori terra.

La volumetria o la S.U.L. edificabile mediante applicazione dei rispettivi indici previsti nelle varie zone è da determinarsi in riferimento alle superfici fondiarie o territoriali reali documentate catastalmente e/o con rilievo dell'area interessata.

I valori attinenti alle aree per servizi rappresentano una quantità minima vincolante; in sede di S.U.E. o C.C. si ammettono ripartizioni tra verde e parcheggi diverse, fatta salva la quantità complessiva prevista.

Nelle tabelle l'altezza massima di un edificio è quella riferita all'altezza di ciascuna singola fronte, data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccato della parete e la linea o punto più alto d'imposta della copertura anche in caso di fronti articolate su diversi piani; non si considerano ai fini del calcolo dell'altezza massima le eventuali porzioni di terreno ribassate per rampe di accesso alle autorimesse

interrate e relative trincee per spazi di manovra degli automezzi. Nel numero dei piani indicati nelle tabelle è pertanto escluso il sottotetto.

I valori che nelle tabelle di zona compaiono all'interno di parentesi sono rappresentativi della situazione esistente e privi di valore di progetto ai fini attuativi.

Le procedure di intervento sono individuate nel seguente modo:

- C.S. = intervento diretto o permesso di costruire o D.I.A.
C.C. = obbligo di permesso di costruire convenzionato ex. art. 49, 5° comma, L.R. 56/77 e s. m. ed i.
S.U.E. = obbligo di strumento urbanistico esecutivo (da definire dall'Amministrazione Comunale in sede attuativa).
P.P. = Piano Particolareggiato.
P.di R. = Piano di recupero

Nelle tabelle di zona le sigle relative agli spazi pubblici fanno riferimento alla classificazione dell'art. 21 della L.U.R.

Per le aree a prevalente destinazione residenziale e terziario commerciale sottoposte a S.U.E. o C.C. valgono le seguenti annotazioni riferite alla colonna TOTALE SPAZI PUBBLICI PREVISTI:

- A) dismissione o asservimento topograficamente vincolante.

Nelle aree a prevalente destinazione produttiva l'altezza massima ed il numero di piani fuori terra si riferisce alla residenza isolata come ammessa dalle presenti norme. Non sono ammessi interventi residenziali in sopraelevazione di fabbricati produttivi che superino complessivamente l'altezza massima di mt. 10,50.

L'altezza delle strutture produttive è determinata in relazione alle esigenze tecniche dell'attività svolta con un massimo comunque di mt. 10,50 ad esclusione di strutture tecnologiche che dovranno essere singolarmente documentate caso per caso.
