

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 4
Art. 1.1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale	pag. 4
Art. 1.2 - Efficacia e validità del P.R.G.C.	pag. 13
Art. 1.3 - Poteri di deroga	pag. 15
Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G.C.	pag. 16
Art. 1.5 - Eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 17
 TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	pag. 18
Art. 2.1 - Definizioni	pag. 18
Art. 2.1 bis - Definizioni per gli insediamenti commerciali	pag. 23
Art. 2.2 - Limiti di distanza tra i fabbricati	pag. 25
Art. 2.3 - Limiti di distanza dei fabbricati dai confini di proprietà	pag. 27
Art. 2.4 - Limiti di distanza dalle strade pubbliche	pag. 28
Art. 2.5 - Sistemazione a verde delle aree di pertinenza	pag. 31
 TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	pag. 32
Art. 3.1 - Strumenti urbanistici e amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C	pag. 32
Art. 3.2 - Zone di recupero	pag. 34
Art. 3.3 - Classificazione ed individuazione delle aree e dei corrispondenti ambiti normativi	pag. 35
Art. 3.4 - Tipi di intervento	pag. 37
Art. 3.5 - Manutenzione ordinaria	pag. 38
Art. 3.6 - Manutenzione straordinaria	pag. 39
Art. 3.7 - Restauro e risanamento conservativo	pag. 40
Art. 3.8 - Ristrutturazione edilizia	pag. 42
Art. 3.9 - Demolizione e ricostruzione	pag. 44
Art. 3.10 - Demolizione totale o parziale	pag. 45
Art. 3.11 - Ristrutturazione urbanistica	pag. 46
Art. 3.12 - Nuova costruzione	pag. 47
Art. 3.13 - Occupazione di suolo pubblico o privato; scavi	pag. 49
Art. 3.14 - Norme per la realizzazione di bassi fabbricati	pag. 50
Art. 3.15 - Destinazioni d'uso	pag. 51
 TITOLO IV - AREE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE	pag. 52
Art. 4.1 - Destinazioni d'uso generali ammesse	pag. 52
Art. 4.2 - Aree del Centro Storico	pag. 54
Art. 4.3 - Aree di valore ambientale e documentario e relative pertinenze	pag. 60
Art. 4.4 – Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nelle aree di centro Storico e nelle aree di valore ambientale	pag. 61
Art. 4.5 - Aree dei nuclei frazionali (Nf)	pag. 61
Art. 4.6 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (Bs)	pag. 63
Art. 4.7 - Aree residenziali di completamento (B)	pag. 66
Art. 4.8 - Aree residenziali di nuovo impianto (C)	pag. 67
Art. 4.9 – Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nei nuclei frazionali Rurali (Nf) nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita (Bs) di completamento (B) nuovo impianto (C) e negli edifici residenziali	

isolati	pag. 68
TITOLO V - AREE A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA	pag. 69
Art. 5.1 - Destinazioni d'uso e tipi di intervento	pag. 69
Art. 5.2 - Aree produttive esistenti confermate	pag. 71
Art. 5.3 - Aree produttive di completamento	pag. 71
Art. 5.4 - Aree produttive di nuovo impianto	pag. 73
Art. 5.5 - Aree produttive esistenti in ambito agricolo (De) e in ambito urbano (Dr)	pag. 74
Art. 5.6 - Aree ed ambiti per attrezzature turistico-ricettive (Ft)	pag. 75
Art. 5.7 - Area produttiva di servizio (Ds)	pag. 76
TITOLO VI - AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE	pag. 77
Art. 6.1 - Disposizioni di carattere generale	pag. 77
Art. 6.2 - Aree pubbliche di riqualificazione ambientale e per servizi (Ae1, Ae2, Ae3, Ab2 parte)	pag. 80
Art. 6.3 - Aree per attrezzature private di interesse pubblico (SI)	pag. 82
Art. 6.4 - Aree del demanio militare (Ei1) ed aree demaniali attribuite al Comune (Ei2)	pag. 84
Art. 6.5 - Aree sportive e a parco pubblico (Fp)	pag. 85
Art. 6.6 - Aree ed ambiti per servizi pubblici a livello generale comunale (Fs)	pag. 86
Art. 6.7 - Aree ed ambiti per attrezzature e servizi di interesse generale cimiteriale (Fc), socio sanitarie e ospedaliere (Fo), e per servizi tecnici pubblici (Fi)	pag. 87
Art. 6.8 - Aree ed ambiti per attività connesse alla produzione e fornitura di energia e altri servizi consimili (Fe)	pag. 88
Art. 6.9 - Prescrizioni relative alle strade	pag. 89
Art. 6.10 - Area per presidio socio-sanitario ed assistenziale di iniziativa privata (Fop)	pag. 90
TITOLO VII - AREE A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA	pag. 91
Art. 7.1 - Destinazioni d'uso ammesse in area agricola	pag. 91
Art. 7.2 - Soggetti titolari di permesso di costruire in area agricola	pag. 93
Art. 7.3 - Documentazione richiesta per gli interventi	pag. 94
Art. 7.4 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola	pag. 95
Art. 7.5 - Costruzione di abitazioni agricole (A1)	pag. 97
Art. 7.6 - Costruzioni di fabbricati di servizio (A2.1)	pag. 99
Art. 7.7 - Costruzioni di serre fisse (A2.2)	pag. 100
Art. 7.8 - Definizione di allevamento aziendale e intensivo	pag. 101
Art. 7.9 - Coefficiente di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti	pag. 102
Art. 7.10 - Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A2.3)	pag. 103
Art. 7.11 - Costruzioni di fabbricati per allevamenti intensivi (A2.4) in zone Ea	pag. 106
Art. 7.12 - Costruzione per impianti produttivi e attrezzature tecniche (A3)	pag. 107
Art. 7.13 - Costruzione di vasche e lagoni (A4)	pag. 108
Art. 7.14 - Deroghe ammesse in presenza di Piani di Sviluppo Aziendale	pag. 109
Art. 7.15 - Variazione di destinazione d'uso	pag. 110

Art. 7.16 - Area Agricola Speciale (AS1 - AS2 – Area Agricola inedificabile per deposito e stoccaggio temporaneo di materiale inerte- AS3) pag. 112

TITOLO VIII - RISPETTI E VINCOLI pag. 115

Art. 8.1 - Rispetto alla viabilità pag. 115

Art. 8.2 - Rispetto cimiteriale pag. 116

Art. 8.3 - Rispetto alle sorgenti e opere acquedottistiche pag. 117

Art. 8.4 - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche pag. 118

Art. 8.5 - Rispetto alle condotte idriche principali e collettori fognari principali pag. 119

Art. 8.6 - Rispetto alle linee elettriche pag. 120

Art. 8.7 - Rispetto alla ferrovia pag. 121

Art. 8.8 - Rispetto ai metanodotti pag. 122

Art. 8.9 - Aree agricole di rispetto ambientale (Ac) pag. 123

Art. 8.10 - Aree agricole di rispetto all'abitato (Ad) pag. 124

Art. 8.11 - Norme per i beni storici, artistici, culturali, ambientali pag. 125

Art. 8.12- Area di rispetto per futuro centro tecnologico e/o piattaforma
logistica integrata pag. 127

Art. 8.13 - Vincoli geologici e rispetto alle zone d'acqua pag. 128

Art. 8.14 - Tutela del suolo pag. 140

Art. 8.15 - Tutela dell'ecologia vegetale pag. 141

Art. 8.16 - Tutela delle acque pag. 142

Art. 8.17 - Fonti Alternative di Energia pag. 144

Art. 8.18 – Prevenzione e difesa dall'inquinamento acustico pag. 144

Art. 8.19 - Qualificazione energetico – ambientale degli edifici pag. 145

Art. 8.20 - Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali pag. 146

Integrazione articolato N.T.A. con i contenuti degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 della LR 28/99 così come approvati nella Deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006 n. 59-10831. pag. 150

TABELLE D'AMBITO pag. 155

NOTA: Le modifiche introdotte con la Variante Parziale n. 24 al P.R.G.C. sono riportate in grassetto, le parti stralciate sono indicate con linea continua (~~in barrate~~).

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale

1. Il PRGC comprende i seguenti elaborati, redatti ai sensi dell'art. 14 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.:

1) - Relazione illustrativa;

2) - Gli Allegati Tecnici, consistenti nelle seguenti tavole:

tav. 0.1. "CONSISTENZA EDILIZIA". in scala 1:1.000 (n° dei piani degli edifici nel Centro Storico ed aree limitrofe);

tav. 0.2. "CONSISTENZA EDILIZIA". in scala 1:2.000 (n° dei piani degli edifici delle altre aree urbanizzate);

tav. 0.3. "PREVALENTI USI IN ATTO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI", in scala 1:1.000 (per gli edifici e le aree del Centro Storico e zone limitrofe);

tav. 0.4. "PREVALENTI USI IN ATTO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI", in scala 1:2.000 (per gli edifici e le aree delle rimanenti zone urbanizzate);

tav. 0.5. "CONDIZIONE ABITATIVA", in scala 1:1.000 (alloggi occupati e non, dotazione di servizi igienico/sanitari, per il Centro Storico e le aree limitrofe);

tav. 0.6. "CONDIZIONE ABITATIVA", in scala 1:2.000 (alloggi occupati e non, dotazione di servizi igienico/sanitari, per le rimanenti aree urbanizzate);

tav. 0.7. "URBANIZZAZIONE PRIMARIA", in scala 1:2.000 (dotazione di infrastrutture a rete nelle aree urbanizzate);

tav. 0.8. "CARATTERI STORICO ARTISTICI E AMBIENTALI: INSEDIAMENTO URBANO (1), in scala 1:1.000 (beni ambientali e culturali, preesistenze di interesse architettonico, storico, documentario, nel Centro Storico e aree limitrofe);

tav. 0.9. "CARATTERI STORICO ARTISTICI E AMBIENTALI: INSEDIAMENTO URBANO (2), in scala 1:2.000 (beni ambientali e culturali, preesistenze di interesse architettonico, storico, documentario, nelle rimanenti aree urbanizzate);

tav. 0.10 "CARATTERI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI, DEL TERRITORIO EXTRAURBANO", in scala 1:5.000 (confini delle sezioni di censimento 1981, prevalenti usi del suolo in atto per gli insediamenti isolati, condizione abitativa nei nuclei frazionari e nelle case sparse per insiemi censuari, urbanizzazioni a rete per la fornitura di energia, caratteri storico-artistici e ambientali, vincolo idrogeologico);

tav. 0.12 "USI DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI, NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA PERIMETRAZIONE DEGLI ABITATI ED EDIFICI, DI TIPO RURALE E PER ALLEVAMENTI, ALL'INTERNO DELLA PERIMETRAZIONE, in scala 1:5.000.

L'indagine sulle Caratteristiche Geomorfologiche e Idrologiche del Territorio, redatta ai sensi del punto due, sub a) e b), della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. comprendente in particolare:

RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA (analisi della situazione ed indicazioni conclusive in merito all'impiego ottimale del territorio);

CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLA VEGETAZIONE PREVALENTE (alla scala 1:10.000, gli usi del suolo agricoli e non, per masse principali);

CARTA GEOLITOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA; CARTA DELLA CAPACITA' D'USO DEI SUOLI (alla scala 1:10.000);

CARTA DI SINTESI DELLA PROPENSIONE AL DISSESTO E DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO (alla scala 1:10.000).

3) - Le Tavole di Piano, vale a dire:

tav. 1.0 “SINTESI DEL P.R.G.C. E SITUAZIONE URBANISTICA DEI COMUNI CONTERMINI”, alla scala 1:25.000;

tav. 2.0 “DESTINAZIONI D’USO, AMBITI DI INTERVENTO E VIABILITA’ IN PROGETTO”, alla scala 1:5.000;

tav. 3.0 “PROGETTO / AREA URBANA”, alla scala 1:2.000;

tav. 4.0 “PROGETTO / CENTRO STORICO”, alla scala 1:1.000.

4) - Le presenti Norme di Attuazione, e le tabelle allegate concernenti tipi di intervento, ambiti normativi e dimensionamento delle aree per servizi.

5) - La relazione geotecnica e geologica specificatamente riguardante le aree urbanizzate e urbanizzande, ed impianti pubblici confermati o previsti dal P.R.G., situati in zone ad alto rischio geologico.

2. Qualora, nell’applicazione del P.R.G., si riscontrassero discordanze fra tavole alle diverse scale, sarà ritenuto prevalente, e conseguentemente vincolante, il contenuto della tavola di progetto redatta alla scala più dettagliata.

3. La Variante n° 8 al P.R.G.C. comprende i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione e alle Tabelle d’ambito
- Tav- 2.0/V “P.R.G. vigente - Localizzazione delle varianti” alla scala 1:5.000;
- Tav. 3.0/V “P.R.G. vigente - Localizzazione delle varianti” alla scala 1:2.000;
- Tav. 4.0/V “P.R.G. vigente - Localizzazione delle varianti” alla scala 1:1.000;
- Tav- 2.0/V8 “Zonizzazione - Territorio libero” alla scala 1:5.000 (sostituisce la Tav. 2.0);
- Tav. 3.0/V8 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità d’intervento, viabilità” alla scala 1:2.000 (sostituisce la Tav. 3.0);
- Tav. 4.0/V8 “Centro Storico - Destinazione d’uso, tipi e modalità d’intervento, viabilità” alla scala 1:1.000 (sostituisce la Tav. 4.0);
- Tav. 2.0bis/V8 “Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica” alla scala 1:5.000;
- Tav. 3.0bis/V8 “Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica” alla scala 1:2.000;

Allegati geologici:

- Relazione geologico-tecnica;
- Tav. A1 Carta Geolitologica, alla scala 1:10.000;
- Tav. A2 Carta Geoidrologica, alla scala 1:10.000;
- Tav. A3 Carta Geomorfologia, alla scala 1:10.000;
- Tav. A4 Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica, alla scala 1:10.000.

4. A seguito dell’adozione della Variante Strutturale in Itinere, la Variante Strutturale n° 8 al P.R.G.C. è integrata dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa e Integrazioni alle Norme di Attuazione

- Tav. 3.0/V Itin “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità” alla scala 1:2.000 (sostituisce la Tav. 3.0/V8);
- Tav. 3.0bis/V Itin “ Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica” alla scala 1:2.000 (sostituisce la Tav. 3.0bis/V8);
- Relazione geologico-tecnica.

5. A seguito dell’adozione delle Controdeduzioni al Parere della D.R.P.G.U. n. A00275 la Variante Strutturale n° 8 al P.R.G.C. è integrata dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa
- Integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione e alle Tabelle d’Ambito
- Tav 2.0/A/V8 “Zonizzazione - Territorio libero” alla scala 1:5000 (sostituisce la Tav. 2.0/V8)
- Tav. 3.0/A/V8 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità” alla scala 1:2.000 (sostituisce la Tav. 3.0/V8 e la Tav. 3.0/V Itin.);
- Tav. 2.0bis/A/V8 “ Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica” alla scala 1:5.000 (sostituisce la Tav. 2.0bis/V8).
- Tav. 3.0bis/A/V8 “ Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica” alla scala 1:2.000 (sostituisce la Tav. 3.0bis/V8 e la Tav. 3.0bis/V Itin.).

6. A seguito dell’approvazione del progetto definitivo della Variante Parziale n° 9 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa e Integrazioni alle Norme di Attuazione
- Tav. 2.0/V9 “Zonizzazione Territorio Libero” scala 1:5000.
- Tav. 2.0bis/V9 “Zonizzazione con Sovrapposizione delle Classi di Pericolosità Geomorfologica” scala 1:5.000.

7. A seguito dell’approvazione del progetto definitivo della Variante Parziale n° 10 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle tabelle d'ambito
- Controdeduzioni alle Osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Tav. 2.0/10 “Zonizzazione Territorio Libero” scala 1:5.000
- Tav. 3.0/V10 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità” scala 1:2.000
- Tav 4.0/V10 “Centro Storico - Destinazione d'uso, tipi e modalità d'intervento, viabilità” scala 1:1.000
- Tav. 2.0bis/V10 “ Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica” scala 1:5.000
- Tav. 3.0bis/V10 “ Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica” scala 1:2.000

8. A seguito dell’approvazione del progetto definitivo della Variante Parziale n° 11 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle d'Ambito
- Tav. 3.0/V11 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità” scala 1:2.000
- Tav 4.0/V11 “Centro Storico - Destinazione d'uso, tipi e modalità d'intervento, viabilità” scala 1:1.000

- Tav. 3.0bis/V11 “ Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica” scala 1:2.000.

9. A seguito dell’approvazione della Variante Parziale n° 12 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle d'Ambito
- Controdeduzioni alle Osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 12
- Relazione geologico-tecnica
- Tav. 2.0/V12 “Zonizzazione – Territorio Libero” scala 1:5.000
- Tav. 3.0/V12 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità” scala 1:2.000
- Tav 4.0/V12 “Centro Storico - Destinazione d'uso, tipi e modalità d'intervento, viabilità” scala 1:1.000
- Tav. 2.0bis/V12 “Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica” scala 1:5.000
- Tav. 3.0bis/V12 “ Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica” scala 1:2.000

10. A seguito dell’approvazione della Variante Parziale n° 14 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa, Integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tabelle d'Ambito
- Norme di Attuazione (Testo integrato)
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 14
- Controdeduzioni alle Osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Relazione geologico-tecnica
- Tav. 2.0/V14 “Zonizzazione – Territorio Libero” scala 1:5.000
- Tav. 3.0/V14 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità” scala 1:2.000
- Tav 4.0/V14 “Centro Storico - Destinazione d'uso, tipi e modalità d'intervento, viabilità” scala 1:1.000
- Tav. 2.0bis/V14 “Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica” scala 1:5.000
- Tav. 3.0bis/V14 “ Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica” scala 1:2.000

11. La Variante strutturale n° 13 al P.R.G.C. comprende i seguenti elaborati:

Elaborati adottati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 21/06/2007:

- Relazione illustrativa
- Norme di Attuazione e Tabelle d'ambito *(elaborato sostituito con successiva deliberazione di adeguamento al parere della D.P.S.P.T.E.)*
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare
- Tav 2.0/V13 – Zonizzazione territorio libero - scala 1:5000 *(elaborato sostituito con successiva deliberazione di adeguamento al parere della D.P.S.P.T.E.)*
- Tav 3.0/V13 – Area urbana – Destinazione d'uso, tipi e modalità d'intervento, viabilità - scala 1:2000 *(elaborato sostituito con successiva deliberazione di adeguamento al parere della D.P.S.P.T.E.)*
- Tav 4.0/V13 – Centro storico - Destinazione d'uso, tipi e modalità d'intervento, viabilità scala 1:1000
- Tav 5.0/V13 – Individuazione esercizi commerciali esistenti - Addensamento storico rilevante A1 - scala 1:1000 *(elaborato sostituito con successiva deliberazione di adeguamento al parere della D.P.S.P.T.E.)*
- Tav 6.0/V13 – Area urbana - Individuazione dei vincoli urbanistici sottoposti a reiterazione scala 1:2.000
- Valutazione in merito alla congruità acustica delle scelte di Piano introdotte con la Variante strutturale n. 13 *(elaborato sostituito con successiva deliberazione di adeguamento al parere della D.P.S.P.T.E.)*

Allegati geologici:

- Relazione geologico-tecnica
- Tav. A1 Carta geologico-strutturale scala 1:10.000
- Tav. A2 Carta geoidrologica scala 1:10.000
- Tav. A3 Carta geomorfologica e dei dissesti scala 1:10.000
- Tav. A4 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni scala 1:10.000
- Tav. A5 Carta delle opere di difesa idraulica censite scala 1:10.000
- Tav. A6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000
- Tav. A7 Carta della dinamica fluviale, dei processi ed effetti indotti dall'evento alluvionale recente significativo (alluvione 1994) scala 1:10.000
- Tav. 2.0bis/V13 - Zonizzazione territorio libero con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica - scala 1:5.000 *(elaborato sostituito con successiva deliberazione di adeguamento al parere della D.P.S.P.T.E.)*
- Tav. 3.0bis/V13 - Area urbana – Destinazione d'uso, tipi e modalità d'intervento, viabilità con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica - scala 1:2.000 *(elaborato sostituito con successiva deliberazione di adeguamento al parere della D.P.S.P.T.E.)*
- Tav. 4.0bis/V13 - Centro storico - Destinazione d'uso, tipi e modalità d'intervento, viabilità con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica scala 1:1000

Elaborati adottati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 03/06/2008:

- Tav 7.0/V13 – Uso del suolo agricolo scala 1:5.000
- Tav 8.0/V13 – Opere di urbanizzazione esistenti scala 1:5.000
- Tav 9.0/V13 – Assemblaggio degli strumenti urbanistici scala 1:25.000
- Valutazione d'incidenza in merito alle aree interessate dalla Z.P.S. – Zona di Protezione Speciale”.

12. A seguito dell'adozione delle Controdeduzioni al Parere della D.P.S.P.T.E. n. A70758 la Variante Strutturale n° 13 al P.R.G.C. è integrata dai seguenti nuovi elaborati che riportano la dicitura "Controdeduzioni e Adeguamento al parere della D.P.S.P.T.E. n. A70758 ai sensi dell'art. 15, 13° comma L.R. n. 56/77 e s.m.i.":

Elaborati integrativi di quelli adottati con D.C.C. n. 23 del 21/06/2007

- Relazione illustrativa adeguata

Elaborati sostitutivi di quelli adottati con D.C.C. n. 23 del 21/06/2007

- Norme di Attuazione e Tabelle d'Ambito
- Tav. 2.0/A/V13 "Zonizzazione territorio libero" - scala 1:5000 (sostituisce la Tav. 2.0/V13)
- Tav. 3.0/A/V13 "Area urbana - Destinazione d'uso, tipi e modalità di intervento, viabilità" - scala 1:2.000 (sostituisce la Tav. 3.0/V13)
- Tav. 2.0bis/A/V13 "Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica" - scala 1:5.000 (sostituisce la Tav. 2.0bis/V13)
- Tav. 3.0bis/A/V13 "Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica" - scala 1:2.000 (sostituisce la Tav. 3.0bis/V13)
- Tav. 5.0/A/V13 "Individuazione esercizi commerciali esistenti - Addensamento storico rilevante A1" - scala 1:1000 (sostituisce la Tav. 5.0/V13)
- Valutazione in merito alla congruità acustica delle scelte di Piano introdotte con la Variante strutturale n. 13 (sostituisce analogo elaborato).

13. A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 15 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme di Attuazione (Testo integrato)
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 15
- Controdeduzioni alle Osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Tav. 2.0/V15 "Zonizzazione – Territorio Libero" scala 1:5.000
- Tav. 3.0/V15 "Area urbana - Destinazione d'uso, tipi e modalità di intervento, viabilità" scala 1:2.000
- Tav. 4.0/V15 "Centro Storico - Destinazione d'uso, tipi e modalità d'intervento, viabilità" scala 1:1.000
- Tav. 2.0bis/V15 "Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica" scala 1:5.000
- Tav. 3.0bis/V15 " Zonizzazione con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica" scala 1:2.000

14. A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 16 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme di Attuazione (Testo integrato)
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare

- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 16
- Tav. 2.0/V16 “Zonizzazione – Territorio Libero” scala 1:5.000
- Tav. 3.0/V16 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità” scala 1:2.000
- Tav. 4.0/V16 “ Centro Storico – Destinazione d’uso, tipi e modalità d’intervento, viabilità” scala 1:1.000

15. A seguito dell’approvazione della Variante Parziale n° 17 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa e Integrazioni alle Norme di Attuazione
- Norme di Attuazione –Testo Integrato-
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 17
- Tav.2.0/V17 “ Zonizzazione –Territorio Libero “ scala 1: 5.000
- Tav. 3.0/V17 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità” scala 1:2.000

16. A seguito dell’approvazione della Variante Parziale n° 18 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme di Attuazione –Testo Integrato
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n° 18
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Tav.2.0/V18 “ Zonizzazione –Territorio Libero “ scala 1: 5.000
- Tav. 3.0/V18 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità” scala 1:2.000
- Tav. 4.0/V18 “ Centro Storico – Destinazione d’uso, tipi e modalità d’intervento, viabilità” scala 1:1.000

17. A seguito dell’approvazione della Variante Parziale n° 19 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Norme di Attuazione e Tabelle di Zona –Testo Integrato
- Relazione Geologico-Tecnica

- Tav.2.0/V19 “ Zonizzazione –Territorio Libero “ scala 1: 5.000
- Tav.4.0/V19 “Centro Storico – Destinazione d’uso, tipi e modalità d’intervento, viabilità”
scala 1:1.000
- Tav. 2.0bis/V19 “Zonizzazione Territorio Libero con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica”
scala 1:5.000

18. A seguito dell’approvazione della Variante Parziale n° 20 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa
- Valutazione Ambientale Strategica-Documento Tecnico per verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS
- Relazione di Compatibilità Acustica
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Norme di Attuazione e Tabelle di Zona –Testo Integrato
- Relazione Geologico-Tecnica
- Tav.2.0/V20 “ Zonizzazione –Territorio Libero “ scala 1: 5.000
- Tav. 3.0/V20 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità”
scala 1:2.000

19. A seguito dell’adozione della Variante Parziale n° 21 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa
- Valutazione Ambientale Strategica- Documento Tecnico per verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS- Controdeduzioni del Comune.
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Relazione di Compatibilità Acustica
- Norme di Attuazione e Tabelle di Zona –Testo Integrato
- Relazione Geologico-Tecnica
- Tav.2.0/V21 “ Zonizzazione –Territorio Libero “ scala 1: 5.000
- Tav. 3.0/V21 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità”
scala 1:2.000

20. A seguito dell’approvazione della Variante Parziale n° 22 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa

- Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al Progetto Preliminare e contestuale verifica preventiva della VAS
- Valutazione Ambientale Strategica- Documento Tecnico per verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.
- Verifica di Compatibilità Acustica
- Norme di Attuazione e Tabelle di Zona – Testo Integrato
- Tav.2.0/V22 “Zonizzazione –Territorio Libero “ scala 1: 5.000
- Tav. 3.0/V22 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità”
scala 1:2.000
- Tav.4.0/V22 “Centro Storico – Destinazione d’uso, tipi e modalità d’intervento, viabilità” scala 1:1.000

21. A seguito dell’approvazione della Variante Parziale n° 23 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione illustrativa
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare e contestuale verifica V.A.S.
- Valutazione Ambientale Strategica- Documento Tecnico per verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.
- Compatibilità Acustica
- Norme di Attuazione e Tabelle di Zona – Testo Integrato
- Tav.2.0/V23 “Zonizzazione –Territorio Libero “ scala 1: 5.000
- Tav. 3.0/V23 “Area urbana - Destinazione d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità”
scala 1:2.000
- Tav.4.0/V23 “Centro Storico – Destinazione d’uso, tipi e modalità d’intervento, viabilità” scala 1:1.000

22. A seguito dell’approvazione della Variante Parziale n° 24 il P.R.G.C. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- **Relazione illustrativa**
- **Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica VAS**
- **Valutazione Ambientale Strategica - Documento Tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS**
- **Norme di Attuazione (testo integrato)**
- **Tavola n. 4.0 – Centro Storico - Destinazioni d’uso, tipi e modalità di intervento, viabilità - scala 1:1.000.**

Art. 1.2 - Efficacia e validità del P.R.G.C.

1. Il territorio del Comune di Carrù nella sua globalità è regolato dalle norme e prescrizioni contenute negli atti e negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.).

2. Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni dieci anni. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

3. Le prescrizioni del P.R.G.C. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari od utenti degli immobili.

4. Dalla data di adozione del presente P.R.G.C. si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della Legge regionale n° 56/77.

5. Il Piano Regolatore entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione della Giunta Regionale.

6. Le presenti norme di attuazione e le tavole grafiche costituenti il Piano definiscono, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltrechè i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione, secondo le disposizioni delle leggi statali e regionali in vigore.

7. Le norme e gli elaborati grafici fanno riferimento alla situazione di fatto e catastale alla data di adozione del P.R.G.C. o sue Varianti. Gli evidenti errori materiali contenuti negli elaborati costituenti il Piano potranno essere corretti con le modalità e nei limiti fissati dalla Legge regionale 29 luglio 1997, n° 41.

8. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme di attuazione valgono le leggi vigenti ed in particolare la legge regionale 5/12/1977 n. 56 ed il D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

9. Le norme del presente P.R.G.C. sono coordinate con il Regolamento Edilizio comunale. Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento al Regolamento Edilizio approvato dal Comune.

10. Adeguamento al D.M. 1/4/1968 n. 1444: Ai sensi del D.M. 1444/1968 le denominazioni delle zone di P.R.G.C. devono intendersi equivalenti secondo la seguente tabella:

<u>P.R.G.C.</u>	<u>D.M. 1444/1968</u>
- Aree del centro storico	Zone A
- Aree di valore ambientale e documentario e relative pertinenze (Ab)	Zone A
- Aree dei nuclei frazionali (Nf)	Zone B
- Aree residenziali a capacità insediativi esaurita (Bs)	Zone B
- Aree residenziali di completamento (B)	Zone B
- Aree residenziali di nuovo impianto (C)	Zone C
- Aree a destinazione d'uso produttiva	Zone D

- Aree a destinazione d'uso agricola Zone E
- Aree per servizi e infrastrutture pubbliche Zone F

11. In attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 il Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si applica secondo le disposizioni di apposita delibera di Consiglio Comunale. Gli interventi sottoposti a Contributo Straordinario sono elencati a titolo indicativo nella Tabella "A" riportata al termine delle presenti norme, ferma restando una diversa individuazione da parte del Comune degli interventi da sottoporre a Contributo Straordinario a seguito di più approfonditi accertamenti e valutazioni.

12. Relativamente alle nuove previsioni insediative (nuove aree, ampliamenti volumetrici a carattere residenziale e produttivo) inserite con la Variante Parziale n° 22 e n° 23 si prescrive che trascorsi 5 (cinque) anni dalla data di approvazione della predetta Variante Parziale n° 22 e n° 23 senza che siano iniziati i lavori, così come definiti all'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., il Comune si riserva la facoltà di stralciare le medesime previsioni con apposita Variante del Piano Regolatore.

Art. 1.3 - Poteri di deroga

1. Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni legislative di carattere ambientale e paesaggistico, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia.

2. Ogni deroga non compresa tra le sopradette costituisce variante al P.R.G.C.; per essa si procederà nei modi e termini di legge.

Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G.C.

1. Dall'entrata in vigore del P.R.G.C. ogni norma disposta da strumenti urbanistici esecutivi vigenti, da Regolamenti edilizi, di Igiene, di Polizia rurale ed urbana, che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controversie interpretazioni, deve essere adeguata alle prescrizioni del presente P.R.G.C..

2. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G.C. potranno subire soltanto modifiche che li adeguino ad esse, oppure essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria. Nel caso di interventi edilizi comportanti la sostituzione di materiali in contrasto con quelli prescritti dalle norme di attuazione del P.R.G.C. o del Regolamento Edilizio, gli stessi materiali dovranno essere resi conformi a quelli previsti dalle suddette norme.

3. L'adeguamento al P.R.G.C. potrà avvenire mediante procedure coattive, nei casi, modi e limiti di legge.

4. Qualora sorgano contrasti di interpretazione e applicazione tra le prescrizioni contenute nel presente testo, sino all'adozione dei provvedimenti di rettifica si applicherà la disposizione più restrittiva.

5. In caso di contrasto tra le prescrizioni contenute in elaborati grafici aventi diverso rapporto di rappresentazione, hanno valore quelle contenute in elaborati aventi più grande rapporto di rappresentazione.

6. L'entrata in vigore del presente P.R.G.C. o sue Varianti comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati al momento dell'adozione del progetto preliminare di Piano Regolatore e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

Art. 1.5 - Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale, compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della legge 9.1.89, n° 13, del D.M. 14.6.89, n° 236, della legge 30.3.71, n° 118, del D.P.R. 27.4.78, n° 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche. Tali disposti sono prevalenti su norme del P.R.G. che eventualmente ne limitino l'attuazione.

2. Inoltre la realizzazione di nuovi tracciati di infrastrutture a rete, o la manutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino dei marciapiedi, devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 2.1 - Definizioni

1. Ai fini dell'applicazione delle Norme che seguono valgono le seguenti definizioni:

1) Area: è la porzione limitata del territorio edificata e non, topograficamente individuata nelle tavole di Piano e catastalmente precisabile.

2) Ambito Normativo: è la porzione limitata del territorio, edificata e non, specificatamente identificata nelle tavole di P.R.G. in cui agiscono le particolari prescrizioni sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento e relativi parametri, sulle modalità di attuazione, contenute nelle presenti norme.

3) Unità Edilizia: è l'insieme organico costituito da un edificio e dall'area libera di pertinenza funzionalmente ad esso aggregata, delimitato o meno con strutture fisiche, dotato di accesso diretto o indiretto da vie o spazi pubblici.

4) Unità immobiliare: è la porzione in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali.

5) Destinazione d'uso: è l'insieme delle attività e delle utilizzazioni specifiche che sono prescritte od ammesse nell'area, nell'unità edilizia o nell'ambito considerato.

6) Destinazione d'uso specifica: è l'attività soggettiva svolta e l'utilizzazione specifica di un'area, di un'unità edilizia e di unità immobiliare.

Indici Urbanistici

7) Superficie territoriale (St) (come definito all'art. 22 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

E' un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale si interviene di norma a mezzo di strumento urbanistico esecutivo, oppure, se espressamente previsto dalle norme di zona, mediante permesso di costruire convenzionato.

In sede di strumento esecutivo la S.T. può essere formata anche da superfici non contigue, purchè ricadenti nella stessa zona a destinazione omogenea.

8) Superficie fondiaria (Sf) (come definito all'art. 21 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

E' un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.

La superficie fondiaria utilizzabile nel computo della cubatura o superficie edificabile, deve essere costituita unicamente da appezzamenti contigui a destinazione di zona omogenea.

Le aree di cessione per opere di urbanizzazione previste quantitativamente dalle norme e quelle asservite ad uso pubblico in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o superficie utile edificabile.

9) Superficie per opere di urbanizzazione primaria, secondaria, indotta

Essa comprende le aree destinate alle opere di urbanizzazione definite all'art. 51 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

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, qualora le norme di attuazione lo prevedano espressamente per determinate zone del P.R.G..

La cessione di aree per opere di urbanizzazione può essere sostituita dalla monetizzazione in misura equivalente alle stesse aree solo nei casi previsti dalle presenti norme di attuazione.

10) Indice di densità edilizia territoriale (It) (come definito all'art. 27 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

11) Indice di densità edilizia fondiaria (If) (come definito all'art. 26 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

12) Indice di utilizzazione territoriale (Ut) (come definito all'art. 25 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

13) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (come definito all'art. 24 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

14) Rapporto di copertura (Rc) (come definito all'art. 23 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

15) Superficie minima di intervento (S.m)

E' la superficie minima richiesta per gli interventi a permesso di costruire diretto o sottoposti a strumento esecutivo.

16) Visuale libera (V.L.)

E' il rapporto tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, da altre fronti di edifici, e l'altezza delle fronti stesse.

17) S.A.U. = superficie agricola utilizzata

18) U.B.A. = Unità bestiame adulto

Indici edilizi

19) Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (come definito all'art. 18 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

20) Superficie utile netta della costruzione (Sun) (come definito all'art. 19 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

21) Superficie coperta (Sc) (come definito all'art. 17 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

22) Altezza dei fronti della costruzione (Hf) (come definito all'art. 13 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

Nel calcolo dell'altezza dei fabbricati non abitabili, ad un solo piano fuori terra e solaio di copertura inclinato (capannoni, autorimesse, costruzioni accessorie, ecc.), si fa riferimento al comma 6, art. 13 del Regolamento Edilizio (Allegato B), conteggiando la superficie utile lorda totale, indipendentemente dalle destinazioni d'uso interne.

23) Altezza della costruzione (H) (come definito all'art. 14 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

24) Numero dei piani della costruzione (Np) (come definito all'art. 15 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

25) Volume della costruzione (V) (come definito all'art. 20 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., il cui piano terreno sia stato realizzato a "pilotis" aperti, è consentita con apposita concessione la chiusura del piano terreno anzidetto - purchè non in muratura o a carattere permanente - e la sua destinazione a servizi comuni per gli abitanti nell'edificio, ad attività di quartiere e a servizi pubblici, fatte salve le servitù di uso pubblico e le normative vigenti in tema di sicurezza antinfortunistica, antincendio, ed igienico edilizie in genere.

26) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) (come definito all'art. 16 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.19 del 25/06/2018)

27) Piano del terreno sistemato (o piano di utilizzo)

E' la superficie sistemata attorno al fabbricato secondo quanto indicato nello strumento urbanistico esecutivo o nel progetto approvato; tale sistemazione non dovrà essere artificiosamente diretta a modificare l'altezza reale del fabbricato ne altri elementi dello stesso.

28) Intervento urbanistico

E' il complesso delle operazioni e degli interventi previsti da uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E) nell'ambito interessato.

29) Intervento edilizio

E' il complesso delle operazioni, soggette a denuncia di inizio attività o permesso di costruire, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

30) Definizione di pertinenza: si intende per tale quella costituente a catasto servizio complementare e che sia funzionalmente connessa e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comporti aggravio sulle opere di urbanizzazione.

31) Le definizioni di superficie utile e volume finalizzate al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione possono essere diverse da quelle descritte nel presente articolo e vengono determinate con apposito provvedimento amministrativo del Comune.

32) Parcheggi privati: nelle nuove costruzioni ed anche nelle loro aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di volume di costruzione, calcolato al netto delle stesse autorimesse. Ai soli fini del conteggio della superficie a parcheggi privati, necessaria per il soddisfacimento della dotazione prevista dalla legge n. 122/1989, l'altezza di piano degli edifici industriali, artigianali e produttivi in genere viene considerata pari ad un valore teorico di mt. 3.

34) Applicazione degli indici

a) Gli indici di densità edilizia e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano nei casi di interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo. Essi specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili in un intero ambito sottoposto a S.U.E., al lordo di eventuali volumi esistenti.

b) Gli indici di densità edilizia e utilizzazione fondiaria (If e It) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti. Essi specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto, al lordo di eventuali volumi esistenti.

Negli strumenti urbanistici esecutivi dovrà essere indicato l'indice di densità edilizia o utilizzazione fondiaria dei singoli lotti, in modo che la cubatura o superficie utile risultante dalla applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti, non risulti superiore alla cubatura o superficie utile risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della zona interessata.

c) Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti.

d) L'utilizzo totale degli indici di densità edilizia ed utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altri permessi di costruire sulle superfici stesse tesi ad usufruire nuovamente di detto indice, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

e) Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

f) Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona, nonché fra aree non contermini ad eccezione della zona agricola.

g) Gli ampliamenti di volume o superficie utile (espressi in valore complessivo o percentuale rispetto all'esistente) sono da intendersi "una tantum", senza possibilità di successive applicazioni. Il Comune deve controllare il rispetto di tale norma mediante l'elenco e l'individuazione cartografica degli ampliamenti concessi.

h) Il volume o la superficie utile costruibile mediante l'applicazione degli indici urbanistici sono computati al lordo della volumetria eventualmente esistente sul lotto.

i) Nel caso di ampliamenti di superficie utile o di volume in valore percentuale relativi a fabbricati esistenti sono da intendersi riferiti alla iniziale superficie utile lorda di tutti i piani fuori terra, comprensiva delle superfici accessorie destinate a vani scala, ascensori, autorimesse e cantine, con esclusione del sottotetto non avente i requisiti dimensionali di altezza per l'abitabilità fissati dalla L.R. n. 6 agosto 1998, n.21. Il conteggio della superficie utile o del volume dovrà fare riferimento alla stessa modalità di calcolo sia nello stato iniziale che in quello finale, comprensivo dell'ampliamento, pertanto le superfici o volumetrie ottenibili a fine intervento sono da intendersi al lordo delle superfici accessorie sopra descritte. Le costruzioni delimitate superiormente da soletta o tetto e chiuse su tre lati costituiscono volume edilizio, ad esclusione di logge, porticati e rientranze dei muri perimetrali rispetto al filo esterno del fabbricato.

I porticati non costituiscono superficie utile lorda se sono contenuti globalmente entro il 20% della superficie coperta del fabbricato, comprensiva degli stessi, e sono aperti almeno su due lati; la parte eccedente viene computata come superficie utile lorda.

l) La superficie territoriale o fondiaria a cui fare riferimento per l'applicazione dei parametri urbanistici-edilizi è quella individuata e misurata con sistema digitale sulla cartografia di Piano depositata presso il Comune, fatto salvo l'uso delle superfici catastali relative a mappali interi.

m) Calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie: in attuazione delle disposizioni per il risparmio energetico degli edifici fissate dal Decreto Ministero infrastrutture e trasporti 27/07/2005, art. 2 comma 7 e art. 4 comma 3, e dalla Legge regionale 28/05/2007 n. 13, art. 8, il calcolo delle volumetrie edilizie viene effettuato con le seguenti modalità:

Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate, e dalle strade ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Tali disposizioni si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Valgono inoltre i restanti commi dell'art. 8 della citata L.R. 28/05/2007 n. 13.

Art. 2.1 bis – Definizioni per gli insediamenti commerciali

1. Le definizioni di cui ai commi seguenti sono dettati ai sensi del D. Legs. 31/3/1998, n.114, della L.R. 12/11/1999, n. 28, e successive deliberazioni regionali di settore. Essi si applicano agli strumenti urbanistici esecutivi e ai permessi di costruire relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio, in aggiunta agli indici urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo. Per quanto non compreso o in contrasto con i commi seguenti valgono le disposizioni dettate dai suddetti provvedimenti normativi.

2. La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

3. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire.

4. Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

5. La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

6. La "superficie lorda di pavimento" dell'insediamento commerciale, citata all'art. 26, comma 6 e seguenti, della L.R. n. 56/77 e s.m.i., è la somma di tutti i piani fuori ed entro terra, al lordo delle murature, destinati alla vendita, ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

Dal computo della superficie lorda sono esclusi i porticati aperti, le logge rientranti, i vani tecnici per impianti, i vani scala e vani ascensore, le autorimesse.

7. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

8. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 5.

9. Ai fini dell'applicazione della normativa regionale per il commercio al dettaglio, le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, individuate in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, si distinguono in:

- a) addensamenti commerciali: costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, zone percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, para commerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra, in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;

Le tavole di P.R.G.C. perimetrano gli addensamenti commerciali.

Art. 2.2 - Limiti di distanza tra i fabbricati

1. In tutto il territorio comunale devono essere rispettate le distanze minime tra fabbricati fissate dalle presenti norme, anche qualora tra gli stessi siano interposte piazze o vie pubbliche.

2. All'esterno delle aree di Centro Storico e delle aree di Valore Ambientale, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

3. Nelle aree di Centro Storico e nelle aree di Valore Ambientale le distanze tra fabbricati sono regolate dagli articoli relativi alle rispettive zone.

4. Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade:

All'esterno del centro storico le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi o sulle planimetrie del Piano Regolatore, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00 e comunque per tutte le strade principali.

5. La demolizione e ricostruzione dei manufatti, purchè avvenga entro il sedime e la sagoma preesistenti, non è soggetta al rispetto delle distanze di cui ai precedenti commi, fatti salvi eventuali arretramenti imposti dalla Commissione Edilizia al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie attinenti le distanze tra fabbricati.

6. La distanza minima tra fabbricati è inderogabile nel caso di prospicienza diretta tra pareti; nei restanti casi riscontrabili in applicazione dell'art. 16, comma 3, punto c), del Regolamento Edilizio è ammessa una distanza inferiore in caso di autorizzazione scritta del proprietario del fabbricato circostante, resa sotto forma di autocertificazione.

7. I bassi fabbricati (altezza massima ml 3,00) costituenti pertinenze di edifici principali possono essere costruiti a meno di ml 10 da quest'ultimi, purchè la parte di parete frontista a piano terra del fabbricato principale non sia finestrata o, pur essendo finestrata, non sia destinata ad abitazione o a locali con presenza prolungata di persone, ma a servizi accessori (garage, cantina, vano tecnico, ecc.).

Tali bassi fabbricati possono anche essere costruiti a meno di mt. 10,00 da edifici circostanti in proprietà di terzi, purchè sussistano le medesime condizioni e in tal caso solo a seguito di assenso scritto del proprietario dell'edificio circostante.

8. In tutti i casi di distanza tra pareti finestrate riportati dalle presenti norme, la prescrizione si applica anche se una sola parete è finestrata.

9. La presenza di “luci”, come previste dal Codice Civile, non costituisce titolo sufficiente a definire la parete “finestrata”.

10. La costruzione di muri o parapetti in muratura piena sui lastrici solari e le coperture piane di edifici è soggetta al rispetto delle norme sulle distanze tra fabbricati.

Art. 2.3 - Limiti di distanza dei fabbricati dai confini di proprietà

1. All'esterno delle aree del Centro Storico e delle aree di Valore Ambientale, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, la distanza minima del fabbricato dai confini è pari a metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00. Le sopraelevazioni fino ad un massimo di cm. 70 possono essere realizzate a confine di proprietà.

2. E' ammessa l'edificazione e la sopraelevazione a confine di proprietà, o a distanza inferiore a mt. 5: se preesiste parete di fabbricato non finestrata a confine; se l'intervento è inserito in strumenti urbanistici esecutivi o in concessioni unitarie di più corpi di fabbrica, con esclusione dei confini posti esternamente o sul perimetro degli stessi S.U.E.; se si tratta di edifici completamente interrati; oppure se esiste assenso scritto (scrittura privata registrata o atto notarile) da parte dei proprietari confinanti, fatta eccezione per i bassi fabbricati con altezza massima di mt. 3,00 e fronte posto a confine con lunghezza massima di mt. 6,00, per i quali non necessita l'assenso scritto. L'edificazione a confine è concessa anche qualora il fabbricato preesistente disti dal confine meno di mt. 1,50; è fatta salva al proprietario del fabbricato preesistente la facoltà di estendere il proprio muro sino al confine. L'edificazione ad una distanza compresa tra quella minima prevista al 1° comma e il confine è ammessa se il proprietario confinante dichiara il proprio assenso scritto (scrittura privata registrata o atto notarile) e si obblighi a rispettare nell'edificazione sul suo fondo la distanza minima tra fabbricati. L'edificazione a meno della distanza minima prevista dal 1° comma deve comunque rispettare la distanza tra fabbricati fissata dall'art. 2.2.

3. Nelle aree di Centro Storico, e di Valore Ambientale, le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona sono regolate dagli articoli relativi alle rispettive zone.

4. La demolizione e ricostruzione dei manufatti, purchè avvenga entro il sedime e la sagoma preesistenti, non è soggetta al rispetto delle distanze di cui ai precedenti commi.

5. Il Comune può consentire di ridurre a mt. 1,50 la distanza dei fabbricati dalle aree pubbliche a verde, percorsi pedonali e parcheggi.

6. I riporti di terreno sul piano naturale di campagna, anche realizzati con muri di sostegno, fino ad un massimo di mt. 1,00 di altezza non devono rispettare la distanza dai confini; per altezze comprese tra mt 1,00 e mt. 3,00 deve essere rispettata la distanza di mt. 3,00 dai confini, per altezze maggiori la distanza da rispettare è di mt. 5,00. Sono fatti salvi i muri di terrazzamenti esistenti e da ricostruire.

7. Le aree a servizi pubblici previste sulla cartografia del P.R.G. danno luogo ad un nuovo confine di proprietà, rispetto al quale devono essere rispettate le distanze, fatto salvo quanto previsto al comma quinto.

8. Nelle aree terrazzate possono essere costruiti bassi fabbricati a confine sul terrazzo inferiore purchè non fuoriescano più di mt. 1,00 rispetto al piano del terrazzo superiore.

Art. 2.4 - Limiti di distanza dalle strade pubbliche

Limiti di distanza fuori dai centri abitati

1. Fuori dai Centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada (Decreto legislativo 30.04.1992 n° 285 e successive modificazioni ed integrazioni), le distanze dal confine stradale esistente o di progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice Stradale (art. 26 - D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i.), e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- 1) 60 m. per le strade di tipo A (autostrade);
- 2) 30 m. per le strade di tipo C; strade extraurbane secondarie (strada statale e strade provinciali);
- 3) 20 m. per le strade di tipo F: strade locali (strade comunali)
- 4) 10 m. per le strade vicinali ad uso pubblico.

Le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, che avvengano nel rispetto del tipo di intervento della ristrutturazione edilizia, sono ammesse sullo stesso sedime, fatti salvi eventuali arretramenti autorizzati o imposti dalla Commissione Edilizia al fine di migliorare la sicurezza stradale.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le distanze dal confine stradale esistente o in progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice stradale, come integrate dalle presenti norme, e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- 1) 30 m. per le strade di tipo A (autostrade);
- 2) 10 m. per le strade di tipo C: strade extraurbane secondarie (strade provinciali, ad eccezione delle Strade Provinciali n° 9 delle Langhe e n° 12 di Fondovalle Tanaro, per le quali è prescritta una fascia di rispetto di mt. 20);
- 3) 6 m. per le strade di tipo F: strade locali (strade comunali);
- 4) 5 m. per le strade vicinali ad uso pubblico.

Le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, che avvengano nel rispetto del tipo di intervento della ristrutturazione edilizia, sono ammesse sullo stesso sedime, fatti salvi eventuali arretramenti autorizzati o imposti dalla Commissione Edilizia al fine di migliorare la sicurezza stradale.

3. Fanno eccezione gli ampliamenti di fabbricati fronteggianti strade comunali e vicinali ad uso pubblico, per i quali il Comune può autorizzare la realizzazione in allineamento ai prospetti esistenti.

4. Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nelle costruzioni o ricostruzioni di nuovi muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:

- 1) 5 m. per le strade di tipo A;
- 2) 3 m. per le strade di tipo C e F.

5. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta non può essere inferiore a:

- 1) 3 m. per le strade di tipo C
- 2) 1 m. per le strade di tipo F.

6. Le distanze dal confine stradale nell'aprire canali o fossi, eseguire escavazioni, impiantare alberi o siepi, costruire recinzioni, non possono essere inferiori a quelle stabilite dai commi 1, 6, 7, 8 dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

7. I limiti di distanza dalle strade pubbliche nelle curve, per gli interventi di cui ai commi precedenti, non possono essere inferiori a quelli stabiliti dall'art. 27 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

8. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso i limiti di distanza dalle strade sono ampliati nella misura prevista dall'art. 16, comma 2, del Decreto Legislativo 30.4.1992 n° 285.

9. Nel caso di modifica della classificazione delle strade da parte dell'Ente competente, le distanze dalle strade pubbliche per gli interventi di cui ai commi precedenti vengono adeguate automaticamente a quelle stabilite, per la nuova classe di appartenenza, nel Codice stradale.

Limiti di distanza nei centri abitati

10. All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, le distanze minime dal confine stradale esistente o di progetto, sono le seguenti:

- 1) Nelle aree urbanizzate ed urbanizzande all'esterno del centro storico, le distanze minime degli edifici debbono corrispondere a: 5 ml. per le strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco; 7,5 ml. per strade di larghezza comprese tra ml. 7 e ml. 15; 10 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15.
- 2) Nelle aree comprese nella delimitazione del Centro Abitato i locali interrati possono essere realizzati a ml. 3,00 dal confine stradale, qualora il proprietario sottoscriva atto di impegno unilaterale registrato e trascritto che nulla è dovuto in caso di esproprio per l'allargamento stradale.
- 3) Gli ampliamenti di fabbricati esistenti possono essere autorizzati dal Comune in allineamento ai prospetti fronteggianti la strada anche se non viene rispettata la distanza fissata al punto precedente.
- 4) I muri di cinta lungo le strade comunali possono essere costruiti a confine della strada pubblica; in sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere prescritte distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento o migliori condizioni di viabilità. Lungo le strade statali e provinciali la definizione della distanza dei muri di cinta dal confine stradale è demandata all'Ente competente.
- 5) In caso di strumento urbanistico esecutivo esteso a più aree o edifici costituenti un quartiere urbano, a discrezione del Comune i fabbricati potranno essere costruiti a confine della strada comunale.

- 6) Nelle zone terrazzate in cui la proprietà privata è posta ad un livello inferiore al piano della strada comunale, il Comune può concedere la costruzione di bassi fabbricati (garages, depositi, ecc) a confine della strada purchè la soletta di copertura degli stessi, posta a piano strada, sia destinata ad uso pubblico.
- 7) Le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, che avvengano nel rispetto del tipo di intervento della ristrutturazione edilizia, sono ammesse sullo stesso sedime, fatti salvi eventuali arretramenti autorizzati o imposti dalla Commissione Edilizia al fine di migliorare la sicurezza stradale.

11. Distanze maggiori di quelle prescritte nel presente articolo possono essere indicate topograficamente sulle tavole del P.R.G..

12. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le distanze minime dal confine stradale sono ampliate nella misura prevista dall'art. 18, comma 2, del Decreto Legislativo 30.4.1992, n° 285.

Disposizioni di carattere generale

13. Per quanto non compreso nel presente articolo valgono le norme del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

14. Distanze maggiori di quelle prescritte nel presente articolo possono essere indicate topograficamente sulle tavole del P.R.G.. Le fasce di rispetto dettate dal presente articolo valgono anche qualora le stesse non siano indicate con il relativo segno grafico sulle tavole di Piano e sono prevalenti qualora siano indicate graficamente con profondità minore.

15. Le distanze dalle strade esistenti devono essere conteggiate con riferimento ai confini o manufatti stradali esistenti in loco, e non con riferimento all'indicazione cartografica della strada riportata sulle tavole del P.R.G.

16. I locali interrati devono rispettare le distanze dalle strade, fatte salve le deroghe concesse dall'Ente competente e quanto previsto nelle aree del Centro Abitato.

17. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo, sono da considerarsi "zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale" esterne al Centro abitato le seguenti:

- aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento e nuovo impianto;
- aree produttive esistenti, di completamento e nuovo impianto;
- aree a servizi e infrastrutture;
- nuclei frazionali che non possiedono i requisiti di "centro abitato" fissati dal Codice della strada;
- limitatamente alle strade comunali e vicinali, edifici residenziali e produttivi esistenti e relative aree di pertinenza.

Art. 2.5 - Sistemazione a verde delle aree di pertinenza

1. Nelle zone residenziali esterne al Centro Storico, in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione le aree di pertinenza dei fabbricati dovranno essere sistemate a verde nella misura minima del 20% dell'area libera. Limitatamente alle zone produttive la predetta percentuale è ridotta al 10%. In sede di rilascio del permesso di costruire potrà essere autorizzata una quota minore per dimostrata impossibilità tecnica di rispetto della misura minima prescritta.

2. Il progetto edilizio dovrà documentare gli elementi di verde e arredo urbano esistenti e in progetto quali il tipo e l'ubicazione delle alberature, tipo di pavimentazione, recinzioni, etc.

3. Nelle aree del Centro storico, nelle aree di Valore Ambientale e nelle aree di pertinenza degli edifici di valore storico, artistico, ambientale, gli alberi di alto fusto potranno essere abbattuti solo a seguito di nulla-osta del Comune e nella scelta delle nuove essenze si dovrà fare riferimento a quelle tipiche del luogo.

4. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti destinati a residenza, attività ricettive o ricreative, con esclusione del centro storico, è consentita la realizzazione di piccole costruzioni connesse alla fruizione e manutenzione delle aree verdi di pertinenza degli stessi fabbricati, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- destinazioni d'uso: ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere destinati all'utilizzo delle aree verdi, piccole attrezzature sportive di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, gioco bocce, ecc.. Non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori;
- superficie coperta massima: mq. 9,00, al lordo di analoghe costruzioni esistenti, per l'intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza, attività ricettive o ricreative; la superficie coperta è misurata come proiezione a terra della copertura;
- altezza massima: mt. 3,00;
- le strutture chiuse devono rispettare le distanze dai fabbricati, confini e strade definite agli articoli 2.2, 2.3, e 2.4;
- le strutture chiuse e aperte dovranno essere realizzate nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art.129, comma 11 del Regolamento Edilizio
- le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga agli indici di densità fondiaria.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 3.1 - Strumenti urbanistici e amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale disciplina, mediante prescrizioni generali e particolari, tutti gli immobili per quello che riguarda: destinazioni d'uso, tipi di intervento, modi di intervento.

2. Gli interventi sugli immobili, aree ed edifici previsti o consentiti dal P.R.G.C. sono soggetti a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le prescrizioni delle presenti norme; per quanto non compreso in esse valgono i disposti della legge regionale 5.12.1977, n° 56 e s.m.i..

3. Il P.R.G.C. definisce le parti di territorio in cui è consentito l'intervento diretto e quelle in cui il permesso di costruire è subordinato alla formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E). I proprietari ,singoli o associati che ,in base al reddito imponibile catastale ,rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo o da uno dei suoi comparti ,ai sensi dell'articolo 5 della l.r. 18/1996,possono presentare al comune progetti di piani esecutivi convenzionati ,con l'impegno di attuarli, anche per parti Ove non definite dal P.R.G.C. le parti di territorio da assoggettare a strumento esecutivo sono delimitate con specifica deliberazione consiliare motivata, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., secondo le procedure dei commi 8 e 9, articolo 1, della L.R. 9.7.1997, n° 41.

4. Gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) sono esclusivamente:

- 1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modificazioni e all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167, e successive modificazioni;
- 3) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n° 457;
- 4) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
- 5) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della legge regionale n° 56/77;
- 6) i Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

5. La scelta del tipo di strumento urbanistico esecutivo, qualora non sia effettuata in sede di P.R.G.C., si attua con le procedure del terzo comma e nel caso di P.E.C. può essere trasformato in P.E.C.O.(Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio) ai sensi del 1° comma dell'art.44 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. . Anche in assenza di P.P.A. è comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre l'applicazione del Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio, in luogo dei previsti P.E.C., qualora i proprietari degli immobili compresi al loro interno, singoli o riuniti in consorzio, non abbiano già provveduto alla predisposizione di un P.E.C. ai sensi dell'art.43 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

6. Qualora le norme di P.R.G.C. per le singole zone consentano la progettazione e l'attuazione di un intero S.U.E. per singoli comparti, gli stessi sono individuati con le

procedure del terzo comma; la progettazione dovrà comunque fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E..

7. In sede di strumenti urbanistici esecutivi le eventuali indicazioni planimetriche di P.R.G., specifiche dell'area interessata dallo strumento esecutivo, possono subire modificazioni in forma, ubicazione od articolazione, ove necessario, per adeguarle alle concrete esigenze ed allo stato effettivo dei luoghi, purchè sia garantita una quantità di aree a servizi almeno pari a quella prevista dalle norme di Piano per le singole zone. Sono escluse da tale possibilità le indicazioni planimetriche di opere di urbanizzazione prescritte come vincolanti dalle norme di attuazione o dalle tabelle d'ambito.

8. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico esecutivo, successivamente all'approvazione di questo il Piano si attua per intervento diretto.

9. In alternativa alla formazione dello S.U.E., nei soli casi espressamente previsti dalle norme di zona, gli interventi possono essere realizzati mediante permesso di costruire convenzionato che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, ai sensi del comma 5°, art. 49, della L.R. n. 56/1977, purchè lo stesso faccia riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E. e relazionato con le aree esterne circostanti, e in particolare preveda:

- l'individuazione degli immobili da cedere od assoggettare ad uso pubblico;
- la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche;
- la ripartizione dei costi di acquisizione e urbanizzazione delle aree e infrastrutture pubbliche,
- l'eventuale monetizzazione sostitutiva della cessione di aree per servizi pubblici, semprechè ammessa dalle norme di zona.

10. Nei singoli lotti di completamento individuati in cartografia, sottoposti a permesso di costruire diretto, in funzione della loro dimensione è consentita la costruzione di più fabbricati, isolati o a schiera, anche non sottoposti ad unica proprietà, senza che ciò costituisca lottizzazione abusiva.

Art. 3.2 - Zone di recupero

1. Il Piano Regolatore individua le Zone di Recupero, ai fini e per gli effetti della legge n° 457/78 e successive modificazioni.

2. Tali zone coincidono con le seguenti aree:

- Centro Storico (Aa);
- Aree circostanti al Centro Storico di interesse ambientale (Ab);
- Nuclei Frazionali.

3. Il Consiglio Comunale può, con deliberazione motivata, individuare nuove Zone di Recupero, comprendenti singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, edifici da destinare ad attrezzature, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., ai sensi dell'8° e 9° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4. Nell'ambito delle Zone di Recupero individuate con le modalità sopra riportate, con deliberazione consiliare possono essere individuate le aree da assoggettare alla formazione di Piani di Recupero.

5. I proprietari di immobili ed aree compresi nelle zone di recupero possono presentare proposte di piani di recupero, secondo le modalità fissate dalla legge 457/78 e successive modificazioni.

Art. 3.3 - Classificazione ed individuazione delle aree e dei corrispondenti ambiti normativi.

1. Ai fini della disciplina del suolo il P.R.G. ripartisce il territorio in aree distintamente individuate nella cartografia di P.R.G. e così classificate per ambiti:

- aree prevalentemente residenziali aventi carattere storico-artistico ed ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad esse pertinenti: (Aa);
- aree prevalentemente residenziali aventi valore ambientale o documentario e relative pertinenze: (Ab);
- aree prevalentemente inedificate ed inedificabili di rispetto ambientale, in quanto di interesse paesistico, ambientale, naturalistico etnologico, archeologico: (Ac);
- aree prevalentemente inedificate ed inedificabili di rispetto all'abitato: (Ad);
- aree a verde di riqualificazione ambientale: (Ae);
- aree prevalentemente residenziali, totalmente edificate (capacità insediativa esaurita) ad alta densità fondiaria da mantenere allo stato di fatto (Bs);
- aree libere dotate di opere di urbanizzazione (lotti di completamento (B));
- aree libere non dotate di opere di urbanizzazione da edificare (nuovo impianto) con destinazione prevalentemente residenziale (C);
- aree prevalentemente produttive parzialmente edificate, da riordinare e completare, e di nuovo impianto: (D);
- aree occupate da impianti produttivi industriali isolati, esistenti all'esterno delle aree urbanizzate e urbanizzabili: (De);
- aree occupate da impianti produttivi industriali esistenti, all'interno di aree residenziali: (Dr);
- aree per servizi pubblici a livello comunale: tali aree sono funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi (nel caso del verde attrezzato (V)), dei parcheggi (P), delle attrezzature di interesse comune (S) - caso per caso specificate nelle tav. 3.0 e 4.0 di progetto, con SA, SC, ST, SS, SU, SP - e di quelle DS, al servizio di insediamenti produttivi D, ovvero in ambito proprio di tipo Fs (nei casi dei servizi scolastici SMA, SE, SM, e di nuove attrezzature per attività sociali e culturali in ambito Fs3, prevalentemente destinato a servizi);
- aree per attrezzature e servizi di interesse generale: aree sportive a a parco pubblico Fp; area cimiteriale Fc; attrezzature socio sanitarie ed ospedaliere Fo;
- attrezzature private di interesse pubblico generale: tali aree, individuate con il simbolo SI , nella tavola 4.0 di progetto del P.R.G. sono funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi, di tipo Aa, Ab, Bs;
- aree per servizi tecnici pubblici (depuratore, acquedotto, ecc): Fi;
- aree per attrezzature ricettive turistico-alberchere: Ft;
- aree per attività connesse alla produzione e distribuzione di energia, e servizi consimili: Fe;
- aree destinate ad attività agricole: E;
- aree occupate da impianti per allevamenti intensivi esistenti: Ea;
- aree riservate alle ferrovie e servizi connessi: FFSS; aree del demanio militare EI;
- aree riservate alla viabilità e relative pertinenze: tali aree sono funzionalmente aggregate con le aree contigue nei relativi ambiti normativi;
- aree prevalentemente agricole, inedificabili ai fini della pubblica incolumità, in quanto esondabili o ad elevato rischio geologico: sono funzionalmente aggregate con le aree contigue in ambito normativo di tipo E, o marginalmente presenti in ambiti normativi prevalentemente non agricoli;

- aree e fasce di rispetto, funzionalmente aggregate con le aree contigue nei rispettivi ambiti normativi: vengono individuate nelle tavole di progetto di P.R.G. mediante retino o altra indicazione grafica della profondità della fascia.

2. Ad ogni area - fatto salvo quanto precisato per le aree a servizi di livello comunale non in ambito proprio, per attrezzature private di interesse pubblico, per le aree agricole inedificabili, per le aree stradali e per le fasce di rispetto - corrisponde nelle tabelle allegate un'ambito normativo, con proprie specifiche norme sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento e relativi parametri, nonché sulle modalità di attuazione.

Art. 3.4 - Tipi di intervento

1. I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, riguardano le operazioni di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;
- demolizione totale o parziale;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;

2. I successivi articoli precisano le categorie di opere ammesse per ogni tipo di intervento; per quanto in essi non compreso si fa riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27 aprile 1984 relativa alla definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici.

3. Qualora, nel corso dei lavori, il manufatto subisse crolli anche parziali, dovranno essere sospesi i lavori in attesa dei provvedimenti autorizzativi per la riedificazione della parte crollata.

4. Non costituiscono variante al P.R.G. 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 abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal P.R.G. fra i beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi. Tali modificazioni sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 1, commi 8 e 9, della legge regionale n° 41/1997.

5. Le tavole di progetto individuano topograficamente i tipi di intervento per tutti gli edifici del Centro Storico e del tessuto circostante di interesse ambientale, nelle restanti zone del territorio comunale l'individuazione è limitata ai volumi ed alle aree che presentino esigenze conservative e di tutela dei caratteri storici, architettonici, ambientali.

6. Su tutto il territorio comunale, negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, purchè serviti dalle urbanizzazioni primarie, è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purchè risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della legge regionale 6 agosto 1998, n° 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti"; l'intervento di recupero deve rispettare le prescrizioni della suddetta legge.

Art. 3.5 - Manutenzione ordinaria

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

2. L'intervento di manutenzione ordinaria è ammesso per tutti gli immobili, a meno delle superfetazioni e volumi precari.

3. In particolare le opere ammesse consistono in:

- pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi esterni, ringhiere, recinzioni, senza alterazione dei tipi di materiali e delle tinte esistenti;
- ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci, rivestimenti e pavimenti esterni;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- riparazione e sostituzione delle finiture interne agli alloggi;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari; purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- per gli edifici produttivi sono ammessi la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, purchè non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili.

Art. 3.6 - Manutenzione straordinaria

1. La manutenzione straordinaria comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. L'intervento di manutenzione straordinaria è ammesso per tutti gli immobili, ameno delle superfetazioni, dei volumi precari e degli edifici a demolizione parziale o totale.

3. In particolare le opere ammesse consistono in:

- rifacimento totale di intonaci e rivestimenti, del manto di copertura, di pavimentazioni esterne;
- tinteggiatura totale di facciate, sostituzione di infissi e ringhiere;
- consolidamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, rifacimento parziale di muri perimetrali degradati purchè ne sia mantenuto il posizionamento, non si alterino i prospetti e non si modifichino le aperture;
- modifiche interne agli alloggi che non alterino l'assetto distributivo e il numero delle unità immobiliari;
- installazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici;
- per gli edifici produttivi è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e degli impianti finalizzati all'igiene e sicurezza del lavoro, purchè non comportino aumento delle superfici utili, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Art. 3.7 - Restauro e risanamento conservativo.

1. Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.7.1 - Restauro conservativo

1. Il restauro conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Sono sottoposti a tale interventi gli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 (già legge 1.6.1939 n° 1089 e legge 29.6.1939 n° 1497), nonché gli immobili individuati dal P.R.G.C. come beni di interesse storico-artistico.

2. In particolare le opere ammesse consistono in:

- eliminazione delle superfetazioni;
- restauro e ripristino delle finiture, delle fronti esterne ed interne, degli ambienti interni;
- ripristino delle parti alterate, consolidamento statico degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- ricostruzione filologica di parti di edificio crollate;
- ripristino e valorizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali e delle parti comuni dell'edificio; ripristino dell'impianto distributivo originale;
- conservazione e ripristino degli spazi aperti quali porticati, corti, giardini, piazzali, chioschi;
- realizzazione e integrazione degli impianti igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici.

3. Gli interventi sopracitati devono essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche originarie, senza alterazioni planimetriche, di sagoma, dei prospetti, nè alterazioni delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

4. Gli interventi di restauro conservativo sono sottoposti al provvedimento autorizzativo previsto dal comma 15, articolo 49 della legge regionale n° 56/77 e successive modifiche.

3.7.2 - Risanamento conservativo

1. Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

2. Questo tipo di intervento è previsto in particolare per gli edifici di interesse culturale-ambientale definiti dal P.R.G.C..

3. Le opere ammesse consistono in:

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali qualora siano degradate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà; sono ammesse modifiche parziali che non alterino i caratteri originari;
- eliminazione delle superfetazioni;
- salvaguardia di elementi di pregio artistico quali cornicioni, portali, iscrizioni, affreschi, elementi lignei e in pietra;
- restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui siano presenti elementi di pregio;
- inserimento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici.

4. Di norma gli interventi devono avvenire senza alterazioni planimetriche e di sagoma, nè alterazioni degli orizzontamenti, delle quote di imposta e di colmo delle coperture. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

5. Ulteriori specificazioni sono contenute negli articoli facenti riferimento alle varie zone di P.R.G.C..

Art. 3.8 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Rientrano nella ristrutturazione edilizia gli interventi pertinenziali che non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, e quindi, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e.6), del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 non sono da considerarsi di nuova costruzione.

Nelle aree esterne al Centro Storico trova applicazione la Circolare Ministero Infrastrutture e Trasporti 7 agosto 2003, n. 4174/316/26.

Nelle aree del Centro Storico la ristrutturazione edilizia è ammessa unicamente mediante permesso di costruire e non può configurare la demolizione totale e ricostruzione dell'edificio, valendo le limitazioni imposte dalla Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/4/1984, fatto salvo quanto riportato al successivo punto 3.8.1, ultimo comma.

2. La ristrutturazione edilizia di tipo A e B ammette la chiusura e la devoluzione a destinazione d'uso non agricola dei volumi rurali quali fienili, porticati, stalle e simili, se si tratta di edifici non a servizio dell'azienda agricola o dei quali sia documentabile la non utilizzazione a fini produttivi agricoli. In insediamenti e su edifici classificati di antico impianto (preottocentesco) nelle tavole 0.10 e 0.11 del P.R.G., gli interventi di ristrutturazione e riutilizzazione dei volumi tecnici di cui sopra dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche (di facciata e di aggregazione edilizia) esistenti.

3. In tutti i casi gli interventi sugli ex-rustici annessi al fabbricato principale (stalle, fienili, legnaie) o porticati e logge aperte, non devono deturpare l'assetto formale dell'edificio, ma consentirne il riconoscimento. Inoltre gli interventi previsti non devono comprendere la possibilità di recupero a fini residenziali di semplici tettoie e volumi tecnici isolati, se non per destinazioni di volumi accessori alla residenza (garage, ecc).

3.8.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo A

1. Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurino significativi aumenti di superfici e volumi.

2. In particolare sono ammesse le seguenti opere:

- consolidamento e sostituzione degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali degradate purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- rifacimento di tamponamenti esterni e modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- modifiche dell'assetto distributivo interno, aggregazione e suddivisione di unità immobiliari;

- installazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

3. Ulteriori specificazioni sono contenute negli articoli facenti riferimento alle varie zone di P.R.G.C.

3.8.2 - Ristrutturazione edilizia di tipo B

1. Si riferisce ad interventi che possono configurare anche variazioni di superficie utile e di volume.

In linea generale l'incremento ammesso nelle aree di Centro Storico e aree di valore ambientale consiste in ampliamento in pianta o sopraelevazione delle quote di gronda e di colmo contenuta in cm. 70, e in misura di mc. 75 di volume o mq. 25 di superficie utile lorda per ogni unità edilizia; nelle restanti aree in misura percentuale rispetto al volume esistente con un minimo di mq. 25 consentito; sono fatte salve diverse prescrizioni relative alle varie zone di P.R.G.

2. Tale intervento si attua quando non è prevista la conservazione dell'impianto originario dell'edificio ed in particolare:

- sugli edifici le cui pessime condizioni statiche non consentano il mantenimento del volume originario;
- sugli edifici che hanno subito radicali trasformazioni edilizie, per cui risultano estranei al contesto urbanistico in cui sono inseriti;
- sugli edifici con larghezza di manica insufficiente per l'utilizzo a fini residenziali;
- sui corpi secondari quali garage, depositi, il cui volume, ai fini del calcolo della cubatura dell'intervento in progetto, non si somma ai volumi residenziali, ma è compreso nel volume massimo ammissibile;
- sui volumi agricoli che non presentano valori ambientali, per i quali le norme del P.R.G.C. ammettono la trasformazione in volumi a destinazione residenziale;
- sugli edifici di recente costruzione che non presentano caratteri architettonici di rilievo.

3. Gli interventi ammissibili sono normati negli articoli relativi alle varie zone di P.R.G.C.

4. Nelle aree del Centro Storico l'intervento di ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione, come definito al primo comma, primo capoverso dell'art. 3.8, è ammesso limitatamente a quegli edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia di tipo B che presentino le seguenti caratteristiche: edifici pericolanti le cui pessime condizioni statiche accertate con perizia asseverata non consentano il mantenimento del volume originario, edifici che hanno subito radicali trasformazioni edilizie per cui risultano estranei al contesto urbanistico in cui sono inseriti, edifici di recente costruzione che non presentano caratteri architettonici di rilievo.

Art. 3.9 - Demolizione e ricostruzione

1. E' 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 o di una superficie utile lorda non superiore a quella documentata in progetto come esistente prima della demolizione, con l'aggiunta delle integrazioni definite dal precedente articolo 3.8; l'altezza non potrà superare i valori massimi stabiliti dai parametri edilizi d'ambito cui l'edificio da demolire appartiene; in difetto, essa non potrà superare il valore massimo dell'edificio preesistente alla demolizione, fatte salve le maggiorazioni consentite secondo il precedente articolo 3.8. La demolizione e ricostruzione di cui al presente articolo riguarda interventi che eccedono quanto consentito con la definizione di "ristrutturazione edilizia" dell'art. 3.8, comma 1°.

2. Nelle aree di interesse storico ambientale di cui all'art. 24 ex L.R. 56/77, gli interventi di ricostruzione sono comunque subordinati alla redazione di un piano di recupero, o di ristrutturazione urbanistica, estesi o meno all'intero ambito, con previsione di parcheggi pubblici almeno nella misura minima di cui all'art. 21 ex L.R. 56/77 e succ. mod. e int..

3. Il progetto di ricostruzione dovrà comunque tener conto della tipologia dell'edificio da demolire e del tessuto edilizio circostante, in modo da garantire un corretto inserimento ambientale. In particolare, in assenza di diverse prescrizioni di Piano, dovrà rispettare il filo di fabbricazione dell'edificio preesistente.

Devono inoltre essere rispettate le distanze dalle strade di cui all'art. 2.4.

4. 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 precedente articolo 3.8, che precede, nel solo caso in cui venga documentato - mediante relazione di tecnico competente, asseverata avanti all'autorità giudiziaria - l'imprevedibilità del crollo stesso.

Art. 3.10 - Demolizione totale o parziale

1. Sono interventi volti al miglioramento delle condizioni igieniche dei tessuti edilizi; al ripristino e alla valorizzazione dei caratteri storici, artistici, paesaggistici di singoli edifici, aree ed ambienti urbani e naturali; sono altresì preordinati alla formazione di sedi viarie, di spazi e opere pubbliche.

2. La demolizione non è ammessa sugli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 (già leggi 1089/1939 e 1497/1939) e su quelli di valore storico, artistico, ambientale segnalati dal P.R.G.C..

3. La demolizione totale consiste nella rimozione di un volume, autonomo o collegato ad altri volumi, sino al piano del terreno con conseguente ripristino delle aree rese libere e delle parti di fabbricati adiacenti.

4. La demolizione parziale consiste nella diminuzione in altezza o in pianta di volumi esistenti, con conseguente recupero funzionale della restante parte dell'edificio.

5. Le tavole grafiche e le norme di zona definiscono compiutamente le caratteristiche di tali interventi.

Art. 3.11 - Ristrutturazione urbanistica

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

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, fatti salvi i casi previsti dalla legge in cui l'attuazione può essere di iniziativa privata. Il P.R.G.C. definisce la cubatura massima ricostruibile, che deve in linea generale non superare quella esistente, nonché allineamenti e altezze massime degli edifici, previsioni cartografiche e normative di aree per servizi pubblici.

Art. 3.12 - Nuova costruzione

1. Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai precedenti articoli. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

2. La nuova costruzione può avvenire mediante interventi di completamento, nuovo impianto, ampliamento e sopraelevazione.

3.12.1 - Completamento

1. Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici.

2. Gli interventi di completamento si attuano mediante permesso di costruire diretto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi prescritti dal P.R.G.C.

3.12.2 - Nuovo impianto

1. Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti su aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

2. Gli interventi di nuovo impianto si attuano mediante strumenti urbanistici esecutivi secondo i parametri edilizi e urbanistici definiti da P.R.G.C.

3.12.3 - Ampliamento e sopraelevazione

1. Gli interventi di nuova edificazione mediante ampliamento in pianta o sopraelevazione sono quelli volti ad aumentare la volumetria esistente in misura più rilevante rispetto alle trasformazioni ammesse dall'intervento di ristrutturazione edilizia e cioè finalizzati alla realizzazione di nuovi vani e all'aumento della capacità insediativa.

2. I bassi fabbricati oggetto delle presenti disposizioni costituiscono ampliamento degli edifici esistenti ancorchè realizzati mediante un corpo di fabbrica separato e distaccato dall'edificio principale. In tal caso il basso fabbricato deve costituire pertinenza dell'edificio principale: intendendosi per tale quella costituente a catasto servizio complementare e che sia funzionalmente connessa e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comporti aggravio sulle opere di urbanizzazione. Tale ampliamento non è esonerato dal pagamento del contributo di costruzione, anche se contenuto entro il 20% del volume degli edifici unifamiliari, quando avviene con corpo di fabbrica separato dall'edificio principale.

Art. 3.13 - Occupazioni di suolo pubblico o privato; scavi

1. Non è consentito occupare, neppure temporaneamente, il suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di relitti rottami e rifiuti, attrezzature mobili, baracche, tettoie e coperture pressostatiche, esposizioni anche a cielo libero di veicoli e di merci, serre estranee all'esercizio di aziende agricole, nè è consentito effettuare scavi od altre opere capaci di modificare lo stato dei luoghi ove estranee all'attività agricola, senza espresso atto di assenso del Sindaco preceduto dal parere della Commissione Edilizia.

Art. 3.14 - Norme per la realizzazione di bassi fabbricati

1. In tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati al servizio delle costruzioni esistenti o assentite, destinati ad autorimesse, ricovero attrezzi e simili, o ad altre analoghe funzioni pertinenziali ad esclusione delle aree del Centro Storico (Aa) per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 4.2, 28° comma, nel rispetto degli indici fondiari e delle destinazioni d'uso stabiliti dal Piano per i singoli ambiti normativi; nonchè dalle seguenti prescrizioni che prevalgono invece su quelle proprie dei singoli ambiti:

- a) essi devono essere costruiti a distanza dal confine come stabilito all'art. 2.3;
- b) non devono superare l'altezza, all'estradosso della copertura nel punto più alto, di mt. 3,00 dal piano di campagna se posti a confine; negli altri casi non devono superare l'altezza di mt. 3,00 alla gronda;
- c) se staccati dal fabbricato principale, debbono distare da questo non meno di mt. 6,00 se dotate di accesso prospettante sul fabbricato, e non meno di mt. 3,00 negli altri casi;
- d) devono essere realizzati contestualmente agli edifici principali o integrarsi armonicamente con essi e con l'ambiente; l'adozione di copertura piana o inclinata deve essere suggerita proprio da queste finalità.

2. I bassi fabbricati oggetto delle presenti disposizioni costituiscono ampliamento degli edifici esistenti ancorchè realizzati mediante un corpo di fabbrica separato e distaccato dall'edificio principale.

3. In ogni caso le costruzioni di cui ai commi precedenti debbono rispettare le disposizioni relative agli allineamenti ed ai distacchi dalle strade fissate dalle presenti Norme.

4. Nel caso di esercizi pubblici ad attività di bar-ristoranti è ammessa all'esterno dei locali a piano terra l'installazione di pensiline, tettoie e dehors, aperti o chiusi con vetrate, nella misura massima di mq. 50 di superficie utile lorda e altezza di mt. 3,50, fatte salve misure maggiori di strutture già esistenti, in deroga ai parametri di superficie utile e volume relativi alle norme di zona, purchè realizzati con strutture rimovibili e non in muratura. Potranno essere installati sul suolo privato o sul suolo pubblico, previa richiesta di occupazione di quest'ultimo, e non dovranno interferire con la viabilità veicolare e pedonale. Tali strutture rivestono carattere temporaneo e sono soggette a rinnovo periodico, esse dovranno essere rimosse nel caso di cessazione della destinazione d'uso a bar-ristorante o su richiesta del Comune: la pratica edilizia di installazione dovrà esplicitare la disponibilità del proprietario alla rimozione senza richiesta di indennizzo. Il regolamento comunale per l'installazione dei dehors definirà criteri di collocazione, tipologie e materiali costruttivi, modalità di esercizio.

Art. 3.15 – Destinazioni d'uso

1. La cartografia di Piano e le norme di attuazione precisano per le aree e fabbricati le destinazioni d'uso ammesse.

2. I mutamenti delle destinazioni d'uso dei fabbricati, se ammessi dalle presenti norme, sono regolati dalla L. R. 8 luglio 1999, n. 19.

3 In attuazione della legge regionale 6/8/1998, n. 21 “Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti”, e nel rispetto delle prescrizioni in essa contenute, negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, purchè serviti dalle urbanizzazioni primarie, è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purchè risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della suddetta legge. Tali interventi di recupero sono ammessi nei limiti dell'art. 8.13 (Vincoli geologici e rispetto alle zone d'acqua) in relazione alle classi di rischio evidenziate dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, e non sono comunque consentiti sugli edifici posti in parti del territorio comunale a rischio idrogeologico ed idraulico dalla stessa carta di sintesi, per i quali non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza.

4. In attuazione della legge regionale 29/4/2003, n. 9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”, e nel rispetto delle prescrizioni in essa contenute, è consentito il recupero a solo scopo residenziale dei rustici, esistenti anteriormente al 1° settembre 1967, legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della suddetta legge, e serviti dalle urbanizzazioni primarie. Tali interventi di recupero sono ammessi nei limiti dell'art. 8.13 (Vincoli geologici e rispetto alle zone d'acqua) in relazione alle classi di rischio evidenziate dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, e non sono comunque consentiti sugli edifici posti in parti del territorio comunale a rischio idrogeologico ed idraulico dalla stessa carta di sintesi, per i quali non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza.

Il recupero dei rustici in attuazione della suddetta L.R. n. 9/2003 non è consentito per i volumi sottoposti ad intervento di demolizione senza ricostruzione.

5. Il cambio di destinazione d'uso dei locali sottotetto e dei rustici, magazzini, autorimesse, depositi ecc., inizialmente utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche, la cui destinazione finale sia la residenza o altre attività economiche, che come tale produce un aumento del carico urbanistico, comporta la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso. Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato applicando le modalità di calcolo stabilite dalle normative regionali per gli interventi sugli edifici esistenti, oppure quelle stabilite ai sensi dell'art. 16, comma 10, del D.P.R. n. 380/2001.

TITOLO IV - AREE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Art. 4.1 - Destinazioni d'uso generali ammesse

1. Le destinazioni d'uso generali ammesse si classificano in:

- residenziali
- residenziali e connesse con la residenza
- terziarie pubbliche o di interesse pubblico.

2. In particolare sono destinazioni d'uso connesse con la residenza:

- le attività commerciali di uso corrente;
- le attività artigianali di servizio;
- le attività artigianali di produzioni tipiche e ad alta specializzazione, nonchè quelle connesse alle attività residenziali;
- le attività degli intermediari del commercio, delle imprese immobiliari, delle agenzie di mediazione;
- gli esercizi alberghieri ed extraalberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
- le attività di agenzia;
- le autorimesse private e le stazioni di servizio;
- i servizi dello spettacolo, del tempo libero, ricreativi, ginnico-riabilitativi;
- i servizi sanitari di modesta entità;
- i servizi per l'istruzione e la formazione professionale e culturale;
- i servizi legali, commerciali, tecnici ed artistici;
- gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e similare;
- le istituzioni e le associazioni ecclesiastiche e religiose;
- i servizi vari non altrimenti classificati, ritenuti dal Sindaco, sentita la commissione edilizia e l'Azienda Sanitaria Locale, compatibili con la residenza e cioè non inquinanti, nocivi, pericolosi, molesti o generatori di flussi eccessivi di traffico in relazione alle caratteristiche delle aree circostanti destinate alla circolazione e alla sosta dei veicoli.

3. I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi, ove esistenti, nonchè ai permessi di costruire o denunce di inizio attività devono indicare la destinazione d'uso degli immobili o delle singole parti di essi.

4. Non è consentito modificare - ancorchè senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Comune, se non nei casi previsti dalle vigenti leggi.

5. La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Comune di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (certificato di agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

6. Per modifica della destinazione d'uso si intende, ai fini della presente norma, la devoluzione dell'unità immobiliare ad un utilizzo diverso dall'esistente, fra gli usi ammessi per l'ambito normativo di appartenenza dal Piano Regolatore Generale, dalle prescrizioni di uno strumento urbanistico esecutivo, dal contenuto di una convenzione intercorsa con il Comune, da altro specifico atto vincolante l'uso dell'unità medesima, o dalle indicazioni di progetto approvato.

7. E' pure consentita la ridestinazione di locali ad uso non residenziale (bassi fabbricati di cui non sia prescritta la demolizione, ecc), oltre che per gli usi suddetti, ad autorimesse private.

Art. 4.2 - Aree del Centro Storico

1. Comprendono quelle parti di territorio e di tessuto edilizio esistente classificato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i., in cui gli interventi ammessi concorrono prioritariamente alla salvaguardia del patrimonio storico-artistico-ambientale e alla riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio e urbanistico esistente; in esse non sono ammesse nuove costruzioni ma unicamente gli interventi di recupero di cui ai successivi commi.

2. La tavola di Piano n° 4.0/V8 perimetra tali aree con le sigle Aa, Ac0, Fs4 parte, Ae3, Ae2, Ae1 parte, F0, individua le destinazioni d'uso dei vari ambiti e i tipi di intervento ammessi sui singoli fabbricati, con riferimento alle definizioni riportate all'art. 3.4 e seguenti.

3. E' sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei piani di recupero disciplinati dalla legge 457/1978.

4. La tavola del P.R.G. individua le aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo. In assenza di S.U.E. ed in attesa della sua approvazione sono comunque sempre consentiti gli interventi indicati sui singoli fabbricati, ad esclusione di quelli sottoposti a demolizione e ricostruzione, sui quali sono ammesse solo operazioni di manutenzione.

5. La destinazione d'uso residenziale ammette le attività del terziario e dei servizi con incidenza percentuale libera.

6. Non è consentita l'apertura di nuove "sale giochi" con installazione di apparecchi di cui all'art. 110, 6° e 7° comma del TULPS (Regio Decreto n° 773 del 18/06/1931 e s.m.i.).

7. Sono fatte salve eventuali "sale giochi" già esistenti ed operanti alla data di adozione della Variante Parziale n° 19.

8. I bassi fabbricati esistenti non possono ospitare abitazioni ma unicamente funzioni accessorie quali garages, depositi, ecc..

9. All'interno del Centro Storico sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali;
- stalle e allevamenti in genere;
- attività artigianali moleste e inquinanti;
- magazzini di merce all'ingrosso;
- ogni altro impianto o attività che per caratteristiche igieniche non sia compatibile con la residenza.

10. E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza per quelle parti di edificio o per gli edifici attualmente con altre funzioni che siano ricompresi all'interno degli ambiti Aa, con esclusione dei fabbricati destinati a servizi pubblici e dei volumi incongrui quali bassi fabbricati, garages, costruzioni precarie. Gli edifici da destinare a residenza devono presentare caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso abitativo; i bassi fabbricati e i corpi secondari isolati

potranno essere destinati unicamente ad uso accessorio della residenza. Le parti rustiche recuperate ad abitazione devono osservare la distanza di mt. 10,00 tra pareti finestrate di fabbricati antistanti.

11. I sottotetti degli edifici, qualora siano agibili possono essere destinati a funzioni accessorie delle abitazioni sottostanti; se possiedono i requisiti di abitabilità possono essere utilizzati quali abitazioni autonome o collegate a quelle sottostanti. Devono in ogni caso essere rispettate le prescrizioni della L.R. 21/1998 “Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti”.

12. Gli edifici di valore storico-artistico sono sottoposti a restauro conservativo.

13. Gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro conservativo e sulle relative aree di pertinenza sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, ove non sia richiesta l'autorizzazione ai sensi del D.lgs.n. 42/2004 (già leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939).

14. Gli edifici di valore culturale-ambientale sono sottoposti a risanamento conservativo.

15. Sugli edifici a risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia di tipo A, in caso di rifacimento del tetto è consentita l'apposizione di un cordolo di cm. 20 di altezza sui muri perimetrali per esigenze statiche, purchè opportunamente ricoperto dal materiale costituente la facciata.

16. Gli edifici costituenti il tessuto edilizio minore o che sono stati interessati da interventi che ne hanno in parte snaturato i valori architettonici-ambientali, sono sottoposti a ristrutturazione edilizia di tipo A; gli edifici che risultano avulsi dal contesto ambientale in cui si collocano o che per evidenti carenze statiche, funzionali, distributive necessitano di radicali interventi di recupero, sono sottoposti a ristrutturazione edilizia di tipo B.

17. La ristrutturazione edilizia di tipo B ammette ampliamenti ed integrazioni edilizie, finalizzate al miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali delle unità immobiliari, contenute nella misura di mc. 75 di volume o mq. 25 di superficie utile lorda per unità edilizia residenziale (fatta eccezione per il punto b) seguente), da attuarsi mediante modifiche in pianta o sopraelevazioni e con le seguenti prescrizioni:

- a) la sopraelevazione deve consistere nella modifica delle quote di gronda e di colmo nella misura massima di cm. 70. Tale incremento può essere realizzato a confine di proprietà, non è però consentito qualora le pareti finestrate di edifici frontisti con più di un piano fuori terra siano poste a meno di mt. 5,00, oppure quando superino in altezza edifici a restauro e risanamento conservativo posti in adiacenza;
- b) la sopraelevazione fino ad un massimo di 3 piani fuori terra (altezza netta interna di piano mt. 2,70) è consentita limitatamente agli edifici individuati con apposita simbologia sulla tavola 4.0; tale intervento (realizzabile in deroga ai limiti di ampliamento di mc. 75 o mq. 25) non è cumulabile con altri ampliamenti in pianta o in sopraelevazione;
- c) l'ampliamento in pianta non deve superare in altezza quella dell'edificio esistente, comprensiva della sopraelevazione di cm. 70 suddetta;

- d) l'ampliamento in pianta e la sopraelevazione di cui al punto b) sono sottoposti a strumento urbanistico esecutivo esteso almeno all'intera unità edilizia. Essi devono garantire una distanza minima di mt. 5,00 dai confini e di mt. 10,00 da pareti finestrate antistanti, ciò vale anche nel caso in cui una sola parete sia finestrata. L'edificazione a confine è consentita se preesiste parete di fabbricato a confine o se esiste assenso del proprietario confinante.

18. L'intervento di demolizione e ricostruzione sugli edifici individuati in cartografia si attua mediante strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato e con le seguenti prescrizioni:

- a) è consentita mediante la ricostruzione, la realizzazione di un volume o una superficie utile lorda non superiore a quella documentata in progetto come esistente prima della demolizione, con l'aggiunta delle integrazioni definite dal precedente comma;
- b) l'altezza non potrà superare i valori massimi stabiliti dai parametri edilizi d'ambito cui l'edificio appartiene; in difetto, essa non potrà superare il valore massimo dell'edificio preesistente alla demolizione, fatte salve le maggiorazioni consentite secondo il precedente comma;
- c) devono essere osservati i parametri edilizi relativi alle distanze fissati dal precedente comma, punto d), fatte salve minori distanze già esistenti. Nel caso in cui i volumi in progetto superino l'altezza dei volumi originari la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche esterni allo S.U.E., non può comunque essere inferiore a mt. 10,00;
- d) nel caso di mutamento di destinazione d'uso devono essere previste aree a parcheggi pubblici o di uso pubblico almeno in misura di mq. 2,5 per abitante insediabile. Tali aree potranno essere monetizzate unicamente nei casi in cui, a giudizio del Comune, il sedime libero dalla costruzione non consenta la realizzazione di parcheggi in modo funzionale;
- e) devono essere rispettati gli allineamenti e gli ingombri dei fabbricati in progetto riportati sulla cartografia o nelle tavole d'ambito del P.R.G.

19. In sede di strumento urbanistico esecutivo gli edifici individuati dallo stesso, a ristrutturazione edilizia di tipo B e quelli a demolizione ed eventuale ricostruzione, potranno avere diverse soluzioni planivolumetriche, nel rispetto di tutte le prescrizioni del comma precedente, finalizzate al recupero di volumi a fini abitativi mediante la liberazione di tessuti edilizi e la formazione di spazi aperti e cortili interni che garantiscano migliori condizioni igieniche, di soleggiamento e di salubrità.

20. Tutti gli interventi assoggettati a S.U.E. sono sottoposti alle norme e procedure dell'ultimo comma dell'art. 40 e sesto comma dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

21. Sugli edifici a demolizione ed eventuale ricostruzione che prevedono nuovi allineamenti dei fabbricati in progetto, sino all'attuazione dell'intervento, sono consentite unicamente opere di manutenzione ordinaria.

22. I bassi fabbricati esistenti a seguito di un provvedimento autorizzativo, che non garantiscono un corretto inserimento ambientale, quali garages, box, tettoie in lamiera o materiali plastici, se le presenti norme ne consentono il mantenimento, su ordinanza del Comune devono essere adeguati, relativamente ai materiali e particolari costruttivi, alle

prescrizioni di rispetto estetico dell'art. 129 del Regolamento Edilizio; quelli costruiti senza un provvedimento autorizzativo devono essere demoliti.

23. Le aree libere di pertinenza degli edifici destinate a cortili, orti, giardini, non dovranno subire riduzioni quantitative, nè essere occupate da costruzioni precarie.

24. Le alberature di alto fusto non potranno essere abbattute se non dietro consenso del Comune e, se dovuto del Corpo Forestale dello Stato; è ammessa unicamente la sostituzione delle piante perenti.

25. Dovranno essere salvaguardati tutti gli elementi costituenti testimonianza storica, culturale, artistica, ambientale, quali: piloni votivi, fontane, pozzi, insegne, icone e affreschi, cornicioni, loggiati, ballatoi, volte, androni passanti, riquadrature delle aperture, portali, architravi, pavimentazioni antiche, ecc.

26. Negli interventi di recupero non può essere impoverito l'apparato decorativo. Negli interventi su edifici privi di apparato decorativo, o in cui è stato perso o compromesso, si consiglia la realizzazione di elementi decorativi compatibili con la composizione della facciata e tipici della tradizione locale. Il Comune, su indicazione della Commissione edilizia, può individuare i casi in cui prescrivere la realizzazione di elementi decorativi.

27. E' ammessa la costruzione di garages interrati purchè siano inseriti nel contesto ambientale e non pregiudichino la solidità statica degli edifici.

28. Sui cortili interni dei fabbricati, ad esclusione di quelli sottoposti a restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A, è ammessa la realizzazione di porticati aperti almeno su due lati con i materiali e la tipologia ricorrente negli edifici principali; altezza massima di mt. 3 e superficie coperta massima di mq 20; distanza minima di mt. 3 dai confini, oppure in aderenza ai fabbricati esistenti o ai muri di recinzione esistenti in muratura piena a tutta altezza, purchè non sovrastino la sommità di questi ultimi; distanza minima di mt. 10 dalle pareti finestrate di edifici in proprietà di terzi.

29. Tutti gli interventi devono essere realizzati in ottemperanza alle norme di tutela ambientale e rispetto estetico di cui al successivo art. 4.4 e dell'art. 32 del Regolamento Edilizio.

30. Il regolamento edilizio ed i Piani del colore e dell'arredo urbano possono specificare ed integrare le presenti disposizioni relative ai criteri di intervento, fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi fissati dalle presenti norme.

31. I progetti relativi ad interventi edilizi riguardanti edifici individuati dal P.R.G. come dotati di interesse storico-artistico od ambientale e pertanto assoggettati a restauro o a risanamento, dovranno essere integrati con la seguente documentazione:

1) rilievo particolareggiato dello stato di fatto in scala 1:100 e/o 1:50 con l'evidenziazione degli elementi tipologico strutturali (volte, soffittature, scale, fondazioni), e l'indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, portali, davanzali, ecc.;

- 2) dati quantitativi dello stato di fatto (consistenza in mc. ed in superficie di pavimento);
- 3) rilievo planoaltimetrico dell'area di pertinenza in scala 1:100 o 1:200;
- 4) rilievo del verde, con l'indicazione delle essenze e relative dimensioni, e di ogni elemento di arredo esterno (fontane, pozzi, gradinate, ecc);
- 5) eventuale documentazione storica (progetti edilizi, planimetrie, rilievi, stampe, fotografie);
- 6) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 7) relazione analitica delle operazioni che si intendono eseguire a livello di intervento ammesso e delle destinazioni d'uso di progetto.

32. I progetti di intervento urbanistico ed i relativi strumenti urbanistici esecutivi devono essere corredati oltre che dagli elaborati previsti dagli artt. 39, 41/bis, 45 della L.R. n° 56/77, da un'analisi storica e da una adeguata documentazione fotografica

33. Prescrizione puntuale n. 1 (individuata sulla tav. n. 4.0/V10 con la sigla PP1): Sul volume localizzato nel cortile interno di un fabbricato residenziale in Piazza Perotti, costituito da un corpo parte a due piani e parte ad un piano fuori terra, è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B da attuarsi mediante la demolizione della parte di corpo costituente il secondo piano fuori terra e la ricostruzione della parte demolita, a parità di volume, in ampliamento del piano terra, con altezza massima di mt. 3,50, anche in aderenza al fabbricato principale della stessa proprietà costituente la cortina edilizia di Piazza Perotti. L'ampliamento a confine di proprietà è consentito se preesiste parete di fabbricato a confine o se esiste assenso scritto del proprietario confinante. Il fabbricato non può essere destinato a funzioni residenziali, ma unicamente a funzioni accessorie della residenza o terziarie. Ad integrazione valgono le prescrizioni di cui al precedente comma 15, punto d).

34. Prescrizione puntuale n. 2 (individuata sulla tav. n. 4.0/V10 con la sigla PP2): Sul fabbricato localizzato nella Frazione San Giovanni costituito da un volume parte a due piani e parte ad un piano fuori terra, è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamento a tantum di mc. 210, finalizzato al miglioramento funzionale della destinazione residenziale esistente, da attuarsi mediante ampliamento in pianta e sopraelevazione di un piano della parte di volume ad un solo piano fuori terra, nei limiti di altezza della parte di fabbricato esistente a due piani. Nell'area di pertinenza è consentita la costruzione di autorimesse ad un solo piano interrato o parzialmente interrato nel versante, nella misura massima di mq. 1 ogni mc. 10 del fabbricato principale. Ad integrazione valgono le prescrizioni di cui al precedente comma 15, punto d). L'area antistante il fabbricato posta lungo la strada provinciale, individuata in cartografia a parcheggio pubblico, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune oppure assoggettata ad uso pubblico.

35. Prescrizione puntuale n. 3: è consentita l'installazione temporanea nel cortile pertinenziale del ristorante esistente in via Garibaldi n°23 al piano terra dell'edificio contrassegnato con la sigla PP3 di un manufatto (volume tecnico) necessario ad ottemperare alle norme igienico - sanitarie atto alla conservazione ed il mantenimento dei cibi e delle derrate alimentari indispensabili per il prosieguo della predetta attività alle seguenti condizioni vincolanti:

- superficie utile lorda max: mq 62

- altezza max : mt 3,00
- dovrà essere posizionato in aderenza al fabbricato principale
- è ammessa la copertura piana
- in caso di cessazione dell'attività ristorativa dovrà essere completamente smantellato.

Art. 4.3 - Aree di valore ambientale e documentario e relative pertinenze

1. La Tavola di Piano n° 4.0/V19 perimetra tali aree con le sigle: Ab, FS3, AC1, Ab8, individua le destinazioni d'uso dei vari ambiti e i tipi di intervento ammessi sui singoli fabbricati, con riferimento alle definizioni riportate all'art. 3.4 e seguenti.

2. In questi ambiti con caratteristiche culturali e ambientali non determinanti, sono consentiti gli interventi di cui al precedente articolo e quelli di cui all'art. 3.14 per quanto riguarda i bassi fabbricati, quelli di ristrutturazione urbanistica previsti dal Piano e quanto precisato nelle Tavole e dalle Tabelle d'ambito con l'obbligo di formazione del Piano di Recupero, già richiamato per l'ambito Aa.

3. Per gli interventi di ricostruzione, in particolare per quelli ammessi nell'area Ab6, dovrà essere previsto il ricorso a tipologie e materiali coerenti con le preesistenze edificate di più antico impianto e le tradizioni costruttive locali, e comunque nel rispetto dell'art. ~~32~~ **129** del Regolamento Edilizio.

4. Le tavole di progetto del P.R.G. individuano, limitatamente alle sole aree Ab, singoli lotti interclusi di nuova edificazione a permesso di costruire diretto; la cubatura massima concedibile e gli altri parametri edilizi sono definiti nelle tabelle d'ambito.

5. Non è consentita l'apertura di nuove "sale giochi" con installazione di apparecchi di cui all'art. 110, 6° e 7° comma del TULPS (Regio Decreto n° 773 del 18/06/1931).

6. Sono fatte salve eventuali "sale giochi" già esistenti ed operanti alla data di adozione della Variante Parziale n°19.

Art. 4.4 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nelle aree di Centro Storico e nelle aree di valore ambientale

1. Vedi artt. 89, 109, 117, 129 del Regolamento Edilizio.

Art. 4.5 - Aree dei nuclei frazionali (Nf)

1. La frazione di S. Giovanni è trattata dal P.R.G.C. come estensione del concentrico e quindi dotata di un proprio specifico azzonamento.

2. Per la edificazione negli altri nuclei valgono le disposizioni dettate per le zone E (agricole).

3. In particolare è ammessa la ridestinazione dei volumi agricoli non più necessari alla conduzione aziendale ad attività di residenza o ad attività ad essa connesse (piccolo commercio, ristoro, piccolo artigianato). La ridestinazione ad attività di residenza è ammessa nei soli casi di fabbricati che presentino caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con la residenza e con esclusione di volumi incongrui quali bassi fabbricati, garages, costruzioni precarie e stalle specialistiche prefabbricate. Il recupero abitativo di parti rustiche è in ogni caso subordinato anche al rispetto delle norme in materia di distanza tra fabbricati

4. A tal fine sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento del 20% “una-tantum” del volume esistente per adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale–distributivo.

5. L’ ampliamento di unità abitativa esistente è concedibile in misura non superiore al 20% “una tantum”, della volumetria del fabbricato esistente già destinata ad abitazione, tale ampliamento ove possibile dovrà avvenire prioritariamente mediante il riuso di volumi agricoli posti in aderenza non più necessari alla conduzione aziendale. Sarà sempre possibile formare Piani Esecutivi di insieme dei singoli nuclei frazionali o parti di essi (borgo stazione FF.SS, Frave, Ronchi, ecc), intesi alla riorganizzazione funzionale e fisica degli stessi e diretti anche a modesti incrementi di cubatura utile, purchè per il fine primario del miglioramento urbanistico. Potrà in tale sede esser organizzato globalmente l’incremento singolo del 20% suddetto.

6. Nei nuclei frazionali, per gli edifici irrimediabilmente degradati, che sono posti a meno di mt. 10,00 tra pareti finestrate antistanti e che sono causa di degrado igienico-sanitario, è consentita la traslazione del volume all’interno dello stesso lotto catastale o nelle immediate vicinanze. Tale intervento è sottoposto a S.U.E. e deve avvenire nel limite della volumetria residenziale preesistente aumentabile del 20%, altezza massima mt. 7,50, ispetto delle preesistenze tipologiche.

7. Le tavole 0.10 e 0.11 evidenziano i caratteri urbanistici edilizi ed ambientali del territorio extraurbano ed, in particolare, i nuclei e gli edifici isolati di impianto

preottocentesco. Per gli interventi su queste realtà edilizie è prescritta una attenzione maggiore al rispetto dei caratteri ambientali ed architettonici esistenti.

8. Sull'edificio esistente indicato in cartografia di Piano con apposita simbologia (▲) ubicato nel nucleo frazionale loc. Massimini è ammesso il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie utile esistente con un max di mq 200.

Art. 4.6 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (Bs)

1. Sono aree edificate ed urbanizzate da assoggettare ad interventi di conservazione e adeguamento edilizio degli edifici, nonché a miglioramento ambientale e potenziamento della dotazione di servizi.

2. In esse sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 4.1.

3. Sugli edifici e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) manutenzione, restauro e risanamento conservativo (per gli edifici individuati topograficamente), ristrutturazione edilizia; è inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione, per i fabbricati in cattive condizioni strutturali e funzionali-distributive o estranei al contesto architettonico e ambientale, da attuarsi anche con diverso assetto planivolumetrico e secondo le prescrizioni dei successivi punti 2), 3), 4), 5);
- 2) mutamento di destinazione d'uso all'interno delle destinazioni ammesse nell'area con ampliamento massimo del 20% del volume esistente ed altezza massima, n° dei piani fuori terra previsti nelle tabelle d'ambito;
- 3) sopraelevazione massima una-tantum di cm. 90 della linea di colmo e di gronda per edifici fino a 3 piani fuori terra in deroga ai parametri relativi all'altezza massima ed al numero dei piani fuori terra riportati nelle Tabelle d'ambito ;
- 4) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici all'origine a tipologia monofamiliare isolata sino ad ottenere a fine intervento una cubatura complessiva di mc. 1000, nel limite di un I.F., di un'altezza massima e n° piani fuori terra previsti nelle tabelle d'ambito;
- 5) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici all'origine a tipologia plurifamiliare nella misura massima del 30% della volumetria residenziale esistente, nel limite di un I.f., di una altezza massima e n° piani fuori terra previsti nelle tabelle d'ambito;
- 6) ampliamenti contenuti nella misura massima di mq. 25 di superficie utile lorda per unità edilizia finalizzati al miglioramento degli impianti tecnologici, igienico-sanitari, e dei collegamenti verticali, nei casi non previsti ai punti precedenti;
- 7) costruzione di autorimesse e altre pertinenze fino a raggiungere la quota di mq. 1 di superficie utile netta per ogni mc. 10 di costruzione, al lordo delle Sun analoghe già esistenti;
- 8) sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati;
- 9) costruzione di porticati aperti nella misura massima del 20% della superficie coperta del fabbricato;
- 10) per le destinazioni d'uso incompatibili con quelle ammesse nell'area, in attesa del trasferimento sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.
- 11) i fabbricati esistenti con tetto a soletta orizzontale possono essere dotati di tetto a falde con pendenza pari a quella prevalente in loco e purchè la linea di imposta del tetto sia collocata direttamente sul piano di soletta; tale intervento non si configura come ampliamento di volume.

4. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti precedenti sono da intendersi "una tantum"; inoltre gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti 2, 4, 5, 6, 7 non possono essere cumulati. Nei casi di cui ai punti 4 e 5 le volumetrie complessive a fine intervento sono calcolate così come definito dall'art. 2.1.

5. Negli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere rispettate le distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade stabilite agli articoli 2.2, 2.3, 2.4, e le previsioni di allineamento stabilite sulle tavole di P.R.G.C. o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire.

6. Negli interventi di cui ai punti 2, 4, 5, devono cedere aree a servizi pubblici nella misura di mq. 15 ogni mc. 100 di ampliamento, con le modalità stabilite per le aree residenziali di completamento.

7. Gli interventi ammessi nei commi precedenti si attuano a permesso di costruire diretto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

8. Sono anche ammessi il riordino complessivo dell'area, o di parte di essa, attuato mediante un insieme organico di interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, di trasformazione d'uso degli immobili; in tal caso l'assenso all'esecuzione degli interventi sui singoli edifici o porzioni d'area può avvenire solo previa formazione e approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intero ambito normativo, o alla porzione di esso determinabile, caso per caso, con delibera di Consiglio, sentita la Commissione Edilizia. Quando l'intervento di riordino di cui al presente comma riguarda un'unica unità edilizia, senza modificare la trama viaria esistente, l'assenso all'esecuzione può avvenire con permesso di costruire diretto.

9. Lo strumento Urbanistico Esecutivo dovrà rispettare i seguenti parametri:

- volume max costruibile pari all'esistente più gli ampliamenti consentiti con permesso di costruire diretto;
- n° piani fuori terra e altezza massima come da tabelle d'ambito o quelle esistenti se superiori;
- distanza da fabbricati, confini, strade: come da artt. 2.2, 2.3, 2.4;
- aree di cessione per servizi pubblici, pari a mq. 15 ogni mc. 100 con le modalità stabilite per le aree residenziali di completamento.

10. Prescrizione puntuale: il fabbricato inserito nell'area Bs in adiacenza all'ambito Ac2 (Chiesa di San Pietro) può essere demolito e ricostruito traslandolo all'interno del lotto con le modalità costruttive di cui al presente articolo.

11. Prescrizione puntuale: Relativamente all'area Bs ubicata nel Capoluogo e indicata in cartografia (Tav. 3.0/V12 "Area urbana – destinazione d'uso, tipi e modalità di intervento, viabilità" in scala 1:2000) con apposita simbologia (, non sono consentiti gli ampliamenti di cui al comma 3, punti 4) e 5) del presente articolo.

12. Prescrizione puntuale: A semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, il proprietario dell'appezzamento censito a Catasto al foglio 19 mappale 130 dovrà cedere gratuitamente la superficie individuata nella cartografia di piano relativa alla previsione di allargamento della strada comunale denominata Via del Cleck per la porzione di area che insiste su tale particella catastale.

13. Prescrizione puntuale: Nell'ambito Bs1 ubicato nel Capoluogo in Viale Vittorio Veneto all'angolo con Via Trinità è ammessa una volumetria residenziale complessiva di mc 7.028 di cui mc 600 derivanti dal mutamento di destinazione d'uso del fabbricato contrassegnato con la lettera "a", mc 600 derivanti dal mutamento di destinazione d'uso del fabbricato contrassegnato con la lettera "b", mc 5.828 derivanti dall'applicazione del disposto normativo vigente del presente articolo, 3° comma, punto 5 riferito all'ambito Bs riportato nella Variante Parziale n° 14. Sui fabbricati preesistenti è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con diverso assetto planovolumetrico nel rispetto altresì di quanto contenuto nella tabella d'ambito. L'intervento è sottoposto a permesso di costruire convenzionato ex-art. 49, 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i. nel quale verranno stabilite le superfici di cessione o di assoggettamento ad uso pubblico relativamente alle aree a servizi pubblici di cui alla tabella d'ambito. Sono consentiti unicamente due accessi all'area: uno su Viale Vittorio Veneto e l'altro su Via Trinità; il loro posizionamento dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale. Le presenti prescrizioni sono da intendersi prevalenti rispetto alle altre norme del presente articolo qualora in contrasto.

14. Prescrizione puntuale: Relativamente all'area Bs2 ubicata nel Capoluogo in Via Cavalieri di Vittorio Veneto angolo strada Monasteroli sul fabbricato esistente è ammesso il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie ubicata al piano terra e comunque non superiore a mq 200 mentre sono consentiti gli ampliamenti di cui al comma 3° punti 4) e 5) del presente articolo facendo riferimento alla superficie fondiaria visualizzata sulla tavola di Piano n°3.0/V14. A semplice richiesta dell'A.C. dovrà essere ceduta gratuitamente nello stato in cui si trova la superficie interessata dall'ampliamento della strada comunale.

15. Prescrizione puntuale: Relativamente all'area Bs4 ubicata nel Capoluogo nelle vicinanze della Piazza Divisione Alpina Cuneense sul fabbricato esistente sono consentiti gli ampliamenti di cui al comma 3° punto 4) del presente articolo facendo riferimento alla superficie fondiaria visualizzata sulla tavola di Piano n° 3.0/V14 nella Variante Parziale n°14.

16. Prescrizione puntuale : Relativamente all'area Bs6 ubicata nel Capoluogo in via Crocetta è consentita una volumetria aggiuntiva di mc 39 rispetto agli ampliamenti consentiti al comma 3 del presente articolo .

17. Prescrizione puntuale : Relativamente all'area Bs7 ubicata nel Capoluogo in via Vicolo Ricca sono consentiti gli ampliamenti di cui al comma 3 punti 4) e 5) facendo però riferimento alla superficie fondiaria perimetrata sulla Tavola di Piano n°3.0/V20 nella Variante Parziale n.20. A semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale deve essere ceduta gratuitamente la confinante area destinata a Parcheggio Pubblico contrassegnata con la sigla P1.

Art. 4.7 - Aree residenziali di completamento (B)

1. Comprendono aree inedificate, totalmente o parzialmente urbanizzate e collegate al tessuto edilizio esistente, per le quali nel caso di nuovi insediamenti non si rendono necessari aumenti significativi di infrastrutture.

2. In esse sono consentite le destinazioni d'uso previste all'art. 4.1.

3. Gli interventi di nuova edificazione si attuano a permesso di costruire diretto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

4. Gli interventi edificatori sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia fondiaria I.f. : come da tabelle d'ambito;
- altezza massima: come da tabelle d'ambito;
- distanze da fabbricati, confini, strade: come da artt. 2.2, 2.3, 2.4;
- cessione di aree per servizi pubblici: minimo 15 mq./abitante o la superficie prevista nelle tabelle d'ambito se maggiore;
- parcheggi privati: minimo 1 mq. di superficie utile netta ogni 10 mc. di costruzione.

5. La cessione di aree per servizi pubblici sarà regolata, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, dai seguenti criteri:

- in via prioritaria cessione delle aree interne e/o contigue individuate cartograficamente dal Piano o delle aree esterne al lotto se in proprietà del richiedente il permesso di costruire;
- assoggettamento di aree private ad uso pubblico mediante convenzione con il Comune;
- monetizzazione parziale o totale in sostituzione della cessione, quando non siano realizzabili le condizioni di cui ai punti precedenti.

6. Le aree a servizi già individuate cartograficamente non potranno essere monetizzate, neppure parzialmente.

7. Prescrizione puntuale: per quanto riguarda l'area ubicata nel Capoluogo, contrassegnata con la sigla B28 sulla Tav. 3.0/V12 "Area urbana – destinazione d'uso, tipi e modalità di intervento, viabilità" in scala 1:2 000, devono restare invariati la morfologia e l'andamento altimetrico naturali del suolo della porzione di area oggetto di ampliamento.

Art. 4.8 - Aree residenziali di nuovo impianto (C)

1. Comprendono aree prevalentemente inedificate e insufficientemente urbanizzate, nelle quali gli interventi edificatori sono subordinati ad una composizione organica del tessuto edilizio e della dotazione infrastrutturale.

2. In esse sono consentite le destinazioni d'uso previste all'art. 4.1.

3. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla formazione di strumenti esecutivi; il tipo di strumento viene definito con deliberazione consiliare.

4. Per gli edifici residenziali eventualmente esistenti all'interno del perimetro dello S.U.E. nelle more della formazione dello strumento valgono le norme delle aree a capacità insediativa esaurita da applicarsi su un lotto massimo pari a tre volte la superficie coperta.

5. L'edificazione nelle aree di nuovo impianto è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- indice di densità edilizia territoriale I.t.= come da tabelle d'ambito;
- altezza massima: come da tabelle d'ambito;
- distanza da fabbricati, confini, strade: come da art. 2.2, 2.3, 2.4;
- aree di cessione per servizi pubblici: viabilità come da progetto esecutivo;
- altre aree a servizi: minimo 25 mq./abitante o la superficie prevista nelle tabelle d'ambito se maggiore;
- parcheggi privati: minimo 1 mq. di superficie utile netta ogni 10 mc. di costruzione.

6. Le aree di cessione per verde pubblico possono essere monetizzate a discrezione dell'Amministrazione Comunale, solo nel caso in cui le abitazioni in progetto siano servite da altre aree a verde pubblico poste in un intorno convenientemente accessibile; deve comunque essere assicurata all'interno dello S.U.E. la dotazione a parcheggi pubblici nella misura minima di 5 mq. ogni 100 mc.

7. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere progettati e attuati per singoli comparti, la cui estensione è definita con deliberazione consiliare, purchè la progettazione faccia riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E..

8. In sede di S.U.E. dovranno essere definite le aree a servizi, nel rispetto dei minimi sopra stabiliti, da localizzare in posizione di agevole ed immediata accessibilità pubblica.

Art. 4.9 - Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico nei nuclei frazionali rurali (Nf) nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita,(Bs), di completamento (B), nuovo impianto (C) e negli edifici residenziali isolati ambientale

1. Vedi artt. 89, 109, 117, 129 del Regolamento Edilizio

TITOLO V - AREE A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

Art. 5.1 - Destinazioni d'uso e tipi di intervento

1. Le aree destinate alla produzione e commercializzazione di beni e servizi riguardano le seguenti attività:

- industria;
- artigianato (compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione, attività di ricerca anche a carattere innovativo);
- terziario commerciale;
- terziario direzionale (uffici pubblici e privati ,studi professionali ,agenzie turistiche, immobiliari ,assicurative, sportelli bancari, uffici postali, servizi attrezzature e laboratori sanitari privati o di uso pubblico, ecc...);
- depositi, stoccaggi;
- ricreazione (sport, spettacolo, dancing, ecc.);
- turistico-ricettiva;
- ricettività in colonia;
- ricettività all'aperto, campeggi.

2. Le attività specifiche in atto sono vincolanti. La modifica parziale o totale del tipo di attività, all'interno di quelle ammesse dal presente articolo, è consentita con deliberazione della Giunta Comunale e purchè sia rispettata la relativa dotazione di aree a servizi.

3. Analogamente la definizione specifica delle nuove attività, che si insediano nelle aree di riordino e completamento e nuovo impianto, all'interno di quelle ammesse nel presente articolo, è sottoposta al parere vincolante della Giunta Comunale.

4. In tutto il territorio comunale sono vietate le attività moleste, nocive e inquinanti. Le industrie insalubri di 1° classe individuate nell'elenco di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie dovranno insediarsi ad almeno mt. 150 dagli edifici abitabili esterni alle aree produttive e dalle aree residenziali da edificare; il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, potrà ridurre tale distanza, in relazione al tipo di attività che non comporti danno alla salute pubblica. Il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, potrà comunque vietare su tutto il territorio comunale lo svolgimento di attività produttive che possano nuocere alla salute pubblica ed essere fonte di inquinamento ambientale.

5. L'occupazione di suolo con depositi e stoccaggi all'aperto è soggetta a provvedimento autorizzativo comunale e comporta la realizzazione di idonee recinzioni e schermature per mitigare l'impatto visivo.

6. Ai fini della definizione degli interventi le aree produttive, individuate con la sigla D e la sigla Ft per le destinazioni turistico-ricettive, si classificano come segue:

- esistenti confermate
- di riordino e completamento
- di nuovo impianto
- esistenti in ambito agricolo De
- esistenti in ambito urbano Dr
- di servizio Ds.

7. All'interno della superficie utile lorda produttiva è ammessa anche la residenza per il custode o il titolare nella misura max del 50% della superficie utile lorda e con un massimo di mq. 300 per ogni attività produttiva.

8. Nelle aree produttive esistenti confermate, De, Dr, di riordino e completamento la cessione di aree per servizi pubblici stabilita dai successivi articoli sarà regolata dai seguenti criteri:

- 1) le aree a parcheggi già individuate in cartografia non possono essere monetizzate;
- 2) le aree a parcheggi individuate in cartografia o previste quantitativamente dalle norme di cui ai successivi articoli, se in proprietà del richiedente il permesso di costruire, possono essere, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, cedute direttamente al Comune oppure assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione;
- 3) le restanti aree a parco, gioco e sport, per centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie possono essere monetizzate totalmente o parzialmente in sostituzione della cessione; in tal caso deve essere reperita all'interno del lotto una pari quota di aree a verde privato con alberatura di alto fusto in aggiunta a quanto stabilito al penultimo comma del presente articolo;
- 4) qualora l'attività produttiva non sia proprietaria, delle aree a servizi individuate cartograficamente nelle vicinanze, è ammessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale la monetizzazione totale o parziale in sostituzione della cessione;
- 5) in caso di attività produttiva isolata per la quale le aree a servizi sono ad esclusivo uso di tale attività è ammessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale l'assoggettamento di aree private ad uso pubblico mediante convenzione con il Comune, o in subordine la monetizzazione in sostituzione della cessione qualora sia altresì dimostrata l'esistenza di aree private destinate a parcheggi in aggiunta a quelli privati nella quantità pari al 50% delle aree a servizi stabilite dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

9. Nel caso di insediamenti commerciali devono altresì essere osservate le norme stabilite dal 2° comma, art. 21 legge regionale n° 56/77 e successive integrazioni. Gli insediamenti commerciali devono rispettare le perimetrazioni degli addensamenti commerciali, le prescrizioni, i limiti e i vincoli fissati in appendice alle presenti norme, in ottemperanza alla Legge Regionale 12 novembre 1999, n. 28 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114".

10. In ogni lotto produttivo deve essere destinata a verde, da formarsi con piante di alto fusto, almeno il 10% della superficie fondiaria.

11. Per gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti e per quelli in fase di approvazione all'atto di adozione della Variante Strutturale n° 8 continuano a valere le norme di attuazione in essi contenuti.

12. Ai soli fini del conteggio della superficie a parcheggi privati, necessaria per il soddisfacimento della dotazione prevista dalla legge n122/1989 (1mq ogni 10 mc. di volume, calcolato al netto delle autorimesse), l'altezza di piano degli edifici industriali, artigianali e produttivi in genere viene considerata pari ad un valore teorico di mt.3.

13. Al fine di conseguire il migliore inserimento ambientale, gli interventi edilizi devono rispettare i requisiti fissati nell'art.129 del Regolamento Edilizio.

Art. 5.2 - Aree produttive esistenti confermate

1. Comprendono le aree occupate da impianti esistenti che si confermano nella loro localizzazione e nella loro attività.

2. In esse sono ammessi i seguenti interventi a permesso di costruire diretto:

- ristrutturazione e adeguamento tecnologico e funzionale, demolizione e ricostruzione;
- ampliamento della superficie coperta fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo del 60% del lotto ed un indice di utilizzazione fondiaria massimo pari a 1 mq/mq.

3. Gli interventi sono inoltre sottoposti alle seguenti prescrizioni:

- altezza massima ml. 10,00; altezze maggiori possono essere consentite limitatamente a particolari impianti tecnologici, purchè non eccedano il 20% della superficie coperta dell'insediamento e comunque non superiori a ml. 12; sono escluse dai limiti di altezza le sovrastrutture tecniche (camini, serbatoi, esalatori) purchè rientranti nelle dimensioni minime occorrenti;
- in caso di ampliamento le aree di cessione per servizi pubblici sono fissate nella misura minima dell'80% della superficie lorda di pavimento ampliata per il terziario commerciale e direzionale di cui il 50% destinate a parcheggi pubblici; per le attività industriali, artigianali e depositi la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria di cui il 50% a parcheggi pubblici ; per le restanti attività in base alla stima degli utenti generati complessivamente dal servizio e nella misura minima di un posto auto ogni 4 utenti. Per modalità di cessione delle aree vale quanto stabilito all'articolo 5.1.
- aree di sosta e parcheggi privati interni al lotto pari almeno a 1 mq. di superficie utile netta ogni 10 mq. di superficie utile lorda di costruzione;
- distanze da fabbricati, confini, strade: come da artt. 2.2, 2.3 e 2.4.

Art. 5.3 - Aree produttive di riordino e completamento

1. Comprendono aree in cui possono essere localizzati nuovi insediamenti o ricostruzione e ampliamento di quelli esistenti.

2. Gli interventi sono consentiti a permesso di costruire diretto o S.U.E., qualora individuato in cartografia, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie minima: mq. 1000 o quella individuata in cartografia;
- Rapporto di copertura: 60% del lotto;
- Utilizzazione territoriale (Ut): 0,70 mq/mq (in caso di S.U.E.);
- Utilizzazione fondiaria (Uf): mq. 1 per mq. di S.f.;
- Altezza massima: ml. 10,00, altezze maggiori sono consentite limitatamente a particolari impianti tecnologici, purchè non eccedano il 20% della superficie coperta dell'insediamento e comunque non superiori a mt. 12,00. Sono escluse dai limiti di altezza le sovrastrutture tecniche (camini, serbatoi, esalatori, ecc) purchè rientranti nelle minime dimensioni occorrenti;
- distanze da fabbricati, confini, strade: come da artt. 2.2, 2.3, 2.4;
- aree di sosta e parcheggi privati interni ai lotti pari almeno a 1 mq.di superficie utile netta ogni 10 mq. di superficie utile lorda di costruzione;
- -aree di cessione per servizi pubblici: minimo 80% della superficie lorda di pavimento per il terziario commerciale e direzionale, di cui il 50% destinate a parcheggi pubblici; minimo 10% della superficie fondiaria per le attività industriali, artigianali, depositi di cui il 50% a parcheggi pubblici; per le restanti attività in base alla stima degli utenti generati complessivamente dal servizio e nella misura minima di un posto auto ogni 4 utenti. Per le modalità di cessione delle aree vale quanto stabilito all'articolo 5.1;
- le aree produttive D8,D9,D10,D11,D14, D18 , dovranno utilizzare gli accessi già esistenti sulla strada provinciale; eventuali nuovi accessi alle aree D9, D10, e D14 saranno possibili solo ad avvenuta realizzazione di un nuovo asse viario, in prosecuzione del tratto previsto per le vicine aree D2a-b-c-, posto a nord dell'ambito. Contestualmente alla realizzazione della nuova viabilità dovranno essere eliminati gli accessi viari sulla strada provinciale.

Art. 5.4 - Aree produttive di nuovo impianto

1. Comprendono zone inedificate nelle quali gli interventi sono subordinati ad un disegno organico dell'area e ad una completa dotazione infrastrutturale.

2. In esse gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'area delimitata in cartografia o a comparti individuati con le procedure dell'art. 3.1.

3. La formazione dello S.U.E. è sottoposta ai seguenti parametri:

- utilizzazione territoriale (Ut) max: 0,70 mq/mq;
- rapporto di copertura max: 60% della superficie fondiaria;
- altezza massima: mt. 12,00, altezze maggiori sono consentite limitatamente a particolari impianti tecnologici, purchè non eccedano il 20% della superficie coperta e comunque non superiori a mt. 15,00. Sono escluse dai limiti di altezza le sovrastrutture tecniche (camini, serbatoi, esalatori, ecc) purchè rientranti nelle minime dimensioni occorrenti;
- distanze da fabbricati, confini, strade: come da art. 2.2, 2.3 e 2.4;
- aree di cessione per servizi pubblici: minimo 20% della superficie territoriale di cui almeno 1/4 a parcheggi pubblici.

4. Nel caso di insediamenti di attività commerciali e direzionali la quota di aree di cessione per servizi pubblici dovrà essere integrata fino al raggiungimento di un valore minimo del 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% del totale destinato a parcheggi pubblici, fatto salvo il rispetto della dotazione minima a parcheggi stabilita dal comma 2°, art. 21, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. per le attività commerciali al dettaglio.

5. Tale dotazione integrativa potrà essere individuata in aree private con assoggettamento ad uso pubblico convenzionato con il Comune; lo strumento esecutivo definirà le modalità di calcolo delle aree a servizi per il raggiungimento del valore minimo sopra citato.

Art. 5.5 - Aree produttive esistenti in ambito agricolo (De) e in ambito urbano (Dr)

1. La destinazione d'uso produttiva esistente può essere mantenuta.

2. Nelle suddette aree sono ammessi i seguenti interventi a permesso di costruire diretto:

- ristrutturazione, adeguamento tecnologico e funzionale;
- per motivate esigenze di organizzazione e potenziamento delle attività produttive esistenti è consentito l'ampliamento una-tantum della superficie coperta esistente nella misura max del 20% per le attività classificate Dr e del 100% per le attività classificate De e comunque nel rispetto del rapporto di copertura 0,60 mq/mq della S.f. al lordo dell'esistente;
- gli ampliamenti citati devono essere realizzati secondo le prescrizioni di cui all'art. 5.2 (Aree produttive esistenti confermate).

3. In caso di cessazione dell'attività o di rilocalizzazione in ambito produttivo proprio (D) per le attività Dr l'area liberata può essere restituita agli usi consentiti nell'ambito di appartenenza, ciò comporta variante al P.R.G. e le modalità del trasferimento verranno regolate con apposita convenzione secondo i contenuti dell'art. 53 della L.R. 56/77. Non costituisce invece variante al P.R.G. il riordino e riutilizzo delle aree produttive Dr dismesse, nei soli casi indicati nella relativa tabella d'ambito, in cui è compiutamente normato tale intervento di ristrutturazione urbanistica.

4. Per le attività De il mutamento a destinazione d'uso produttiva agricola, con esclusione della destinazione residenziale, è ammesso con variante parziale al P.R.G., con la quale si prescrivono le destinazioni d'uso, tra quelle ammesse in zona agricola, e gli interventi per il riuso dei fabbricati esistenti.

5. Prescrizione puntuale: nell'ambito De.3 rappresentato sulla Tav. 2.0/V12 "Zonizzazione Territorio Libero" in scala 1:5 000 nei pressi dell'area produttiva di riordino e completamento D4, è consentita unicamente l'attività produttiva esistente (deposito materiale edile), escludendo l'insediamento di altre tipologie; anche nel caso di cessazione di tale attività esistente, l'eventuale nuova attività dovrà mantenere una destinazione dello stesso genere di quella preesistente.

Art. 5.6 - Aree ed ambiti per attrezzature turistico-ricettive (Ft)

1. Negli ambiti Ft1 è sempre ammessa comunque la residenza in edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. ed a tale uso destinati. Su di essi sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione, ampliamento “una-tantum” nei limiti di cui all’art. 4.6 delle presenti norme di attuazione.

2. Gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e completamento dovranno rispettare i seguenti limiti:

- a) distacchi da spazi pubblici: mt, 5,00 da aree a parcheggio;
- b) distacchi da ciglio strada: mt. 6,00, salvo maggiori distanze indicate sulle tavole del P.R.G.C.;
- c) altezza massima: mt. 7,50 (ambiti Ft1);
- d) numero massimo di piani fuori terra: 2 (ambiti Ft1);
- e) densità edilizia fondiaria massima: 1,00 mc/mq o quella esistente se superiore;
- f) rapporto di copertura massimo: 0,3 mq/mq;
- g) aree di cessione per servizi pubblici : come da art. 5.2.

3. All’interno dell’area Ft2 che comprende attrezzature sportive private di interesse pubblico quali la piscina con annesso locale tecnico interrato, si consente altresì la realizzazione di un fabbricato polivalente ad un piano f.t. con altezza max all’imposta non superiore a mt. 4,00 rispetto al piano di campagna della strada comunale che lambisce l’area, contenente una palestra, un centro benessere ed un bar per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande al servizio dell’ambito sportivo e di alcuni impianti sportivi (beach volley, bocce, calcetto) nelle aree di contorno alla piscina. Al di sotto del nuovo edificio polivalente si ammette la realizzazione di un’autorimessa interrata con parcheggi in parte privati nel rispetto di 1mq/10mc ed in parte da assoggettare ad uso pubblico nel rispetto del 100% della SLP da reperire in quest’ultimo caso anche nella porzione di area a parcheggio (mq 102) che risulta in eccedenza rispetto alla quota ceduta in sede di rilascio del permesso di costruire relativo all’ampliamento del fabbricato residenziale in ambito Bs4. Il titolare del permesso di costruire dovrà realizzare nel sedime stradale pubblico per il tratto fronte stante l’area Ft2 e Bs4 la canalizzazione sotterranea comprensiva di pozzetti per il futuro impianto di illuminazione pubblica e l’asfaltatura del predetto tratto stradale.

Art. 5.7 - Area produttiva di servizio (Ds)

1. E' l'area destinata all'installazione di una stazione di servizio per vendita carburante, nonchè per l'insediamento di attività connesse quali officina meccanica, bar, tavola calda, nei limiti e con le modalità stabilite dalle disposizioni della L.R. 23/04/1999 n. 8.

2. In tale area gli interventi di nuova edificazione sono ammessi mediante permesso di costruire diretto nel rispetto delle seguenti norme:

- rapporto massimo di copertura: 25% della superficie fondiaria;
- altezza massima: m. 10,00;
- distanze da fabbricati, confini, strade: come da artt. 2.2, 2.3, 2.4;
- dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti: 10% della superficie fondiaria, di cui il 50% a parcheggi.

3. Il verde e le attrezzature ammesse non dovranno risultare di impedimento alla visibilità nelle zone di innesto sulla Via Circonvallazione.

TITOLO VI - AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

Art. 6.1 - Disposizioni di carattere generale

1. Sono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, le aree per infrastrutture e impianti tecnici per la distribuzione di servizi di pubblica utilità; esse comprendono le aree pubbliche a servizio degli insediamenti residenziali e produttivi, le aree per la viabilità, il servizio ferroviario e le infrastrutture pubbliche, o in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di interesse comunale e sovracomunale.

2. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria, ed indotta sono quelle definite all'art. 51 della l.r. 56/77.

3. In esse si interviene per permesso di costruire diretto oppure mediante piani tecnici di iniziativa pubblica o altri strumenti urbanistici esecutivi.

4. Il Comune può concedere a tempo determinato aree pubbliche in diritto di superficie a Enti, società, cooperative, privati per la realizzazione delle finalità previste dal P.R.G.C. subordinando la concessione alla stipula di una convenzione che ne fissi la durata ed i criteri.

5. Sono da considerarsi di uso pubblico quelle attrezzature e quelle aree per le quali sia costituito specifico vincolo di asservimento con atto d'obbligo o convenzione soggetti a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari. Rientrano tra le aree pubbliche per servizi ed infrastrutture anche quelle private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione e quelle in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale.

6. La destinazione specifica delle aree pubbliche può essere variata all'interno delle destinazioni a servizi pubblici con la deliberazione consiliare di approvazione del progetto dell'opera, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.

7. Fuori dalle aree di centro storico e del tessuto circostante di interesse ambientale l'edificazione su aree pubbliche o in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di manufatti finalizzati alla destinazione specifica dell'area è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni, se non diversamente specificato nei successivi articoli relativi alle singole attrezzature:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq;
- altezza massima: ml. 10,00;
- distanze da fabbricati, confini, strade: come da artt. 2.2-2.3-2.4

8. Nelle aree di centro storico e del tessuto circostante di interesse ambientale devono essere rispettati i criteri di intervento definiti topograficamente e prescritti dalle norme.

9. E' ammessa la costruzione di parcheggi posti al di sotto delle aree a parcheggi pubblici, della superficie coperta dei servizi edificati e inoltre al di sotto delle altre aree per attrezzature e servizi pubblici, purchè sia garantita la piena fruibilità e funzionalità dei sovrastanti servizi. Tali parcheggi possono rimanere in proprietà a privati purchè l'area sovrastante destinata a servizi pubblici sia ceduta al Comune.

10. Le aree per parcheggi pubblici che contengono più di 20 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.

11. Le aree destinate alla viabilità pubblica esterne al Centro Storico potranno, in sede di progetto esecutivo, essere assoggettate a modeste modifiche di percorso contenute all'interno della fascia di rispetto della viabilità.

12. Nelle aree destinate alla ferrovia sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato relativi alla conservazione e all'allestimento dei servizi ferroviari, compresi tutti gli accessori funzionali alla rete, al trasporto e al personale. In caso di alienazione di aree o fabbricati non più funzionali al servizio ferroviario, questi dovranno essere destinati ad usi pubblici, l'eventuale uso a fini non pubblici potrà essere consentito mediante variante al P.R.G.

13. Manufatti di modeste dimensioni, destinati all'erogazione di pubblici servizi quali cabine ENEL, TELECOM, metano, attrezzature per acquedotti e fognature, ecc., possono essere edificati su qualsiasi area del territorio comunale mediante acquisizione per pubblica utilità ovvero su qualsiasi area di proprietà dell'Ente erogante il pubblico servizio, prescindendo dalle destinazioni di zona e dagli indici di edificabilità.

14. L'esecuzione di tali manufatti è subordinata ai seguenti criteri:

- 1) nel Centro Storico (Aa) e nelle aree di Valore Ambientale (Ab) le cabine devono essere possibilmente interrate o realizzate all'interno di edifici;
- 2) nelle restanti aree urbane e in zona agricola si devono osservare:
 - distanza minima da strada pubblica: ml. 5,00 con possibilità di deroga in presenza di assenso da parte dell'Ente competente sull'infrastruttura viaria, fino ad una distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza fuori terra del manufatto e purchè non pregiudichi la visibilità negli incroci e nelle curve;
 - distanza minima dai confini di proprietà: ml. 3,00;
 - distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00.

15. Nei casi in cui le aree di cessione sono previste quantitativamente dalle norme in ragione degli abitanti insediabili, salvo diversa indicazione ad ogni "abitante insediabile" corrispondono mc. 100 di volume costruito.

16. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature di uso pubblico per gli interventi da attuare sul territorio comunale è quella fissata dall' art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. in relazione alle varie destinazioni d'uso, fatte salve maggiori dotazioni prescritte dalle norme per i vari ambiti.

17. Le aree di cessione per viabilità e servizi pubblici individuate sulla cartografia di P.R.G. possono essere acquisite dal Comune a titolo oneroso mediante esproprio per pubblica utilità, secondo le modalità fissate dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327. Gli interventi edilizi comportano all'atto del rilascio del permesso di costruire la cessione al Comune a titolo gratuito delle aree per opere di urbanizzazione individuate sulle tavole di Piano o prescritte dalle norme, o a discrezione del Comune l'assoggettamento delle stesse all'uso pubblico, con le modalità fissate per i singoli ambiti. In alternativa alla cessione

gratuita è ammessa la monetizzazione sostitutiva, nei soli casi e con le modalità fissate per i singoli ambiti. Le aree vengono cedute, assoggettate all'uso pubblico, monetizzate in misura proporzionale alla superficie utile o volume costruibile sul lotto, anche se non viene utilizzato interamente l'indice di edificabilità

Nelle aree del tessuto edilizio esistente e in quelle di completamento, con esclusione di quelle di nuovo impianto, qualora siano visualizzate in cartografia aree a servizi in misura superiore a quelle di cessione richieste dalle norme per il soddisfacimento degli standard urbanistici, la quota eccedente viene acquisita dal Comune a titolo oneroso, nel momento in cui è ritenuta necessaria per la funzionalità del servizio pubblico.

Le aree a servizi pubblici individuate sulla cartografia di P.R.G. non possono essere monetizzate, neppure parzialmente.

Le aree destinate a servizi pubblici individuate sulle tavole di Piano, cedute od assoggettate ad uso pubblico non possono essere utilizzate nel calcolo degli indici di densità edilizia ed utilizzazione fondiaria. Tale criterio non si applica per le aree di nuovo impianto in cui l'edificabilità deriva dall'utilizzo di indici di densità edilizia ed utilizzazione territoriale.

18. Le nuove attività produttive (artigianato di servizio, terziario direzionale, commerciale, turistico-ricettivo, ricreativo, ecc.) ammesse nelle aree a destinazione residenziale devono essere dotate di spazi pubblici o privati da assoggettare ad uso pubblico, per attrezzature al servizio degli stessi insediamenti, nella misura e con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Nel caso di piccole attività e di esercizi commerciali di vicinato, qualora l'impianto urbanistico non consenta il reperimento dei suddetti spazi, è ammessa in alternativa la monetizzazione in misura equivalente.

19. La Variante strutturale n. 13 sottopone a reiterazione del vincolo espropriativo le aree pubbliche per servizi e attrezzature non ancora realizzate, fermo restando quanto specificato nei seguenti commi. Tali aree sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità, secondo le modalità ed i limiti fissati dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e dalle presenti norme di attuazione.

20. Le aree pubbliche previste normativamente o cartograficamente all'interno di aree edificabili di nuovo impianto, sottoposte a S.U.E. o a permesso di costruire convenzionato, non sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio in quanto costituiscono fabbisogno insorgente da realizzarsi unicamente in attuazione delle stesse previsioni edificatorie.

21. Le aree pubbliche a diretto servizio di aree edificabili di completamento, anche non soggette a S.U.E. od a permesso di costruire convenzionato, se sottoposte a vincolo espropriativo da più di cinque anni e costituenti unicamente soddisfacimento di fabbisogno generato dalle stesse e non fabbisogno pregresso per il tessuto edilizio circostante, non sono soggette a reiterazione del vincolo se sono in proprietà di chi ha titolo per attuare le suddette aree edificabili. Esse costituiscono quindi aree a servizi da cedere secondo la localizzazione riportata sulla cartografia di Piano, unicamente in attuazione delle previsioni edificatorie sui lotti a cui sono collegate.

Art. 6.2 - Aree pubbliche di riqualificazione ambientale e per servizi (Ae1, Ae2, Ae3, Ab2 parte)

1. Queste aree comprendono gli ambiti Ae1 (viale Vittorio Veneto, piazza Gen. Perotti, Corso Einaudi, piazza Cenacchio), Ae2 (piazza Curreno), Ae3 (piazza Divisione Cuneese), Ab2 (piazza Mercato del Bestiame) in parte; per tali aree appositi strumenti urbanistici esecutivi, estesi all'intero ambito - o a sottoambiti significativi, nel caso di Ae1 - o a porzioni delimitate nelle tavole di progetto del P.R.G.C. (nel caso di Ab2), dovranno definire e meglio precisare quanto già prescritto dalle tavole di progetto 3,0 e 4,0, e dalle presenti Norme di Attuazione, in materia di ampliamento e rettifiche delle superfici, usi ammessi, arredi e attrezzature, al fine di una riqualificazione globale di tali ambienti urbani.

2. Sui tratti di marciapiede (SU nella tav. 4.0), esistenti ed antistanti attività commerciali e pubblici esercizi, è concesso l'uso parziale e temporaneo del suolo per l'esposizione e l'esercizio, purchè non ostacoli il traffico di pedoni e veicoli, avvenga su spazi delimitati nel trattamento delle superfici, non occluda visuali rilevanti dal punto di vista della percezione ambientale, dei caratteri architettonici e monumentali presenti; eventuali sovrastrutture precarie (tendoni, etc.) devono ubbidire a criteri di uniformità nei materiali e nei colori, e compatibilità con il carattere dell'ambiente urbano; gli impianti di distribuzione carburante dovranno essere arretrati rispetto al ciglio stradale a marciapiede, in modo da creare una fascia di sosta temporanea per la manovra ed il rifornimento di almeno due autoveicoli contemporaneamente; chioschi di servizio ed attrezzature consimili, atte a permettere lo svolgimento di piccole attività commerciali, dovranno avere carattere di costruzione non stabile, di massima

3. Fatto salvo quanto esistente, non in contrasto con norme vigenti, distribuzione, localizzazione, caratteri architettonici e stilistici e materiali delle attrezzature citate dovranno ubbidire di massima a criteri di unitarietà e verranno meglio precisati dai contenuti degli strumenti urbanistici esecutivi e da norme e leggi vigenti in materia, l'altezza dei manufatti non potrà comunque superare i mt. 3,00 in gronda.

4. Le alberature esistenti dovranno di massima essere rispettate e completate, secondo criteri di continuità e di migliore definizione di spazi conclusi (piazze, luoghi di sosta), e di corretto soleggiamento.

5. In Ae1 l'intero tratto di viale Vittorio Veneto riveste carattere di unitarietà ambientale; le alberature che affiancano il percorso pedonale sul lato Sud devono prevedere interventi di sostituzione in caso di malattia, e la manutenzione stagionale; potranno essere installate panchine per la sosta, anche con parziale copertura del fossato; le recinzioni private su viale Vittorio Veneto debbono essere soggette a soli interventi di restauro e risanamento conservativo; le parti fatiscenti e non recuperabili possono essere sostituite con manufatti che abbiano le stesse caratteristiche di disegno e impieghino analoghi materiali.

6. In Ae2, il completamento di piazza Curreno verso Sud dovrà tener conto dei vincoli di natura geologica, secondo quanto specificato nelle presenti Norme; la destinazione sarà a parcheggi per le fasce prospicienti l'attuale viabilità; il resto a verde attrezzato e alberato, senza strutture edificate che non siano quelle eventualmente necessarie al consolidamento del suolo, verso valle.

7. In Ae3 (piazza Divisione Cuneese), il P.R.G. (tav. 4.0) prevede una sistemazione complessiva - che tenga conto anche degli interventi sulla viabilità in progetto - mediante un'insieme articolato di attrezzature di servizio pubblico, destinate a: parcheggi, verde attrezzato a giardino pubblico, spazi attrezzati per attività culturali all'aperto; potranno essere previsti raccordi gradonati di contenuto sviluppo fra zona e zona, mentre eventuali strutture porticate e tettoie, di disegno unitario e materiali locali, volte a favorire la sosta protetta e percorsi pedonali continui, senza inibire visuali, dovranno essere di altezza contenuta, e comunque non superiore a mt. 3,00 in gronda; gli interventi dovranno essere previsti nel quadro di un progetto unitario di sistemazione, e tenere conto dei necessari interventi di consolidamento suggeriti dalla relazione geotecnica specifica allegata al P.R.G.

8. Le suddette sovrastrutture prefabbricate dovranno tenere conto degli allineamenti di cui alla tavola 4.0 di progetto; i lati Sud e Sud-Est potranno essere terrazzati, con trattamento a verde piantumato, per raccordare il piano della piazza con quello stradale, o di campagna, sottostante; eventuali muri di sostegno non potranno emergere fuori terra per più di mt. 1,50, ed i materiali ed il trattamento saranno tali da curare l'armonizzazione con l'ambiente costruito locale.

9. Ogni eventuale prosieguo dell'attività di scarica di inerti negli ambiti Ae2, Ae3 e in quelli confinanti, dovrà attenersi ai criteri illustrati dalla relazione geotecnica, alle norme di legge vigenti, ed ai regolamenti municipali, ed essere comunque finalizzata alla futura sistemazione degli ambiti Ae2 ed Ae3 illustrata nel presente articolo.

10. In Ab2 il P.R.G. prevede un'insieme articolato e complesso di interventi volto a conferire soluzione unitaria all'attuale piazza del Mercato, che coinvolge spazi, manufatti ed edifici sia pubblici che privati. La tav. 4.0 di progetto individua l'ambito interessato dal piano esecutivo come porzione di Ab2, precisa puntualmente quali edifici esistenti siano assoggettabili ad interventi di demolizione e ricostruzione, anche con aumenti di cubatura, e fissa gli allineamenti dei nuovi fabbricati su via e su piazza da rispettare nei confronti del perimetro dello spazio adibito ad usi mercatali riportato in planimetria. I principali parametri edilizi ed urbanistici da rispettare negli interventi di riedificazione sono i seguenti:

- a) distacchi minimi su via dall'area a mercato: mt. 9,00;
- b) altezza massima: mt. 13,50 (lati Est e Ovest), mt. 11,00 (lato Sud);
- c) n° massimo piani fuori terra: 4 (lati Est e Ovest), 3 (lato Sud);
- d) obbligo di soluzione porticata a piano terra almeno sui lati Est ed Ovest della Piazza.

11. Sono ammesse sulla piazza strutture porticate, tettoie e fabbricati indispensabili allo svolgimento delle attività di mercato a carattere specialistico; l'altezza massima di tali manufatti non potrà superare i mt. 5,00 in gronda, ed i mt. 7,00 al colmo, in caso di strutture fisse.

Art. 6.3 - Aree per attrezzature private di interesse pubblico (SI)

1. Negli edifici ed aree pertinenti destinati ad attività ed attrezzature private di pubblico interesse, esistenti ed in progetto, individuate dal P.R.G., sono consentiti - mediante permesso di costruire diretto - gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura, ove necessari per il miglioramento tecnologico e funzionale delle attività in atto.

2. Sono altresì consentiti interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con aumento di cubatura e di nuova costruzione, nonché le modifiche di destinazioni d'uso in atto (purché compatibili con le destinazioni ammesse per l'ambito più generale cui tali attrezzature appartengono territorialmente e funzionalmente), previo strumento urbanistico esecutivo che precisi modalità e limiti dell'intervento, e che - mediante convenzione - preveda l'assoggettamento ad uso pubblico delle attrezzature in oggetto, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 ex L.R. 56/77 e s.m.i..

3. L'area SI.1 (loc. Cagnalupa) è regolamentata dalle seguenti prescrizioni:

destinazioni d'uso: attrezzature private di interesse pubblico, attività di interesse comune, di rappresentanza, assistenza ed erogazione servizi di interesse pubblico,

modo di intervento: permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i.,

interventi ammessi: sui fabbricati visualizzati sulla cartografia di Piano è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con diverso assetto piano volumetrico a parità di S.L.P. preesistente,

tipologia edilizia e uso dei materiali: dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di copertura ed i caratteri compositivi ricorrenti nell'area agricola circostante e più in particolare:

- i fabbricati dovranno tendere alla riproposizione di forme e tipologie tipiche della tradizione rurale locale,
- le coperture dovranno essere realizzate a falde semplici con manto in laterizio (coppi o similari),
- gli sporti del tetto realizzati con passafuori in legno,
- le gronde in rame,
- le facciate dovranno essere tinteggiate con colori tenui e comunque da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale,
- le aperture dovranno essere di altezza e larghezza del tipo maggiormente riscontrabile nella zona agricola circostante,
- i serramenti dovranno essere realizzati in legno

- altezza massima: mt. 7,50
- numero piani fuori terra: 2
- rapporto di copertura: 0,3 mq/mq di S.F.
- aree di cessione: 100% di SLP di cui minimo il 50% a parcheggio privato assoggettato ad uso pubblico, la restante quota potrà essere monetizzata
- parcheggi privati: 1 mq/10 mc
- opere di mitigazione ambientale: cortina alberata sul perimetro dell'area
- alloggio per il custode: 1 non superiore a mq 150
- distanze dai confini di proprietà: mt 5,00
- distanza dai fabbricati: mt 10,00
- distanza dalla strada comunale: mt 20,00.

Art. 6.4 - Aree del demanio militare attribuite al Comune (Ei1) e (Ei2)

1. L'ambito Ei1(in località FF.SS prevalentemente ad uso depositi e magazzini) e l'ambito Ei2 (ex tiro a segno) sulla strada provinciale per Farigliano), in attuazione del D.Lgs. 28 maggio 2010 n. 85, che ha introdotto disposizioni in ordine all'attribuzione a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di beni demaniali, con decreto del Demanio sono stati attribuiti al Comune di Carrù. Tali ambiti vengono confermati in proprietà del Comune con utilizzo a fini pubblici (ambito Ei2: struttura sportiva di tiro con l'arco e parte del piazzale antistante potrà essere utilizzato quale area di sosta per l'atterraggio di elicotteri ad uso elisoccorso - ambito Ei1: si conferma l'uso attuale a depositi e magazzini) eventuale diverso uso verrà stabilito con successiva Variante al Piano).

2. Sui fabbricati esistenti nell'ambito Ei1 contrassegnati con la sigla DSR è prescritta la demolizione senza ricostruzione compresa anche la demolizione del muro di cinta che costeggia la strada provinciale.

3. Viene consentito il mantenimento degli usi in atto o quelli previsti al precedente comma; sono sempre ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione, ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura, e la realizzazione di volumi tecnici; gli interventi di ampliamento ed eventuale nuova costruzione solo se adeguatamente motivati, e per finalità proprie dell'Ente proprietario, ai sensi delle vigenti leggi. Non sarà comunque possibile eccedere il limite di densità edilizia fondiaria di 1,00 mc/mq per l'ambito Ei1 e 0,10 mc/mq per l'ambito Ei2, e l'altezza fuori terra di mt. 7,50 (salvo volumi tecnici).

Art. 6.5 - Aree sportive e a parco pubblico (Fp)

1. Nelle aree riservate a parco pubblico sono ammessi gli interventi finalizzati alla formazione di parchi pubblici attrezzati e non attrezzati.

2. Nelle aree destinate a parco pubblico attrezzato sono ammessi oltre agli interventi finalizzati alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale, impianti ed attrezzature sportive e per l'impiego del tempo libero con modalità e dimensioni tali, da non recare turbamento all'ambiente nè alla destinazione dell'area.

Art. .6.6 - Aree ed ambiti per servizi pubblici a livello generale comunale (Fs)

1. Si tratta di ambiti comprendenti servizi scolastici, verde attrezzato, parcheggi, attrezzature socio, sanitarie, centri sociali e spazi per l'associazionismo di base, etc, di interesse collettivo.

2. Vi è ammessa la destinazione residenziale nel solo caso di addetti alla custodia.

3. Vi sono ammessi gli usi per la residenza degli addetti alla custodia nonché, nel particolare caso dell'ambito Fs3, quelli residenziali e connessi alla residenza esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.R.G..

4. Su attrezzature e fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, salvo maggiori specifici vincoli stabiliti dalle presenti norme e dalle tavole di progetto di P.R.G. nel centro storico e su particolari edifici; è sempre ammessa la realizzazione di volumi tecnici indispensabili alla funzionalità degli impianti, purchè non costituenti aggiunta deturpante. Eventuali interventi di ampliamento o nuova costruzione in ambiti del centro storico potranno essere concessi solo per i fabbricati strettamente destinati ad usi sociali e pubblici, rispettando tipologie ed ambiente, e secondo i parametri del comma seguente. Negli ambiti esterni al centro storico sono consentiti interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri.

5. La densità complessiva fondiaria non potrà comunque di massima superare i 3 mc/mq, o 1 mq/mq; l'altezza massima sarà contenuta in mt. 11,00; il numero di piani fuori terra non potrà eccedere i 3 piani; le distanze da fabbricati e confini dovranno rispettare quanto ai precedenti articoli 2.2 e 2.3.

Art. 6.7 - Aree ed ambiti per attrezzature e servizi di interesse generale cimiteriali (Fc), socio sanitarie e ospedaliere (Fo), e per servizi tecnici pubblici (Fi)

1. L'ambito Fc è riservato a impianti cimiteriali, loro servizi, ai possibili relativi ampliamenti previsti dal P.R.G.. Il Piano individua nella tavola di progetto 3.0 quegli edifici e manufatti esistenti che, per il loro specifico carattere monumentale e storico-architettonico, sono da assoggettare a esclusivi interventi di restauro.

2. L'ambito Fo, compreso in centro storico, risulta prevalentemente occupato da edifici destinati ad attrezzature ospedaliere e socio sanitarie. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi meglio precisati nella tavola 4.0 di progetto. E' consentita la ricostruzione con pari cubatura, purchè con nuova destinazione ospedaliera e socio sanitaria, degli edifici assoggettati a intervento di demolizione e ricostruzione, rispettando gli allineamenti dei fabbricati esistenti e le altezze fissate dal tipo di intervento ammesso . Sul volume a due piani fuori terra facente parte del fabbricato ospedaliero, posizionato a Ovest sull'incrocio tra via Garneri e via Ospedale è ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo B con possibilità di sopraelevazione sino ad un massimo di 3 piani fuori terra e altezza pari a quella del fabbricato principale adiacente. E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici e di bassi fabbricati con altezza massima di mt. 3,00 indispensabili alla funzionalità dell'impianto, purchè non costituenti aggiunta deturpante. Le opere debbono essere predisposte da Enti pubblici e rispettare le disposizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

3. Gli ambiti destinati a servizi tecnici comprendono Fi1 (impianto di depurazione) ed Fi2 (serbatoio acquedotto).

4. In Fi1, stante la sua collocazione in area a rischio idrogeologico, si ammette il completamento delle attrezzature esistenti, senza ampliamenti; sono altresì ammessi interventi di manutenzione e le opere necessarie a mantenerlo in efficienza, secondo quanto prescritto dalla relazione geotecnica specifica allegata al P.R.G.; eventuali progetti di potenziamento dovranno sottostare ad ulteriore verifica di fattibilità geotecnica, ed eventualmente potranno comportare una diversa localizzazione, da stabilirsi mediante apposita variante al P.R.G. vigente. In Fi2 sono ammessi gli interventi manutentivi, la realizzazione di eventuali volumi ed attrezzature tecniche funzionalmente indispensabili all'impianto e ad un suo eventuale potenziamento.

Art. 6.8 - Aree ed ambiti per attività connesse alla produzione e fornitura di energia e altri servizi consimili (Fe)

1. Vi sono consentiti gli usi propri, unitamente alla residenza dell'eventuale personale di custodia, per un massimo di mc. 500, da comprendere nel fabbricato destinato all'attività principale, e gli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e completamento degli impianti, purchè:

- il rapporto di copertura sul lotto di pertinenza non superi il 60%;
- i fabbricati distino almeno mt. 6,00 dal confine e distino dal ciglio stradale come previsto all'art. 2.4;
- l'altezza dei fabbricati non superi i mt. 10,00, di massima;
- ogni impianto disponga di un'area a parcheggio privato, eventualmente aperto al pubblico, di almeno mq. 1,00 ogni mq. 5,00 di superficie utile lorda destinata al processo produttivo o alle attività di servizio.

Art. 6.9 - Prescrizioni relative alle strade

1. Fatte salve differenti specifiche indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.R.G. la sezione minima utile (compresi i marciapiedi) delle nuove strade pubbliche a due sensi di marcia comprese nelle aree urbanizzate o urbanizzande non deve essere inferiore a m. 9 (nove) riducibili a m. 7 (sette) nelle zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L. 3267/23; per le strade pedonali la sezione minima non deve essere inferiore a m. 3.

2. Tali sezioni possono essere ulteriormente ridotte in sede di strumento urbanistico esecutivo, tenuto conto delle condizioni di compromissione edilizia, della possibilità di instaurare sensi unici, dell'esigenza di salvaguardare le particolari preesistenze paesaggistiche, dell'eventuale convenienza a predisporre percorsi pedonali in sede propria complementari. In ogni caso deve essere garantita una sezione minima di pavimentazione durevole della carreggiata di m. 5 per strade veicolari a due sensi di marcia, e di m. 3,50 per strade ad un senso di marcia e di m. 1,50 per ogni marciapiede.

3. Gli accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali sono soggetti al disposto delle vigenti norme di legge.

4. In occasione di interventi edilizi delle aree urbanizzate o urbanizzande il Comune può, sulla base di motivate esigenze, imporre anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di m. 5 dalla linea di fabbricazione o di recinzione esistente.

5. Ai sensi dell'art. 24 della legge n° 1150/1942, per la formazione delle vie e delle piazze previste dal P.R.G. è fatto obbligo ai proprietari delle aree latitanti di cedere il suolo corrispondente alla metà della larghezza della via o piazza da formare fino ad una profondità massima di m. 15.

6. Al di fuori degli ambiti di interesse storico, artistico, ambientale, le strade private debbono avere una sezione minima utile tra le recinzioni dotata delle misure stabilite dal Regolamento Edilizio.

7. Le strade private debbono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

8. Qualora i frontisti non soddisfino a tali obblighi, il Comune, previa diffida, può eseguire d'ufficio le opere necessarie, recuperando le relative spese a carico dei frontisti predetti mediante procedimento di riscossione esattoriale.

9. E' vietata in ogni caso la formazione, in un'area non edificata, di una nuova strada privata che presuma la edificazione sui lati, ove non sia inserita in un piano esecutivo convenzionato.

Art. 6.10 – Area per presidio socio-sanitario ed assistenziale di iniziativa privata (Fop)

1. L'ambito FoP è destinato alla realizzazione di un presidio socio-sanitario ed assistenziale (lungodegenza e lungodegenza riabilitativa) a gestione privata. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso connesse con lo svolgimento del servizio (ambulatori, ristorazione, lavanderia, cappella, ecc.)

2. L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi del 5° comma, art. 49 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.. L'individuazione topografica operata dal P.R.G. delle aree da assoggettare ad uso pubblico è da ritenersi vincolante; la modifica del posizionamento delle medesime, fermo restando le quantità minime stabilite al successivo 7° comma, può avvenire solo mediante S.U.E. esteso all'intera area.

3. Parametri da rispettare:

- Aree da assoggettare ad uso pubblico: parcheggi 1 posto auto (5mq.) / 2 posti letto
- Rapporto di copertura : 40%
- Utilizzazione fondiaria : 2 mq/mq di Sf
- Numero piani fuori terra : 3
- Altezza massima : 11 ml
- Distanza dalle strade : vedi Art. 2.4
- Distanza dai fabbricati : 10 ml – ovvero in aderenza
- Area a parcheggio privato : 1 mq/10 mc
- Area a verde privato : 15 mq/ posto letto.

4. Sono ammessi sui fabbricati esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione nel rispetto dei parametri sopra indicati.

5. Per l'ambito Fop sono esclusi dal computo della cubatura i volumi tecnici quali centrali termiche, elettriche, di condizionamento, sale macchine ascensore, impianti di elevazione, torrette delle scale.

TITOLO VII - AREE A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Art. 7.1 - Destinazioni d'uso ammesse in area agricola

1. Le aree agricole comprendono le parti del territorio libero o edificato per case sparse, complessi edilizi agricoli e annucleamenti, in cui è prevalente la funzione produttiva agricola, zootecnica, forestale e le funzioni ad esse complementari. Le aree di rispetto e vincolo di cui al successivo titolo VIII sono da considerarsi aree agricole ai fini delle destinazioni d'uso, fatti salvi i limiti dell'edificazione e all'utilizzo stabiliti per ogni singola area.

2. Gli interventi nelle aree agricole sono regolati dalle norme del presente e successivi articoli, rispetto ai quali e per quanto non espressamente previsto in essi si intendono prevalenti i disposti della L.R. n° 56/77, art. 25.

3. Nelle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

A1 - abitazioni agricole;

A2 - fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata:

A2.1 - costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali e interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, etc.);

A2.2 - serre fisse;

A2.3 - allevamenti aziendali;

A2.4 - allevamenti intensivi;

A3 - costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, etc.);

A4 - pozzi e laghi per uso irriguo, canali irrigui e relative opere di presa e regimazione, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, impianti di acquacoltura.

4. Le destinazioni d'uso compatibili con la funzione produttiva agricola sono inoltre: residenza extragricola permanente e saltuaria, commercio al minuto consistente in piccole attività al servizio del territorio rurale, bar, ristoranti, pensioni, attività agrituristiche, attività terziarie di servizio al territorio rurale ed attività per il tempo libero e lo svago che non comportino sostanziali modifiche allo stato naturale dei luoghi o richiamino un elevato numero di frequentatori. Per tutte queste destinazioni d'uso non saranno previste nuove costruzioni ma il riuso di edifici per i quali è ammessa la variazione di destinazione d'uso ai sensi del successivo art. 7.15. I fabbricati extragricoli esistenti sono sottoposti alle prescrizioni dello stesso art. 7.15. La superficie lorda di pavimento massima ammissibile per tutte le destinazioni, ad esclusione della residenza extragricola permanente e saltuaria per la quale valgono le norme di cui al presente articolo e ad esclusione delle attività agrituristiche per le quali vige la normativa di settore, non deve essere superiore a mq 100 e

devono essere dotate di idonee aree a parcheggio assoggettate ad uso pubblico (200% di superficie lorda di pavimento) oltre ai parcheggi privati (1 mq/10 mc).

5. Nelle aree agricole sono altresì ammessi edifici ed attrezzature per la erogazione di servizi pubblici sia puntuali che a rete.

6. L'area delimitata con apposita grafia sulla tavola 2.0/A/V13, in scala 1:5.000, è classificata come ZPS "Zone di Protezione Speciale" (Altopiano di Bainale) e come tale è inserita nella Rete Natura 2000 prevista dalla Direttiva 79/409/CEE ed è sottoposta alle limitazioni previste dal DPR 8 settembre 1997 n. 357, così come modificato dal DPR 12 marzo 2003 n. 120.

Gli obblighi derivanti dagli articoli 4 e 5 del DPR 120 si applicano anche agli ambiti classificati come ZPS "Zone di Protezione Speciale".

7. Relativamente al fabbricato esistente contrassegnato con apposita simbologia (✚) ubicato in località Massimini riconducendosi nel caso specifico alla fattispecie di cui al 10° comma art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. (demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici e di tutela della pubblica incolumità) è ammesso l'intervento di mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie esistente e comunque non superiore a mq 200 mediante la demolizione e ricostruzione con diverso assetto planovolumetrico all'interno dell'area delimitata in cartografia di Piano e comunque a distanza non inferiore a mt 20,00 rispetto alla strada comunale.

8. Non è consentito modificare artificiosamente, mediante scavi, riporti o altri movimenti di terra, la morfologia e l'andamento altimetrico naturale del suolo; sono fatte salve le operazioni di bonifica agraria intesa quest'ultima come semplice livellamento e/o dissodamento finalizzato al miglioramento colturale. Non è consentita l'asportazione del terreno il quale dovrà essere risistemato in sito. Sono fatti salvi i movimenti terra strettamente necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuovi fabbricati, in questo caso comportanti una superficie sistemata non superiore a mq 1.500 e per la coltivazione di cave purché regolarmente autorizzate dagli enti competenti.

9. Prescrizione Puntuale PP1(E): Il fabbricato residenziale extragricolo in zona agricola individuato in cartografia con la sigla "PP1(E)", situato sul confine sud del Comune tra la strada di Fondovalle Tanaro ed il torrente Pesio, è sottoposto a demolizione senza ricostruzione a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale. L'area resa libera deve essere ricondotta alla destinazione agricola, mediante intervento di risanamento e rinaturalizzazione.

10. Al fine di conseguire il migliore inserimento ambientale, gli interventi edilizi devono rispettare i requisiti fissati nell'art.129 del Regolamento Edilizio.

Art. 7.2 - Soggetti titolari di permesso di costruire in area agricola

1. Per il conseguimento delle finalità del P.R.G. nelle zone agricole il permesso di costruire per gli interventi previsti può essere rilasciato soltanto a determinate categorie di soggetti a seconda del tipo di intervento richiesto ed alla sua rispondenza alle esigenze del territorio agricolo.

2. I permessi di costruire per l'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 successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25, L.R. 56/77, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

3. Tutti gli altri permessi di costruire previsti dalle presenti norme sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Art. 7.3 - Documentazione richiesta per gli interventi

1. Nelle zone produttive agricole le risposdenze fra le finalità del P.R.G. per interventi di tipo A1, A2, A3, e le richieste di permessi di costruire, sono sottoposte a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal richiedente contenente:

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui all'articolo: "soggetti titolari di permesso di costruire";
- documentazione sul titolo di godimento e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e relativi indici utilizzati per i singoli mappali;
- estratto della cartografia del P.R.G. con la perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto della azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale e infrastrutturale prevista con il riparto degli indici edilizi utilizzati;
- planimetrie e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetti, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione sull'attività dell'azienda, con l'indicazione delle produzioni, del patrimonio zootecnico, della produzione lorda vendibile, delle quote destinate all'auto consumo, ed inoltre con le indicazioni degli investimenti operati o programmati e delle previsioni di sviluppo conseguenti alle opere per cui si richiede il permesso di costruire.

2. Il permesso di costruire viene rilasciato dal Comune, sentita eventualmente la Commissione Agricola Comunale (L.R. 63/78), sulla base della verifica della economicità degli ordinamenti produttivi prescelti e della congruenza con essi degli investimenti immobiliari previsti nel rispetto delle indicazioni della programmazione sovracomunale nonché delle disposizioni in materia di inquinamento della legge 10.05.1973 n° 319 e successive modificazioni.

3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di coltura in atto e in progetto per la definizione degli indici di densità fondiaria, il vincolo del trasferimento di cubatura per gli appezzamenti asserviti e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, sui registri della proprietà immobiliare.

Art. 7.4 -Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola.

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

2. Per gli interventi di tipo A1 (abitazioni agricole) gli indici di densità fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie con gli altri interventi ammessi in zona agricola; gli indici relativi agli interventi di tipo A2.3 e A2.4 (allevamenti aziendali e intensivi) non sono reciprocamente cumulabili.

3. Per gli interventi classificati di tipo A3 (costruzioni rurali specializzate dell'azienda singola o associata), gli indici di utilizzazione fondiaria non sono nè cumulabili reciprocamente nè con gli altri interventi ammissibili in area agricola.

4. Gli indici di densità edilizia fondiaria residenziale si intendono riferiti alle colture in atto o di progetto documentate in sede di richiesta di permesso di costruire. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità edilizia fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore.

5. Le classi di colture in atto e di progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui all'art. 25, comma 7, L.R. 56/77, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso.

6. Per la residenza, per gli allevamenti e per gli edifici per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e impianti tecnologici è necessario trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari il vincolo di inedificabilità su tutti i terreni utilizzati ai fini edificatori.

7. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

8. Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi.

9. Nel calcolo degli indici di edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui e posti nei Comuni contermini.

10. Per tutti gli interventi in aree agricole la Superficie minima (S.m.) deve essere goduta almeno per la metà in proprietà, la restante parte in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

11. Per la trasformazione del tipo di allevamento dovrà essere richiesto il permesso di costruire, in cui sia dimostrato il rispetto dei parametri edilizi-urbanistici del nuovo allevamento che si intende attivare.

12. Non è richiesta la verifica degli indici di cui ai successivi articoli, né l'apposizione del vincolo a "non aedificandi" per gli interventi seguenti:

- ristrutturazione e ampliamento del 20% della superficie utile lorda residenziale esistente;
- ristrutturazione e ampliamento del 20%, con un massimo di mq. 100, dei volumi produttivi agricoli esistenti;
- costruzione di pozzi, vasche e lagoni di accumulo per liquami.

13. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente deve avvenire nel rispetto e nell'ottica della valorizzazione dell'impianto architettonico, tipologico e costruttivo originario, quando l'edificio ricada in nuclei, o insediamenti isolati, di impianto preottocentesco o di interesse storico individuati in tal senso dalle Tav. 0.10 e 0.11 del P.R.G. ed ai sensi dell'art. 3.8 (ristrutturazione edilizia).

Art. 7.5 - Costruzione di abitazioni agricole (A1)

1. Gli indici di densità edilizia fondiaria per le abitazioni agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'art. 25 comma 12° della Legge Regionale n° 56/77 e successive modificazioni:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06/mq.;
- b) terreni a colture orticole o fioricole specializzate: mc. 0,05/mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate mc. 0,03/mq.;
- d) terreni a seminativo e a prato permanente: mc. 0,02/mq.;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01/mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvopastorali: mc. 0,001/mq. per abitazioni non superiori a 500 mc.

In ogni caso la cubatura per la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare un volume di mc. 1500, da edificare in un'unica soluzione architettonica.

2. Il volume edificabile per le residenze rurali è computato al netto dei terreni incolti ed abbondanti e al lordo degli edifici esistenti con uguale destinazione.

3. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni confinanti è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 600 mc. complessivi. Si richiamano i restanti commi dell'art. 25 della L.R. 56/77.

4. Perchè la costruzione di nuovi edifici per la residenza degli imprenditori agricoli o dei conduttori dei fondi possa essere ritenuta necessaria, deve essere documentata, in allegato all'istanza di rilascio del permesso di costruire, l'esistenza delle seguenti condizioni minime:

1) la presenza di un'azienda agricola, con l'indicazione delle classi di colture in atto e in progetto; tale documentazione farà parte integrante dell'atto di impegno di cui all'art. 25 L.R. 56/77; la inosservanza degli impegni assunti costituisce, ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 L.R. 56/77, modifica della destinazione d'uso;

2) l'assenza, nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possano essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione predetta in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie e relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo - da parte del proprietario - di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, o ad uso agrituristico ove recuperabili a tale scopo;

3) esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dar luogo ad un numero di "giornate lavorative" annue, calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio per i Contributi Agricoli Unificati (SCAU) non inferiori a 156. L'obbligo di cui al precedente punto 2) è assunto con atto unilaterale trascritto recante anche l'indicazione del termine temporale entro il quale deve intervenire la nuova destinazione; l'atto e la nota di trascrizione sono allegati all'istanza di rilascio del permesso di costruire.

I nuovi edifici per la residenza non possono essere costituiti da più di un alloggio quando il numero di "giornate lavorative" di cui al punto 3) precedente sia inferiore o pari a 300 e da più di due alloggi in ogni altro caso.

5. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5;
- b) distanza minima dai fabbricati destinati ad allevamento intensivo di bestiame: mt. 50;
- c) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- d) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti a terzi: mt. 20;
- e) distanza minima dagli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati diversi dalle stalle e dai ricoveri di animali se non diversamente prescritto;
- f) altezza massima: mt. 7,50;
- g) indice di densità edilizia fondiaria corrispondente a quanto occorre perchè sia rispettato il disposto del precedente primo comma del presente articolo;
- h) rapporto di copertura sul lotto: 0,25 mq/mq;
- i) distanze minime dalle strade: come da art. 2.4.

6. Sulle abitazioni agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. e non sottoposte a risanamento conservativo, è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento "una tantum" del 20% del volume residenziale esistente, da effettuarsi prioritariamente su annessi colonici in aderenza, anche se eccede la densità edilizia fondiaria di cui ai commi precedenti; altezza massima ml. 7,50.

7. L'applicazione degli indici di cui al primo comma esclude la possibilità di successivi ampliamenti "una tantum".

8. I terreni che formano la superficie minima dell'azienda S_m devono essere goduti almeno per la metà in proprietà, la restante parte in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

Art. 7.6 - Costruzione di fabbricati di servizio (A2.1)

1. Per interventi riguardanti fabbricati di servizio alla azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Superficie minima aziendale $S_m = 10.000$ mq.;
- $S_u = 150$ mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di 50 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata, eccedente la S_m .
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml.;
- distanza minima da edifici residenziali = 10,00 ml. oppure in aderenza per fabbricati non destinati al ricovero di animali domestici per autoconsumo;
- altezza massima = ml. 7,50;

2. Sui fabbricati esistenti è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20%, anche se eccede la densità edilizia fondiaria.

3. Fabbricati di servizio in materiali tradizionali (legno, pietra, mattoni) con copertura a falde inclinate in laterizio e di dimensioni non eccedenti i 25 mq. di superficie coperta e i 3,00 ml. di altezza possono essere realizzati in appezzamenti coltivati ad uso familiare di superficie non inferiore a mq. 1000 anche da soggetti non coltivatori diretti o imprenditori agricoli.

Art. 7.7 - Costruzione di serre fisse (A2.2)

1. Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- distanza minima dai confini di proprietà = ml. 5,00;
- altezza massima = ml. 3,00;
- indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq.

Art. 7.8 - Definizione di allevamento aziendale e intensivo

1. Sono considerati allevamenti aziendali gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata la disponibilità di superficie agricola utilizzata in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame adulto allevabile; inoltre almeno un terzo delle unità foraggiere consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possano essere prodotte in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento; lo smaltimento del letame e liquame avvenga integralmente in azienda.

2. Sono considerati allevamenti di tipo intensivo quelli che superano i valori di cui al precedente comma. Gli allevamenti intensivi di suini non sono attualmente consentiti; il loro eventuale insediamento sarà possibile solo a seguito di specifica variante al P.R.G. che ne definisca dimensioni, modalità di esercizio, smaltimento dei liquami, prevenzione dall'inquinamento.

3. La verifica dei valori di cui al primo comma dovrà essere prodotta in sede di presentazione della richiesta di permesso di costruire.

Art. 7.9 - Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti.

1. La conversione in capi adulti (Unità Bestiame Adulto) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3.500 unità foraggiere di 1650 Kcal.

2. Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono i seguenti; gli stessi sono modificabili con deliberazione di Consiglio Comunale su indicazione della Commissione comunale per l'agricoltura o del Piano Agricolo Zonale.

SPECIE	U.B.A.	SPECIE	U.B.A.
BOVINI		SUINI	
1. Allevamento		Scrofe	0,30
vacche (oltre 3 anni)	1,00	Verri	0,35
manze (2-3 anni)	0,80	Adulti sup. 6 mesi	0,26
manzette (1-2 anni)	0,60	Scrofette 3-6 mesi	0,20
tori	1,00	Magroni 3-6 mesi	0,24
torelli	0,70	Suinetti fino 3 mesi	0,15
2. Ingrasso		POLLAME (100 capi)	
vitelli e vitelle	0,40	Ovaiole - galli	1,30
altri soggetti		pollastri	0,50
OVINI		CONIGLI (100 capi)	
pecore - montoni	0,15	adulti riproduzione	2,50
altri soggetti	0,05	giovani ingrasso	1,10
CAPRINI		TACCHINI-OCHE (100 capi)	
capre	0,15	età oltre 6 mesi	3,00
altri soggetti	0,05	età fino 6 mesi	2,00
EQUINI			
adulti	1,00		
puledri	0,60		

Art. 7.10 - Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo aziendale (A2.3)

1. Gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale devono sottostare alle verifiche previste all'articolo 7.8, primo comma, relative alla consistenza in funzione della superficie agricola, del grado di autoapprovvigionamento, della capacità di spandimento dei rifiuti prodotti.

2. Per gli allevamenti con carico di U.B.A. non superiore a 10 è richiesta esclusivamente una superficie agricola utilizzata minima di 1 ettaro.

3. La costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici è regolata dai seguenti parametri edilizi-urbanistici, con riferimento al coefficiente di conversione in U.B.A. di cui all'art. 7.9:

a) Allevamenti bovini

Superficie utile lorda massima per strutture di ricovero e di stabulazione:

- allevamenti da latte: da mq. 6/U.B.A. a mq. 14/U.B.A. a seconda del tipo di stabulazione previsto;
- allevamenti da carne: da mq. 3/U.B.A. a mq. 8/U.B.A. a seconda del tipo di stabulazione previsto.

Le strutture di ricovero e stabulazione comprendono le corsie di foraggiamento e di servizio, sono esclusi gli spazi accessori (fienile, deposito, ecc).

b) Allevamenti suini

Superficie utile lorda massima:

- allevamenti a ciclo chiuso: mq. 6/U.B.A.;
- allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli: mq. 7/ U.B.A.
- allevamenti con solo ingrasso: mq. 5,5/ U.B.A.

c) Allevamenti equini

Superficie utile lorda massima: mq. 10/U.B.A.

d) Allevamenti ovini-caprini

Superficie utile lorda massima, comprensiva di ricovero, stabulazione e alimentazione: mq. 20/U.B.A. (mq. 2/capo adulto)

e) Allevamenti avicunicoli

Superficie minima aziendale: mq. 10.000.

Superficie utile lorda massima, comprensiva dei soli locali di ricovero:

- polli da carne: mq. 28/U.B.A. (mq. 0,20/capo);
- avicoli a terra: mq. 15/U.B.A. (mq. 0,25/capo);
- avicoli in batteria: mq. 9/U.B.A.(mq. 0,15/capo);
- anatre, oche: mq. 8,50/U.B.A. (mq. 0,25/capo);
- conigli in batteria: mq. 1,70/U.B.A. (mq. 0,05/capo).

f) Altri allevamenti di zootecnia minore

Superficie minima aziendale: mq. 10.000.

Superficie utile lorda massima: mq. 100 per ettaro di superficie agricola utilizzata.

4. La costruzione dei fabbricati per qualsiasi tipo di allevamento deve inoltre sottostare alle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura: 50% del lotto;
- altezza massima: mt. 7,50;
- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 10,00;
- distanza minima dalle strade: come da art. 2.4;
- distanza minima dalla residenza del conduttore: mt. 10;
- distanza minima da altri edifici residenziali: mt. 200 per allevamenti di suini, mt. 20 per gli allevamenti di bovini ed equini, mt. 50 per gli altri allevamenti;
- in caso di assenso dei terzi interessati tali distanze possono essere ridotte alla metà;
- distanza minima da aree residenziali e/o dalla perimetrazione vigente del centro abitato del Nuovo Codice della Strada : mt. 500 per allevamenti di suini, mt. 50 per allevamenti di bovini ed equini, mt. 100 per gli altri allevamenti.

5. Le distanze minime tra fabbricati per allevamenti e residenze valgono reciprocamente, sia nel caso di impianto di un nuovo allevamento rispetto a residenze esistenti che in quello di realizzazione di una nuova abitazione rispetto ad allevamenti esistenti ivi comprese le modifiche di destinazioni d'uso a fini residenziali di fabbricati esistenti e di tipo di allevamento ,ancorchè realizzati in assenza di opere edilizie .

6. Sono fatte salve le distanze minime tra allevamenti e residenze, esistenti alla data di adozione del P.R.G.. L'ampliamento degli allevamenti esistenti, potrà avvenire in deroga agli indici di edificazione e alle distanze sopra stabilite purchè siano rispettate le seguenti condizioni :

a) ampliamento che comporta aumento del numero di capi allevati (*):

- allevamenti di suini = ampliamento del 20% fino ad un max di mq 100 di S.U.L. purchè realizzato sul lato opposto rispetto alle residenze da salvaguardare ;
- allevamenti di bovini ed equini = ampliamento fino ad un max di mq 300 di S.U.L. ;
- allevamenti di ovini-caprini ; zootecnia minore = ampliamento del 30% fino ad un max di mq 300 di S.U.L.
- allevamenti di avicunicoli = ampliamento del 20% fino ad un max di mq 100 di S.U.L.

b) ampliamento che non comporta aumento del numero di capi allevati (*) :

è consentito l'ampliamento di SUL strettamente necessario per rispettare i parametri dimensionali richiesti da norme e leggi di settore emanate da Enti pubblici(Comunità Europea,Stato,Regione) al fine di ottenere forme di finanziamento agevolati o di garantire il benessere degli animali.

Note : (*) =Numero capi allevati sono quelli rilevati all'anagrafe del Servizio Veterinario ell'ASL alla data di adozione della Variante Parziale n° 20

7. Al fine di adeguare gli allevamenti esistenti alle moderne tecniche di allevamento e per il benessere degli animali , sono ammessi la demolizione e l'accorpamento in unica struttura dei fabbricati già utilizzati come stalle nel rispetto della S.U.L. preesistente maggiorata degli ampliamenti consentiti al 6° comma. In ogni caso la nuova struttura deve rispettare la distanza dagli edifici residenziali e dalla perimetrazione delle aree residenziali

almeno pari o superiore a quella minima esistente per i fabbricati adibiti a stalla precedentemente all'intervento di demolizione e ricostruzione e/o accorpamento. In sostituzione della demolizione i fabbricati resi liberi a seguito dell'accorpamento possono essere mantenuti con la destinazione di fabbricati di servizio, se la loro superficie rientra nell'edificabilità massima prevista, in funzione delle dimensioni dell'azienda agricola e al lordo dell'esistente, per la nuova destinazione che vengono ad assumere.

8. E' da considerarsi ampliamento, di allevamenti esistenti, la costruzione di fabbricati ancorchè realizzati mediante corpo di fabbrica separato e distaccato dalla stalla esistente e funzionante.

9. Il rilascio di permessi di costruire per allevamenti di suini sarà subordinato all'approvazione, da parte del Comune e dell'Unità Sanitaria Locale, di uno studio di compatibilità igienico-ambientale da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

10. Per ogni tipo di allevamento il Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, potrà richiedere uno studio eseguito da un tecnico abilitato che dimostri l'idoneità del terreno interessato allo spandimento del liquame, con l'indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda.

11. I valori unitari di superficie utile lorda massima elencati al comma 3°, in relazione al tipo di allevamento, possono essere modificati per adeguarli a quelli richiesti da norme e leggi di settore emanate da enti pubblici (Regione, Stato, Comunità Europea), al fine di ottenere la concessione di forme di finanziamento agevolato.

Art. 7.11 - Costruzione di fabbricati per allevamenti intensivi (A2.4) in zone Ea

1. Per gli allevamenti classificati di tipo intensivo ai sensi dell'art. 7.8 e ammessi unicamente nelle aree Ea individuate in cartografia, si dovrà dimostrare, mediante la produzione di idonea relazione tecnica redatta da esperto abilitato a norma di legge, l'idoneità dei terreni interessati dall'insediamento, e ciò per quanto riguarda le colture presenti e in progetto, gli accessi, lo spandimento dei liquami, lo smaltimento dei rifiuti, il rispetto dell'ambiente naturale, specie delle falde freatiche e dei corsi d'acqua; metà delle aree necessarie per legge allo spandimento dei liquami dovrà essere in proprietà dell'interessato e nel territorio del Comune di Carrù.

2. L'impianto di allevamenti intensivi è subordinato alla presenza od alla contestuale realizzazione delle necessarie opere urbanizzative, ivi compresi gli impianti idonei ad evitare ogni forma di inquinamento. La domanda di edificazione dovrà essere correlata dal progetto delle opere di urbanizzazione completo.

3. L'edificazione di fabbricati destinati ad allevamenti intensivi è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 20;
- distanza minima dagli edifici a destinazione abitativa: mt. 50;
- distanza minima dall'alloggio per la custodia: mt. 20;
- superficie minima disponibile per il richiedente: mq. 5.000;
- rapporto di copertura sul lotto: mq. 0,50/mq;
- altezza massima mt. 7,00;
- distanze minime dalle strade: come da art. 2.4;

4. E' altresì ammessa, per ciascun allevamento, l'edificazione di un alloggio per il custode avente una superficie utile lorda non superiore a mq. 200 e sito ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 5.

5. Il permesso di costruire per realizzare interventi destinati agli allevamenti intensivi può essere rilasciato a tutti gli aventi titolo ai sensi dell'art. 48 della legge regionale 56/77 e successive modificazioni.

6. Gli allevamenti intensivi esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G. sono assoggettabili ad interventi di manutenzione, ristrutturazione, ed ampliamento "una-tantum", in misura non superiore al 20% della superficie utile lorda esistente, a condizione che sia garantita l'introduzione di sistemi di pulizia a secco.

7. Con apposito atto regolamentare, o con il Regolamento Edilizio, o con il Regolamento di igiene e polizia rurale, saranno determinate le specifiche norme tecniche destinate a stabilire e regolare l'esercizio degli allevamenti di cui al presente articolo, lo smaltimento dei rifiuti ed i mezzi di prevenzione, in genere, dell'inquinamento.

8. In ogni caso essi dovranno essere localizzati in zona centrale rispetto all'estensione della proprietà, essere difesi da verde di alto fusto, distare almeno m. 400 dal confine delle aree E (agricole) verso le aree urbanizzate o urbanizzande, e dai nuclei frazionali. Gli allevamenti intensivi esistenti ricadenti in aree residenziali non sono più ammessi.

Art. 7.12 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche (A3)

1. Sono genericamente ammessi in zona agricola interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura comprese anche le costruzioni per attività florovivaistiche e centri di giardinaggio con esposizione e commercializzazione di generi quali arredo da giardino di aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Per tali interventi valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici.

- lotto minimo = 5.000 mq.;
- $U_f = 0,4$ mq./mq.
- distanza minima dai confini di proprietà: 10,00 ml.;
- distanza minima dalla residenza del proprietario o custode: 10,00 ml. oppure in aderenza;
- distanza minima da altri edifici residenziali: 20,00 ml., riducibili a 10,00 ml. mediante assenso dei terzi interessati;
- parcheggi di pertinenza degli edifici = 10% di S_{ul} ;
- altezza massima = 7,50 ml.

Insedimenti diversi da quelli sopracitati dovranno essere individuati con variante al P.R.G. in apposite aree perimetrate, normate e con specifica destinazione d'uso.

2. Sui fabbricati esistenti è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20% della superficie utile lorda, anche se eccede l'indice di utilizzazione fondiaria.

3. Gli impianti di acquacoltura sono regolati dalle norme del presente articolo.

Art. 7.13 - Costruzione di vasche e lagoni (A4)

1. Esse devono essere idoneamente impermeabilizzate e recintate e distare da abitazioni esistenti almeno 100,00 ml., il rilascio della autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dalle autorità sanitarie competenti. Per tali interventi occorre inoltre tenere conto per le aree soggette a vincolo idrogeologico della normativa indicata dalla L.R. n° 45 del 9.8.1989.

2. La realizzazione di tali interventi è comunque subordinata all'assolvimento degli adempimenti di cui alla L.R. 4.6.1991 n° 23.

Art. 7.14 - Deroghe ammesse in presenza di Piano di Sviluppo Aziendale

1. In presenza di Piano di Sviluppo Aziendale approvato dal Comune previo parere favorevole della Commissione Agricola Comunale (L.R. n. 33/81) possono essere derogate le superfici minime di intervento e gli indici di densità e di utilizzazione fondiaria previsti dalle presenti norme per gli interventi edificatori.

2. Tali deroghe devono comunque essere contenute entro indici e parametri stabiliti da leggi di settore e dall'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 7.15 - Variazione di destinazione d'uso

A) Residenza agricola e annessi colonici tradizionali

1. E' ammessa la variazione di destinazione d'uso in residenza extragricola e attività connesse, nei casi e con le limitazioni seguenti:

a) nei casi previsti dall'art. 25 decimo comma della legge regionale 56/77 e successive modificazioni: e cioè nei casi di morte, di invalidità e di cessazione, da parte del proprietario, per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12.10.1978 n° 63 e s.m.i., previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi. Non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del proprietario, suoi eredi o familiari, i quali non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

b) nei casi in cui appartenendo l'edificio ad una azienda agricola attiva, la richiesta di variazione di destinazione d'uso sia conseguente alla presentazione di una dichiarazione in cui si dimostri che il volume non è più necessario alle esigenze produttive dell'azienda, la quale condizione deve essere accertata dalla Commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12.10.78 n° 63 e successive modifiche; ciò comporta l'asservimento alla non edificabilità a scopo abitativo dei terreni della azienda per una superficie computata sulla base degli indici previsti per la residenza agricola dalla presente normativa;

c) per i volumi in abbandono e non più necessari alla conduzione dei fondi, che presentino caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con la residenza e con esclusione di volumi incongrui quali bassi fabbricati, garages, costruzioni precarie e stalle specialistiche prefabbricate.

Per i volumi rurali non residenziali la variazione di destinazione d'uso a residenza extragricola è ammessa a discrezione del Comune, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico Comunale, e previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, nei casi in cui l'edificio sia facilmente collegabile alla viabilità veicolare, acquedotto, energia elettrica senza oneri per l'Ente pubblico, possa essere dotato di un idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue, e comunque non comporti per il Comune un maggiore carico urbanizzativo ed un allargamento dei servizi pubblici. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di un atto di impegno del richiedente o di una convenzione tra il Comune ed il richiedente dalla quale risulti che il Comune non è tenuto a fornire al fabbricato alcuna dotazione di opere di urbanizzazione e prestazione di servizi pubblici. Le opere di urbanizzazione necessarie verranno realizzate a cura e spese del richiedente e il loro costo non potrà essere scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione che il concessionario dovrà corrispondere interamente al Comune.

2. Gli interventi di recupero potranno usufruire di un ampliamento pari al 20% del volume residenziale esistente, mq. 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi, da effettuarsi prioritariamente su annessi colonici posti in aderenza; deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50. Tali interventi di recupero dovranno avvenire nel rispetto delle tipologie, forme aggregative e materiali tradizionali propri della destinazione d'uso agricola locale. Per gli edifici in pessime condizioni statiche tali da renderli inagibili e non consentirne il recupero dell'attuale struttura, documentati mediante perizia asseverata, è ammessa la demolizione con ricostruzione, nel rispetto di volumetria e altezza stabilite dal presente comma; dal volume ricostruibile a residenza sono esclusi i corpi incongrui quali bassi fabbricati, garages, costruzioni precarie.

B) Volumi agricoli specialistici

1. La trasformazione di destinazione d'uso dei volumi agricoli specialistici quali fabbricati per allevamento e deposito, non riconducibili per tipologia o per ingombro ad usi residenziali, è consentita qualora avvenga nell'ambito delle attività produttive agricole e di servizio all'agricoltura.

2. Il riuso deve comunque riguardare solo i fabbricati abbandonati o non più necessari, come tali dimostratamente accertati e dichiarati dalla Commissione Comunale per l'agricoltura, e con vincolo di non edificabilità di altre analoghe strutture per una superficie utile lorda pari a quella trasformata.

C) Volumi a destinazione d'uso extragricola per i quali non si prescrive il trasferimento

1. Le variazioni di destinazione d'uso saranno ammesse solo all'interno delle destinazioni d'uso compatibili con la zona produttiva agricola.

2. Le residenze extra-agricole esistenti possono subire ampliamenti una tantum del 20% della volumetria residenziale esistente purchè non siano sottoposte ad interventi conservativi di restauro o risanamento, mq. 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi; deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50.

3. Per i rimanenti fabbricati a destinazione non residenziale è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20% del volume esistente e altezza di ml. 7,50.

Art. 7.16 – Area Agricola Speciale (AS1 - AS2 – Area Agricola inedificabile per deposito e stoccaggio temporaneo di materiale inerte- AS3)

Area Agricola Speciale (AS1)

1. E' destinata ad attività per il tempo libero e lo svago (tiro a volo, a segno, con l'arco, agility dog, falconeria, addestramento cani, ecc.....) in conformità al 4° comma dell'art. 7.1.

2. E' ammessa a permesso di costruire singolo la realizzazione a titolo precario di fabbricati di servizio connessi all'attività svolta (cabine di tiro e un locale uso ufficio) nel rispetto dei seguenti parametri edilizi-urbanistici.

- a) Cabine di tiro:
 - sup utile max = mq. 120
 - altezza max = mt. 3,00
 - distanza dai confini = mt. 5,00
 - distanza dalle strade pubbliche e/o uso pubblico = mt. 5,00
- b) Ufficio:
 - sup utile max = mq. 40
 - altezza max = mt. 3,00
 - distanza dai confini = mt. 5,00
 - distanza dalle strade pubbliche e/o uso pubblico = mt. 5,00
- c) Muri di protezione:
 - altezza max variabile da mt. 2,50 a mt. 5,00;
 - se in cls dovranno essere mascherati da siepi naturali sempre verdi;
 - distanza dai confini min = 5,00
- d) Recinzioni:
 - rete plastificata o staccionata in legno di altezza max mt. 2,50;
 - distanza dai confini = mt. 0,00
- e) Parcheggi privati:
 - 1 posto auto ogni utente con un minimo di 10 posti auto

3. L'impianto dovrà essere realizzato rispettando le misure di sicurezza previste dalla normativa vigente.

Area Agricola Speciale (AS2)

- 1- E' destinata alla raccolta temporanea di rifiuti urbani (stazione ecologica). L'area dovrà essere recintata e mascherata con siepe sempreverde (essenza "tuja").

Area Agricola Inedificabile per deposito e stoccaggio temporaneo di materiale inerte (AS3)

1. La zona ubicata tra l'area produttiva D4 ed il confine del Comune di Piozzo, individuata come area agricola inedificabile (A.S.3), è destinata al deposito e/o stoccaggio

temporaneo di inerti (sabbia, ghiaia), terreno vegetale naturale, pietrame e macerie provenienti da demolizioni, scavi e sbancamenti da riutilizzarsi per futuri reinterri o riempimenti.

2. Lo svolgimento dell'attività di cui al precedente 1° comma , è sottoposta a permesso di costruire diretto subordinato alla stipula di una Convenzione con il Comune che disciplini le seguenti prescrizioni:

-a) presentazione della richiesta di permesso di costruire entro e non oltre 3(tre) mesi dalla data di approvazione della Variante Parziale n°20 al PRGC;

-b) dovranno essere osservate le disposizioni del D.Lgs n° 152/06 e s.m.i. ;

-c) l' area è inedificabile, al suo interno potranno essere collocati unicamente macchinari mobili per l'attività di stoccaggio e frantumazione dei materiali;

-d) l'altezza dei cumuli dei predetti materiali non potrà superare mt. 4,00 e dovranno distare alla base di mt.6,00 dal confine stradale e non dovranno arrecare problemi alla visibilità dei veicoli in transito ;

-e) l'utilizzo dell'area per le finalità di cui sopra è subordinato alla realizzazione gratuita ,oltre alle opere di cui alla seguente lettera "h" , delle seguenti opere: copertura del tratto secondario del Canale La Piozza secondo le modalità fissate nella relazione geologico-tecnica allegata alla Variante parziale n. 20, allargamento su detta copertura della strada posta nel Comune di Piozzo, al confine con l'area A.S.3, nel tratto compreso tra la strada provinciale e l'area A.S.2 individuata in cartografia, sistemazione dell'intera sede stradale nel tratto citato. Tali interventi dovranno essere realizzati in accordo con il Comune di Piozzo e con il Consorzio Irriguo del Canale La Piozza . In alternativa alla copertura della predetta bealera, potrà essere realizzata –fermo restando la viabilità esistente di accesso dalla Strada Provinciale all'area A.S.2- una strada ad unica corsia e senso di marcia per il ritorno di larghezza pari a mt. 4,00, posta nel Comune di Carrù parallela e al confine con il ramo secondario del Canale La Piozza nel tratto compreso tra l'area A.S.2 e la strada provinciale ,utilizzando l'innesto esistente sulla Strada Provinciale opportunamente razionalizzato secondo le indicazioni formulate dalla Provincia;

-f) dovrà essere stipulata apposita fideiussione bancaria di prima richiesta che preveda la rinuncia del fideiussore all'escussione del debitore principale di cui all'art.1944,comma 2 del Codice Civile e la rinuncia alle eccezioni dell'art.1957 comma2 e 3 del Codice Civile oltre al pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente per l'importo corrispondente al valore delle opere di cui alle lettere e) ed h)(punto b - opere di sistemazione verde) del presente articolo;

-g)non sono consentiti nuovi accessi sulla strada provinciale,dovrà essere utilizzato quello esistente della'area produttiva limitrofa;

-h)l'attuazione della destinazione d'uso prevista è subordinata alle seguenti opere di mitigazione:

a) asportazione e mantenimento del terreno vegetale:

- asportazione dello strato di terreno fertile localmente presente e collocazione dello stesso in cumuli; detti cumuli dovranno avere un'altezza massima di 2 m e una larghezza massima della base di 3 m in modo da non danneggiare la struttura e la fertilità del suolo accantonato;
- i cumuli dovranno essere protetti dall'insediamento di vegetazione infestante e dall'erosione idrica superficiale procedendo al rinverdimento degli stessi con la semina di un miscuglio di specie foraggere con presenza di graminacee e di leguminose;

- nei cumuli di terreno vegetale verranno inoltre effettuati interventi periodici di miglioramento delle caratteristiche organiche del terreno mediante l'impiego di ammendanti atti a mantenere la struttura del suolo stesso;
 - i cumuli verranno collocati in una o più zone al margine dell'area, separati dalle aree di deposito inerti;
- b) opere di sistemazione a verde:
- realizzazione di una fascia arboreo-arbustiva della profondità non inferiore a m. 8 lungo la S.P. 59;
 - eventuali alberature dovranno essere poste alla distanza prevista dall'art.26 comma 6,7,8 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada (minimo 6,00 mt dal confine stradale o distanza di ribaltamento se l'albero raggiunge altezze maggiori di 6,00 mt) e dalle direttive del Corpo Forestale dello Stato;
 - realizzazione di un filare arboreo lungo il lato rivolto verso il canale La Piozza;
 - realizzazione di una fascia arboreo arbustiva della profondità non inferiore a m. 3 lungo il lato ovest dell'area rivolto verso le aree agricole;
 - Al momento della messa a dimora le piantine dovranno avere un'altezza almeno di mt. 1,00;
- c) interventi di recupero agronomico dell'area al termine dell'utilizzo come area di deposito:
- eliminazione di ogni residuo di deposito;
 - aratura profonda o ripuntatura per frantumare lo strato superficiale compattato;
 - stesa del terreno di scotico accantonato e integrazione dello stesso al fine di formare uno strato omogeneo di profondità non inferiore a 40 cm, avendo cura di evitare la formazione di sacche e di suole di lavorazione compattate;
 - predisposizione di un adeguato reticolo di sgrondo delle acque di ruscellamento;
 - esecuzione delle lavorazioni superficiali di predisposizione alla semina;
 - esecuzione di interventi di inerbimento e di prevenzione dell'insediamento di specie infestanti.

TITOLO VIII - RISPETTI E VINCOLI

Art. 8.1 - Rispetto alla viabilità

1. Le fasce di rispetto alla viabilità, relative a strade esistenti e in progetto, definiscono la distanza minima da osservarsi nella edificazione: in esse non è ammessa la costruzione di nuovi edifici e quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti; possono tuttavia essere utilizzate per il computo degli indici di edificabilità.

2. Le dimensioni delle fasce di rispetto alla viabilità sono definite all'art. 2.4, in relazione alla classificazione delle strade e alla delimitazione dei centri abitati.

3. Ogni costruzione e trasformazione del suolo all'interno di tali fasce deve rispettare le prescrizioni del Codice della strada (Decreto Legislativo 30.4.1992 n° 285 e s.m.i.; Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i.).

4. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Ai sensi dell'art. 27, comma 12°, della L.R. 56/77 gli ampliamenti di fabbricati rurali ad uso residenziale esistenti, se consentiti dalle norme di zona, dovranno essere contenuti nella misura massima del 20% del volume preesistente ed avvenire sul lato opposto dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

5. In tali fasce di rispetto sono consentiti, fatto salvo il parere dell'autorità competente, impianti ed infrastrutture per il trasporto dell'energia, attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, impianti per la distribuzione di carburante, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e coltivazioni agricole che non limitino la visibilità negli incroci, punti di vendita stagionali che non richiedano attrezzature permanenti e non limitino la circolazione e la visibilità.

6. Gli ingressi carrabili devono avere una piazzola di sosta di almeno ml. 4,00 di profondità, fatta salva una maggiore dimensione se richiesta dall'Ente competente.

7. L'apertura di nuovi accessi su strade comunali, provinciali o statali può essere concessa solo a seguito dell'autorizzazione rilasciata dall'Ente interessato.

8. Le fasce di rispetto alla viabilità, individuate in cartografia o la cui misura sia prevista nelle norme di attuazione, sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.

9. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su adiacente area agricola, di rispetto all'abitato o a capacità insediativa esaurita, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con il D. Lgs. n. 42/2004 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale. La ricostruzione deve rispettare le distanze dalle strade pubbliche fissate dalle presenti norme.

Art. 8.2 - Rispetto cimiteriale

1. Le zone di rispetto ai cimiteri devono avere una profondità di ml. 150,00 su tutti i lati. Sono fatte salve eventuali minori profondità regolarmente autorizzate dall'autorità pro-tempore competente.

2. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, fatte salve le opere inerenti i servizi cimiteriali; sono tuttavia ammesse la manutenzione e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltretutto la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici, anche attrezzati, e colture arboree industriali.

Art. 8.3 - Rispetto alle sorgenti e opere acquedottistiche

1. Per le opere di captazione d'acqua (pozzi e sorgenti) degli acquedotti pubblici o di uso pubblico, anche se non individuate in cartografia, ai sensi del D. legs. 11 maggio 1999 n° 152, modificato ed integrato dal D. legs. 18 agosto 2000 n° 258, è stabilita un'area di salvaguardia suddivisa in zona di tutela assoluta e zona di rispetto:

- la zona di tutela assoluta è di 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- la zona di rispetto ha un'estensione di 200 m di raggio rispetto al punto di captazione o derivazione.

2. Nella zona di rispetto è vietato ogni utilizzo del suolo che possa interferire con l'acquifero, in particolare le attività, destinazioni e insediamenti compresi nel 5° comma, art. 21 del D. legs. 11/5/1999 n° 152, modificato ed integrato dal D. legs. 18/8/2000 n° 258.

3. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma precedente, preesistenti, ove possibile, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le strutture ed attività comprese nel 6° comma del citato art. 21 sono disciplinate dalla Regione.

4. Per la gestione delle aree di salvaguardia si applicano le disposizioni dell'art. 13 della legge 5 gennaio 1994, n° 36, e le disposizioni dell'art. 24 della stessa legge, anche per quanto riguarda eventuali indennizzi per le attività preesistenti.

5. All'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda possono essere individuate zone di protezione ed essere adottate in esse misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici.

6. L'ampliamento della zona di tutela assoluta, la riduzione della zona di rispetto e l'istituzione della zona di protezione, da attuarsi con i criteri e le procedure stabilite dalle normative regionali, possono essere stabilite con atti autonomi, a cui viene automaticamente adeguato il P.R.G..

Art. 8.4 - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche

1. Gli impianti pubblici di depurazione e le discariche di rifiuti solidi urbani determinano una fascia di rispetto di ml. 100,00. La profondità della fascia di rispetto da discariche di materiali inerti viene definita in sede di autorizzazione all'esercizio delle stesse.

2. L'area deve essere piantumata secondo le indicazioni del Comune e non è consentita l'edificazione di nuovi volumi, se non quelli necessari agli impianti stessi.

3. Gli impianti pubblici di depurazione consistenti in vasche settiche di tipo Imhoff, per insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o a 5.000 metri cubi, determinano una fascia di rispetto di ml. 10,00.

Art. 8.5 - Rispetto alle condotte idriche principali e collettori fognari principali.

1. Le nuove costruzioni, ivi comprese le opere di fondazione, dovranno rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrono entro le sedi viarie esistenti o previste.

Art. 8.6 - Rispetto alle linee elettriche.

1. La costruzione di manufatti e la piantumazione di alberi di alto fusto devono rispettare le distanze dai conduttori e funi di guardia delle linee elettriche fissate dalle normative di settore.

2. In particolare i nuovi fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati devono adottare le distanze, da qualunque condotta di linee elettriche aeree e dalle parti in tensione di cabine e sottostazioni elettriche, stabilite ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Art. 8.7 - Rispetto alla ferrovia

La linea ferroviaria Bra – Ceva è stata dichiarata dismessa con D.M. 78/T del 09/05/2001. Pertanto le aree limitrofe alla proprietà ferroviaria non sono più soggette ai vincoli di cui al D.P.R. 753/80. Le aree ferroviarie dovranno essere conservate all'uso trasportistico di cui all'art.3.11 del PTP vigente e considerate solamente come proprietà delle Ferrovie dello Stato e le soggezioni a costruire, nonché le distanze dai confini da rispettare sono unicamente quelle imposte dal P.R.G.C. vigente.

Art. 8.8 – Rispetto ai metanodotti

1. La condotta principale di adduzione del metano alla cabina di decompressione determina una fascia di rispetto inedificabile di ml. 12,5 per parte. Le condotte secondarie di distribuzione determinano una fascia di rispetto di ml. 2,00 per parte.

Art. 8.9 - Aree agricole di rispetto ambientale (Ac)

1. Nelle aree produttive agricole di rispetto ambientale non sono ammesse nuove costruzioni. Sono da intendersi “Aree Inidonee” ai sensi della D.G.R. n° 3-1183 del 14/12/2010 Sono però consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di cubatura, ed opere completamente interrate. Ogni altra opera di completamento e ampliamento, funzionale con le destinazioni di zona, corretta dal punto di vista ambientale e di indubbia qualità architettonica, dovrà essere inserita in Piano Esecutivo esteso all’intera zona, e sarà ammissibile solo per servizi e attrezzature di pubblica utilità e interesse generale.

2. Limitatamente agli interventi di completamento e ampliamento ed opere dovranno essere sottoposte al parere della Commissione Locale per il Paesaggio Locale ai sensi della L.R. n°32/2008 nei limiti di cui all’art.3,1°comma.

Art. 8.10 - Aree agricole di rispetto all'abitato (Ad)

1. Nelle aree produttive agricole di rispetto all'abitato sono ammessi soltanto ampliamenti degli edifici esistenti, agricoli od extra-agricoli, nei limiti previsti dalle presenti norme per la zona agricola in tema di ampliamenti e per le singole destinazioni d'uso; sia gli interventi suddetti, che quelli di manutenzione e ristrutturazione ammessi in ambito agricolo, sono comunque vincolati al rispetto degli indici fondiari stabiliti per la zona agricola. Sono da intendersi "Aree Inidonee" ai sensi della D.G.R. n° 3-1183 del 14/12/2010.

2. I fabbricati di servizio in materiali tradizionali (legno, pietra, mattoni) e copertura a falde inclinate in laterizio, di dimensioni non eccedenti i mq. 25 di superficie coperta e ml. 3,00 di altezza, possono essere concessi in appezzamenti coltivati ad uso familiare, di superficie non inferiore a mq. 1.000, anche da soggetti non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, a discrezione del Comune in relazione all'esigenza di tutela delle aree di valore ambientale.

Art. 8.11 - Norme per i beni storici, artistici, culturali, ambientali

1. Nelle attività di trasformazione dell'ambiente agricolo e urbano consentite dal P.R.G.C., è prescritta la tutela dei caratteri storici e ambientali propri dei luoghi (conformazioni del suolo, naturali e artificiali, tracciati stradali e arredo urbano, piloni, muri di recinzione, singoli elementi edilizi e decorativi, ecc) a giudizio del Comune e della Commissione Edilizia.

2. Le tavole di P.R.G. individuano gli edifici e gli ambienti di particolare interesse storico, artistico o documentario compresi negli elenchi di cui al D. Lgs. n. 42/2004 (già leggi 29.6.1939 n° 1497 e 1.6.1939 n° 1089) e si avvale per integrare tali elenchi dell'art. 9 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed integr.

3. Tavole e Tabelle di zona determinano gli interventi ammessi negli ambiti in cui i singoli beni sono inseriti, ma resta sotto giudizio la qualità di tali interventi.

4. Il rilascio del permesso di costruire relativo alle aree e agli immobili detti è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per beni culturali e ambientali di cui agli artt. 49 e 91 bis della L.R. 56/77, oltre che al parere delle Soprintendenze statali.

5. Ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (già legge 8 agosto 1985, n° 431) sono zone di particolare interesse ambientale:

- i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- le zone gravate da usi civici;
- le zone di interesse archeologico.

6. Gli interventi di cui al comma precedente sono regolati dal D. Lgs. n. 42/2004 e dalla legge regionale 3 aprile 1989, n° 20 e s.m.i.

7 Per gli interventi di realizzazione di nuovi insediamenti, la Relazione tecnica illustrativa degli interventi previsti facente parte degli elaborati progettuali presentati per l'acquisizione del permesso di costruire, oppure, ove previsto, predisposti per il Piano Esecutivo Convenzionato o per il Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà contenere uno specifico paragrafo dedicato alla verifica se l'area di intervento sia soggetta o meno al rispetto di vincoli territoriali – ambientali.

8 Si richiamano in tal senso, a titolo di riferimento non esaustivo, le categorie di vincolo più frequenti:

- fascia di rispetto di corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004, art. 142, co 1 lett. c) e L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 29;
- zone boscate (D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1 lett. g);
- vincolo idrogeologico (LR 45/1989).

9 Ove presenti i suddetti vincoli dovranno essere illustrati con apposita cartografia e la Relazione tecnica illustrativa dovrà descrivere le misure e gli interventi volti ad assicurare il rispetto delle prescrizioni normative associate ai vincoli, richiamando altresì gli elaborati complementari di quelli di progetto in tal senso predisposti.

Art. 8.12 - Area di rispetto per futuro centro tecnologico e/o piattaforma logistica integrata

1. Costituisce area agricola inedificabile dove è consentito unicamente il proseguimento dell'attività colturale. Futuri studi di settore definiranno compiutamente la normativa per l'attuazione del centro tecnologico e/o piattaforma logistica integrata; ciò costituirà variante al P.R.G.. La definizione puntuale delle destinazioni d'uso, dei parametri urbanistici ed edilizi nonché del completo assetto infrastrutturale dell'area è demandato all'adozione di detta specifica variante strutturale al P.R.G., mentre l'attuazione degli interventi previsti dovrà essere subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera area da adottarsi, eventualmente, contestualmente alla Variante.

2. La scelta di carattere urbanistico dovranno essere precedute da adeguate procedure di concertazione in relazione alle esigenze di coordinamento fra i vari soggetti territoriali competenti (pubblici e privati) al fine di determinare tempi, modalità e finanziamenti, nonché in rapporto al carattere di sovracomunalità degli interventi previsti.

3. Il P.P. dovrà inoltre essere in ogni caso oggetto di preventiva verifica di compatibilità ai sensi degli artt. 10 e/o 20 della L.R. 40/98.

4. Parte dell'area di cui al presente articolo è classificata come ZPS "Zone di Protezione Speciale" (Altopiano di Bainale) e come tale è inserita nella Rete Natura 2000 prevista dalla Direttiva 79/409/CEE ed è sottoposta alle limitazioni previste dal DPR 8 settembre 1997 n. 357, così come modificato dal DPR 12 marzo 2003 n. 120.

Gli obblighi derivanti dagli articoli 4 e 5 del DPR 120 si applicano anche agli ambiti classificati come ZPS "Zone di Protezione Speciale".

Art. 8.13 - Vincoli geologici e rispetto alle zone d'acqua
(Effetti delle norme del P.R.G. e adeguamento alle norme sovracomunali (P.S.F.F., P.A.I.))

1. Il territorio comunale è parzialmente soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n° 3267.

2. Gli interventi da eseguire nei terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici devono sottostare alle norme della legge regionale 9 agosto 1989, n° 45.

3. Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica” e alle seguenti prescrizioni relative alle classi di idoneità d’uso, fatta eccezione per le aree ricadenti nelle fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (L. 18 maggio 89, n° 183 e s.m.i. art. 17 comma 6 ter) all’interno delle quali vigono le norme allegate allo stesso Piano. Per quanto non compreso nel presente articolo valgono altresì le prescrizioni contenute nella Relazione geologico-tecnica.

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

5. In caso di discordanza tra la tavola 3.0bis/V13 e la tavola A6 valgono le prescrizioni contenute nella tavola 3.0bis/V13 alla scala 1:2.000.

8.13.1 AMBITI EDIFICABILI

CLASSE I

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della Circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

CLASSE II

1. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione.

2. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest’ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e “realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio” e dell’intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all’edificabilità.

3. Si riportano di seguito le principali tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.

Natura del rischio geologico	Prescrizioni esecutive
------------------------------	------------------------

Dinamica della rete idrografica classe II

Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri	Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati. Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi. Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima. Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.
---	--

Dinamica dei versanti classe II

Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.	Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni
Costruzioni alla base di pendii	Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante. Esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
Costruzioni a monte di pendii	Assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde. Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque. Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
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).

8.13.2 AMBITI A EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA ED INEDIFICABILI

CLASSE III n.d. (non differenziata)

1. Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio.

2. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti 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;
 - 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, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla Carta geomorfologica e dei dissesti (Tav. A3), la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;
 - 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.

3. La fattibilità degli interventi ai punti b₅ – b₆ – c dovrà 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 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.

4. 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).

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

CLASSE IIIa1

1. Per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico in classe IIIa1, sono ammessi 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;

b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o e 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; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti;

b7) l'ampliamento di infrastrutture rurali funzionali all'attività agricola in atto o esistente.

2. La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6, b7, 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. 11/03/1988 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.

3. Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate nel pieno rispetto dell'equilibrio idrogeologico locale, operando in modo tale da non innescare processi di dissesto.

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

CLASSE IIIa2 (aree a pericolosità molto elevata)

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 3 ter del D.L. 12 10 2000, n.279, convertito in Legge 11 12 2000, n.365, in questa classe sono esclusivamente consentiti (N.d.A. P.A.I. – art. 9):

- a1) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- a2) gli interventi di manutenzione ordinaria, degli edifici, così come definiti alle lettere a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- a3) 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 cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico insediativo;
- a4) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- a5) 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;
- a6) l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- a7) 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 dall'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.

2. Fatto salvo quanto sopra riportato per la classe III, IIIa1 e IIIa2 , per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico con le simbologie sotto riportate si applicano le rispettive norme PAI:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;

- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate nella Fascia A: artt. 29 commi 2 – 3 e art. 39, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate nella Fascia B: art. 30 commi 2 – 3 e art. 39, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate nella Fascia C: art. 31 commi 4 – 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree a rischio idrogeologico molto elevato Zona 1, Zona 2, di cui all'art.49 delle N. di A. del P.A.I.: art. 50, N. di A. del P.A.I..

CLASSE IIIb2

1. Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto, saranno consentite nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

2. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. 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 dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. In assenza di tali interventi di riassetto 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 ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - 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%) volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella Tav. A3 – Carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
 - 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;
 - b7) ampliamento delle strutture tecniche esistenti per lo sviluppo delle aziende agricole efficienti nel limite del 20% della superficie coperta esistente.

3. La fattibilità degli interventi ai punti b₅, b₆ e b₇ dovrà 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 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.

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

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

8.13.3 FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D’ACQUA E FASCE FLUVIALI

1. Il reticolo idrografico interessante il territorio comunale di Carrù viene separato in:

- ⇒ reticolo idrografico principale;
- ⇒ reticolo idrografico minore.

2. Il reticolo idrografico principale comprende l’asta del fiume Tanaro, del torrente Pesio.

E’ compreso nelle fasce di cui al P.S.F.F. (Piano Stralcio Fasce Fluviali - Legge 18 maggio 1989, n. 183 e s.m.i., art. 17 comma 6-ter) esclusivamente l’alveo del fiume Tanaro.

Per quanto riguarda le aree ubicate sul fondovalle del fiume Tanaro, interessate dal P.S.F.F. ed in particolare per le porzioni di territorio ricadenti nelle Fasce A e B, gli interventi sono regolati dalle norme di attuazione del P.S.F.F. (adottato con deliberazione n° 26 del 11/12/1997 e modificato con l’adozione del P.A.I. deliberazione n° 1 del 11/05/1999), alle quali si rimanda.

Nelle diverse aree sono ammessi gli interventi previsti dalle classi di idoneità d’uso in cui ricadono, visualizzate sulla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica”.

3. Il reticolo idrografico minore comprende la restante idrografia superficiale (I corsi d’acqua naturali presentano tutti sedime pubblico e parte risultano iscritti negli elenchi di cui al T.U. sulle acque approvato con R.D. dell’11/12/1933, n° 1775):

- ❑ Corsi d’acqua naturali (con portata non regimata), indicati espressamente dall’art. 93 del R.D. 523/1904 “Fiumi, torrenti, rivi, scolatori pubblici e canali di proprietà demaniale...” iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché quelli appartenenti al demanio, ancorché non iscritti negli stessi elenchi: valgono i disposti contenuti nel Regio Decreto n. 523 del 25.07.1904 “Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie”, come chiarito anche dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.14/LAP/PERT dell’8.10.1998;
- ❑ Corsi d’acqua artificiali (con portate regimate o regimabili, ovvero con derivazioni), iscritti negli Elenchi delle acque pubbliche o di appartenenza al demanio dello Stato o della Regione: valgono i contenuti del Regio Decreto n. 523 del 25.07.1904 sopra specificato.

Nelle diverse aree sono ammessi gli interventi previsti dalle classi di idoneità d’uso in cui ricadono, visualizzate sulla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica”.

4. Oltre alle norme sopra riportate dovranno essere osservate le norme di tipo urbanistico e di tutela dei corsi d'acqua compresi nel territorio comunale e in particolare:

- L.R. 56/77 e Circolare 14/LAP/PET dell'8 ottobre 1998;
- C. P.G.R. n.7/LAP del 08.05.1996 e Nota Tecnica Esplicativa, nella quale per quanto concerne gli interventi di carattere antropico interferenti con l'idrografia superficiale, vengono indicate le seguenti prescrizioni:

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo 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 deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

- D. lgs n.152 dell'11.05.1999, il quale all'art 41 prevede che:

- 1 "ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del Regio Decreto 25 luglio 1904, n.523, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo, entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, le Regioni disciplinano gli interventi di trasformazione e di gestione del suolo e del soprassuolo previsti nella fascia di almeno 10 metri dalla sponda di fiumi, laghi, stagni e lagune comunque vietando la copertura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità e la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti.

- 2 "Gli interventi di cui al comma 1 sono comunque soggetti all'autorizzazione prevista dal regio decreto 25 luglio 1904, n.523, salvo quanto previsto per gli interventi a salvaguardia della pubblica incolumità. "

- 3 "Per garantire le finalità di cui al comma 1, le aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque possono essere date in concessione allo scopo di destinare a riserve naturali, a parchi fluviali o lacuali o comunque a interventi di ripristino e recupero ambientale. Qualora le aree demaniali siano già comprese in aree naturali protette statali o regionali inserite nell'elenco ufficiale di cui all'art.3, comma 4, lettera c), della legge 6 dicembre 1991, n.394, la concessione è gratuita."

- 4 "Le aree del demanio fluviale di nuova formazione ai sensi della legge 5 gennaio 1994, n.37, non possono essere oggetto di sdemanializzazione."

- PAI, approvato con D.P.C.M. 24/05/2001 "Approvazione del "Piano Stralcio per la difesa del suolo dal rischio idraulico e idrogeologico. (Legge 183/89, art. 17 comma 6-ter)" adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con Deliberazione del Comitato Istituzionale 26/04/2001 n. 18, il quale all'art. 21 in merito all'"Adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali" prevede:

-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".

Sempre il PAI all'art. 14 comma 7, in merito agli "Interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica" prevede:

"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."

Per le opere di attraversamento il P.A.I. all'art. 19 comma 1 prevede:

"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.

5. Per quanto concerne la rete irrigua esistente in considerazione dei caratteri dimensionali della stessa si ritiene non rientri più in generale nei casi previsti all'articolo 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., per essa valgono, pertanto, tenendo conto della tipologia ed importanza dei canali presenti (distinguendo una rete principale definita da canali classificati tali catastalmente che non subiscono modifiche del tracciato, e una rete secondaria, che può anche subire modifiche al percorso in funzione delle lavorazioni, comprendente una maglia diffusa di bealere e fossi decisamente subordinati rispetto ai precedenti), due fasce minime di rispetto:

- di 10.00 m dai canali (canale del Pesio, canale comunale Brobbio-Frave, canale Brobbio-Carrù, canale Piozza ad esclusione per quest'ultimo canale del tratto compreso nella particella catastale 695 del Foglio 29 per il quale è sufficiente una fascia di rispetto di mt 5,00)
- di 5.00 m da fossi e bealere
- di 10.00 m per gli invasi esistenti di modeste dimensioni in loc. Ronchi, Marizzi e Rio Urià.

Tali fasce potranno essere localmente aumentate in funzione delle caratteristiche morfologiche puntuali.

6. Per quanto riguarda l'idrografia superficiale più in generale ai sensi del Regio Decreto 523/04, art. 96 – lett. f. si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di 10 metri dalla sponda in tutto il territorio comunale, fatte salve le

deroghe ammesse ai sensi del predetto decreto come riportato nella C.P.G.R. n° 14/LAP/PET del 08/10/1998.

7. In ogni caso per tutti i corsi d'acqua esistenti sul territorio comunale, rientranti nei casi di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., in aggiunta alle limitazioni imposte dalle classi di rischio visualizzate sulla "Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica", è comunque vietata ogni nuova edificazione per una fascia di rispetto di profondità pari a:

a) mt. 100 dal ciglio superiore, risultante da rilievo aggiornato alla data di progetto di intervento, per fiumi (Tanaro), e torrenti (Pesio);

b) mt. 200 per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide;

Tali fasce di rispetto sono misurate secondo i criteri dell'art. 29 della L.R. 56/77 con le riduzioni previste al secondo comma dello stesso articolo in forza delle indagini morfologiche ed idrogeologiche effettuate dalla presente variante. In tali fasce di rispetto sono ammesse le utilizzazioni di cui al terzo comma dello stesso articolo 29 e quelle di cui all'art. 31 della L.R. 56/77.

8.13.4 ATTIVITA' ESTRATTIVE

1. Fuori alveo

Saranno consentite le attività estrattive e di cava attualmente in atto e regolarmente autorizzate. I progetti relativi all'ampliamento e apertura di nuove cave saranno consentiti purché corredati di uno studio di compatibilità idraulico, geologico, geotecnico e ambientale in ottemperanza della L.R. 69/78. Negli ambiti compresi nelle fasce individuate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (attuazione della deliberazione del Comitato Istituzionale n° 19 del 9 novembre 1995 - art. 17, comma 6-ter e art. 18, comma 10 della legge 19 maggio 1989, n. 183, adottato con deliberazione n. 26/97 nella seduta del 11/12/1997) l'attività estrattiva risulta normata nelle N.d.A. del Piano stesso (art. 17). La recente adozione del Piano Assetto Idrogeologico (deliberazione n° 1/99 – seduta dell'11 maggio 1999 del Comitato Istituzionale) nelle N.d.A. all'art. 41 conferma quanto già previsto dal P.S.F.F.

2. In alveo

Si mantiene il regime di limitazione dei prelievi in alveo inciso, con possibilità di interventi di estrazione limitatamente alle esigenze di sistemazione idraulica connesse al mantenimento dell'officiosità dell'alveo.

La compatibilità delle attività estrattive vengono normate all'art. 42 delle N.d.A. del P.S.F.F. e agli artt. 22 e 41 delle N.d.A. del P.A.I..

Sempre in riferimento all'asportazione di materiali litoidi dai corsi d'acqua, si rimanda ai contenuti della C. P.G.R. n.7/DOP del 28.10.2002.

Gli interventi consentiti dovranno essere regolarmente autorizzati in ottemperanza delle norme di legge vigenti in materia.

8.13.5 RELAZIONE GEOLOGICA PER GLI INTERVENTI NELLE VARIE CLASSI

1. Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento, ricadenti nelle classi I e II in allegato alla richiesta del permesso di costruire, la pratica edilizia dovrà essere corredata degli elaborati previsti in ottemperanza al D.M. 11/03/1988 n. 47 (emanato ai sensi dell'art.1 della Legge 2 febbraio 1974 n°64) esplicitati nella CPGR del 18 maggio 1990 n°11/PRE comprendenti la relazione geologica e la relazione geotecnica.

2. Qualora gli interventi previsti siano di “modesto rilievo” (che non incidono in modo sostanziale sulla stabilità dell’insieme struttura – terreno) ricadenti in zone già note (dalle caratteristiche geologiche e geotecniche note) è possibile omettere l’esecuzione delle indagini in situ e di laboratorio, purchè sia possibile giungere ad una adeguata caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e notizie disponibili per aree adiacenti e per terreni della medesima unità litologica. Analogamente si potrà procedere per la definizione di caratteri idrogeologici ed in particolare per la caratterizzazione della falda idrica.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, con ampliamento e/o mutamento di destinazione d’uso, sui fabbricati esistenti nelle classi II e III - IIIb che comportano una trasformazione sostanziale del fabbricato sia in termini dimensionali tipologici sia in termini strutturali (per es. ampliamento con modificazione del suolo, cambi d’uso al piano terreno o seminterrato in zona allagabile, cambio d’uso da locali accessori od agricoli verso la residenza, modifiche con incremento dei carichi indotti dalle sovrastrutture alle opere di fondazione, ampliamenti per sopraelevazione, cambi di destinazione d’uso verso artigianale - industriale) la pratica edilizia dovrà essere corredata degli elaborati previsti in ottemperanza al D.M. 11/03/1988 n. 47 (emanato ai sensi dell’art.1 della Legge 2 febbraio 1974 n°64) esplicitati nella CPGR del 18 maggio 1990 n°11/PRE comprendenti la relazione geologica e la relazione geotecnica che certifichino l’ammissibilità dell’intervento in funzione della tipologia di rischio presente e individuino tutte le problematiche di caratteri idrogeologico proponendo le necessarie cautele e prescrizioni esecutive.

4. La documentazione predisposta, il cui dettaglio sarà funzione diretta dell’importanza e impegno dell’opera prevista, dovrà contenere :

- a) planimetria di dettaglio dell’area di intervento estesa ad un intorno significativo, in scala 1:500 o 1:1.000, con curve di livello;
- b) inquadramento, cartografico e descrittivo, geologico e geomorfologico;
- c) indagini geotecniche, che consentano di determinare le caratteristiche meccaniche dei terreni e definire adeguate tipologie di fondazione, tali indagini devono essere articolate come segue:
 - raccolta dei dati esistenti: copia degli stessi, cartografia con l’ubicazione dei punti d’indagine, precisazione della fonte di provenienza;
 - piano delle indagini che giustifichi le scelte delle metodologie e della distribuzione dei punti di indagine e attraverso il quale vengano individuate le indagini da svolgere. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche meccaniche del volume significativo di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere a progetto;
 - elaborati originali relativi a prove in situ e in laboratorio, descrizione dei metodi d’indagine, cartografia con relative ubicazioni;
 - relazione illustrativa e conclusioni;
- d) evidenziazione degli elementi a carattere geologico, geomorfologico, geotecnico che possono condizionare la risposta sismica locale;
- e) valutazione della presenza della falda idrica e relativa soggiacenza nonché definizione delle possibili escursioni della stessa;

- f) per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto prescritto alla lettera dal D.M. 11/03/88 n. 47;
- g) progetto di eventuali interventi di bonifica, di sistemazione, di consolidamento, ecc.; stima dei tempi, dei costi e piano di realizzazione;
- h) per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia, le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua nonché dei caratteri idrologici ed idraulici del corso d'acqua.

5. Gli elaborati e le indagini devono essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico - strutturale (interazione struttura - terreno).

Art. 8.14 - Tutela del suolo

1. Su tutto il territorio, fatta salva l'applicazione delle leggi statali e regionali per la tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dagli inquinamenti, nonché dalle leggi sulla caccia e sulla pesca, non è ammesso:

- a) aprire cave, al di fuori degli ambiti a ciò specificatamente riservati;
- b) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati, riporti, scavi di sottosuolo) per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini e colture specializzate in pendio, autorimesse, interrati e scantinati, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del territorio;
- c) costruire muri di sostegno senza drenaggio efficiente dal lato controripa;
- d) modificare il regime idrologico dei rivi collinari e, in particolare: restringere con muri di sponda e con opere di copertura; modificare l'assetto del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc.; alterare la direzione di deflusso delle acque, deviare, anche per singoli tratti, il percorso dei rivi, senza adeguati e controllati provvedimenti tecnici;
- e) addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso;
- f) intercettare la falda freatica mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- g) effettuare versamenti non autorizzati delle acque di uso domestico sul suolo e disperdere nel sottosuolo acque di ogni provenienza;
- h) impermeabilizzare cortili, viali, ecc. mediante manti bituminosi e cementizi, ecc. senza il compimento di opere che assicurino una corretta raccolta ed adeguato smaltimento delle acque piovane;
- i) costituire discariche e riporti di macerie, ed altri materiali di rifiuto senza autorizzazione;
- l) esercitare al di fuori delle sedi proprie e degli spazi riservati le attività sportive praticate con mezzi fuori strada e con altri veicoli a motore.

2. Qualora, indipendentemente dall'esistenza di un fabbricato su una delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, si renda necessario, per ragioni di instabilità determinata da un dissesto idrogeologico di limitata estensione debitamente documentato, l'abbandono del fabbricato medesimo, è consentita la ricostruzione dell'edificio stesso - con pari volume e pari superficie coperta - in altra parte della zona agricola del territorio comunale, con contestuale abbattimento totale dell'edificio inagibile. L'inagibilità del fabbricato deve essere accertata e certificata, ai fini della presente disposizione, dagli organi comunali.

Art. 8.15 - Tutela dell'ecologia vegetale.

1. In tutto il territorio comunale, ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77, è vietato, senza autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi di particolare valore ambientale e paesaggistico.

2. E' altresì vietato - senza autorizzazione del Comune - l'abbattimento o l'indebolimento delle alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale dei parchi; qualora si debba procedere all'abbattimento delle entità deperenti, è fatto obbligo di procedere alla loro sostituzione.

Art. 8.16 - Tutela delle acque.

1. Le acque meteoriche raccolte da gronde e canalizzazioni devono essere recapitate direttamente nella fognatura comunale, ove esistente, oppure addotte con un canalizzazione privata o consortile al più vicino corso d'acqua.

2. Tutte le acque di rifiuto domestiche e cloacali degli insediamenti civili e produttivi devono essere addotte alla rete di fognatura nera comunale, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 319/76 e succ. mod..

3. Ove, per circostanze ritenute congrue dal Comune si riconosca l'impossibilità di addurre le acque di rifiuto alla fognatura comunale, esse dovranno essere trattate in un idoneo impianto di depurazione singolo.

4. L'Amministrazione promuoverà, ove del caso, la formazione di depuratori consortili corrispondenti ad un vasto bacino di utenza.

5. Nel caso in cui venga ammesso un impianto di depurazione, le acque in uscita, trattate nel rispetto della L. 319/10.5.1976 e della normativa integrativa regionale in esecuzione della precitata legge, dovranno essere addotte con idonea canalizzazione fino al corso d'acqua più vicino.

6. Gli interventi riguardanti le risorse idriche:

- dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla normativa statale e regionale vigente in merito alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile;
- non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;
- non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;
- in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.

7. L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

8. Con la presentazione del progetto del permesso di costruire, oppure, ove previsto, nella predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo, in caso di interferenze con la rete irrigua o con opere di presa, si dovranno definire gli interventi, da attuarsi a carico del

proponente, per la risoluzione delle stesse secondo modalità tali da mantenerne la funzionalità idraulica preesistente.

9. Con la presentazione dei progetti per l'acquisizione del permesso a costruire si verificheranno con i proponenti, nel rispetto di quanto di seguito previsto, le possibilità e le condizioni di attuare captazioni autonome di acque sotterranee per uso idropotabile o per la realizzazione di una rete duale per usi compatibili.

10 Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.

Art.8.17 - Fonti alternative di energia

1. Gli impianti per la produzione di energia elettrica derivante da fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 29/12/2003 n°387) devono rispettare le disposizioni contenute nell'art.123 del Regolamento Edilizio.

Art. 8.18 - Prevenzione e difesa dall'inquinamento acustico.

1. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione occorre provvedere all'applicazione:

- della DGR 46-14762 del 14-2-2005, Criteri per la redazione della valutazione di clima acustico;
- della DGR 9-11716 del 2-2-2004, Criteri per la redazione della valutazione di impatto acustico;
- del DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici
- della normativa di settore successivamente promulgata.

2. Per gli interventi di cui al comma precedente, con la presentazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché dei Progetti presentati per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita Relazione o nell'ambito della Relazione tecnico illustrativa del progetto, si richiede di documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni della suddetta normativa.

3. Nelle attività di cantiere occorre provvedere all'applicazione della DGR 27 giugno 2012, n. 24-4049 relativa alla verifica delle condizioni di presentazione di istanza di autorizzazione in deroga ai valori limite di immissione.

Art. 8.19 Qualificazione energetico – ambientale degli edifici.

1. Con la presentazione del Progetto esecutivo per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa del progetto, il Progettista è tenuto a descrivere e documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni:

- del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 *Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*, e s.m.i..
- della DGR 46-11965 del 4 agosto 2009, *Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, lettere d), e) e f)*;
- della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 *Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p)*;
- della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, *Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q)*;
- dell'art. 11 *"Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti"* del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 *"Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE"*;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 *"Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"*, con specifico riferimento all'Allegato 1 allo stesso;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 *"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici"*.
- della normativa nazionale e regionale, successivamente promulgata, integrativa o sostitutiva delle disposizioni di cui ai suddetti atti.

Art. 8.20 Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali

1. Gli interventi in progetto inseriti con le Varianti Parziali n. 22, 23, **24** che comportano nuova edificazione sono sottoposti alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti previste nei successivi punti:

(a) Qualità paesaggistica degli interventi - Nella predisposizione del progetto da presentare per l'acquisizione del permesso a costruire, si raccomanda di fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

(b) Compensazioni ambientali - Nella realizzazione di interventi che comportino l'occupazione di suolo non edificato si prevede di riservare una parte delle aree interessate per opere in verde, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio in esame. Con la presentazione del progetto del permesso di costruire si richiede di prevedere la realizzazione di opere in verde da attuarsi preferibilmente sul fronte strada delle aree di intervento, e nel rispetto delle quantità di seguito esposte.

Nelle aree a destinazione d'uso residenziale: il mantenimento di almeno il 50 % della superficie territoriale non pavimentato, con un minimo del 20 % sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale e la restante parte mantenuto a prato o prato arborato, con eventuale presenza di parcheggi in prato armato o autobloccanti che garantiscano il mantenimento della permeabilità del suolo;

Nelle aree a destinazione produttiva e terziaria, una percentuale non inferiore al 20% della superficie fondiaria deve essere mantenuto a verde, con un minimo del 10% sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale e la restante parte mantenuto a prato o prato arborato, con eventuale presenza di parcheggi in prato armato o autobloccanti che garantiscano il mantenimento della permeabilità del suolo.

Qualora le condizioni dell'area di intervento non consentano l'attuazione delle suddette opere a verde, il Proponente potrà richiedere la monetizzazione totale o parziale delle predette opere mediante il versamento al Comune, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, di una somma concordata con l'Amministrazione Comunale, finalizzata alla realizzazione di opere di compensazione ambientale attuate a cura della stessa o a cura del Proponente su aree indicate dall'Amministrazione.

In caso di interferenza con vegetazione preesistente, si dovrà verificare se ricorra la situazione di cui all'art. 3 della L.R. 4/2009, e di conseguenza verificare se l'applicazione delle compensazioni di cui ai precedenti punti siano sufficienti per ottemperare quanto previsto dall'art. 19 della medesima legge (successivo punto c).

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo l'impiego di specie non autoctone nella formazione dei settori a vegetazione arborea arbustiva addensata, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.

Si elencano di seguito le specie di riferimento per i suddetti interventi di sistemazione a verde:

- Alberi: farnia (*Quercus robur*), rovere (*Quercus petraea*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), nocciolo (*Corylus avellana*), acero campestre (*Acer campestre*), acero di monte (*Acer pseudoplatanus*), frangola (*Frangula alnus*), olmo campestre (*Ulmus minor*), ciliegio selvatico (*Prunus avium*), tiglio selvatico (*Tilia cordata*), olmo montano (*Ulmus glabra*), frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*), frassino ossifillo (*Fraxinus oxycarpa*), lantana (*Viburnum lantana*), pallon di maggio (*Viburnum opulus*), ontano nero (*Alnus glutinosa*), pioppo nero (*Populus nigra*), pioppo bianco (*Populus alba*), salice bianco (*Salix alba*), salice da ceste (*Salix triandra*), salicone (*Salix caprea*);
- Mantello e cespuglieto: sanguinello (*Cornus sanguinea*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), prugnolo (*Prunus spinosa*), spincervino (*Rhamnus catharticus*), biancospino (*Crataegus monogyna*, *Crataegus oxyacantha*), rosa selvatica (*Rosa* sp.pl.), salice dorato (*Salix aurita*), salice ripaiolo (*Salix eleagnos*), salice rosso (*Salix purpurea*), salice cinerino (*Salix cinerea*), berretta da prete (*Euonymus europaeus*), sambuco (*Sambucus nigra*), ginestra dei carbonai (*Cytisus scoparius*).

Con l'attuazione degli interventi di sistemazione a verde si dovrà inoltre provvedere all'applicazione della D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie, eventualmente presenti nell'area di intervento, indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla citata D.G.R..

(c) Gestione del terreno agrario - In fase di cantiere, preliminarmente alle attività di scavo, si provvederà all'asportazione dello strato di terreno agrario, al suo deposito secondo modalità tali da consentirne il mantenimento della fertilità ed al suo riutilizzo nell'ambito della sistemazione finale dell'area. Si provvederà a concordare con il Comune le modalità di riutilizzo di eventuali quantitativi in esubero dello strato di terreno agrario asportato.

Si provvederà inoltre:

- all'immediato inerbimento dei cumuli di terra accantonati, nonché delle zone sterrate risistematiche, attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con l'area di intervento;
- in caso di apporto di terreno agrario dall'esterno del sito, a controllare che esso non contenga semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive.

(d) Rapporto di permeabilità e permeabilità delle aree a parcheggio - Per mantenere condizioni di diffuso drenaggio del suolo, contenendo gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili.

In tal senso una percentuale non inferiore al 20% delle superfici fondiarie delle aree destinate a interventi di nuova edificazione dovrà essere destinato a superfici permeabili e drenanti.

Le aree a parcheggio all'aperto dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato, che non comportano aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo.

(e) Risparmio e tutela delle risorse idriche - In ottemperanza delle indicazioni dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 42 del Piano regionale di tutela delle acque, per contribuire al risparmio di acqua potabile, il progetto presentato per l'acquisizione del permesso a costruire dovrà prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.

Il dimensionamento del serbatoio di raccolta delle acque meteoriche, da effettuarsi in sede di predisposizione del progetto presentato per il rilascio del permesso a costruire, deve avvenire in funzione della superficie captante di raccolta della copertura, del volume di pioggia captabile e del fabbisogno irriguo. A titolo di riferimento si indica lo standard di mc 0,04 x mq di superficie captante, con un minimo di 3 mc.

(f) Contenimento dell'inquinamento luminoso - Al fine di limitare l'inquinamento luminoso, in applicazione della L.R. 24 marzo 2000, n. 31, gli impianti per l'illuminazione delle aree esterne dovranno corrispondere almeno ai requisiti previsti per le aree classificate in "zona 2", così come definiti nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 29-4373 del 20 novembre 2006, con le allegate "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico".

In questo senso si richiede di ottemperare alle seguenti misure:

- adozione di apparecchi con ottica cut-off ed installazione dell'apparecchio di illuminazione a 90° rispetto al palo di sostegno;
- adozione di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali quelle a LED;
- adozione di elementi di chiusura preferibilmente trasparenti e piani, realizzati con materiale stabile anti ingiallimento quale vetro, metacrilato ed altri con analoghe proprietà;
- impiego, a parità di luminanza, di apparecchi che conseguano impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce;
- impiego di dispositivi in grado di ridurre, dalle ore 24.00 alle ore 06.00, l'emissione di luce in misura non inferiore al 30% rispetto alla situazione di regime, a condizione di non compromettere la sicurezza.

(g) Superfici scolanti delle aree a destinazione produttiva - Gli interventi che prevedono la trasformazione di aree produttive devono corrispondere alle prescrizioni di cui al Regolamento Regionale n° 1/R del 20 febbraio 2006 "Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggi o di aree esterne (Legge Regionale 29 dicembre 2000 n° 61)" o di altra normativa nazionale e regionale, successivamente promulgata, integrativa o sostitutiva delle disposizioni di cui al suddetto atto.

(h) Prevenzione dell'impatto sull'avifauna - Negli edifici industriali e terziari di nuova realizzazione nonché negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione degli edifici industriali e terziari esistenti:

- è vietato l'utilizzo di superfici trasparenti specchiate;
- si prescrive l'utilizzo, nel caso:

- di pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale,
- di finestrature a nastro,
- di finestre o porte finestre con superfici trasparenti superiori a mq. 2,

di materiale (vetro o altro) che dovrà essere reso percepibile dall'avifauna in volo, ricorrendo a elementi, in tutto o in parte, opachi, o colorati, o satinati, o idoneamente serigrafati, o con l'inserimento di filamenti di colore visibile.

Integrazione articolato N.T.A. con i contenuti degli indirizzi e dei criteri di cui all'articolo 3 della LR 28/99 così come approvati nella Deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006 n. 59-10831.

Articolo 1 – Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici

1. Ai sensi e per effetti del D.lgs 114/98, della LR 28/99 e della DCR N. 59-10831, si riconosce il seguente addensamento individuato nella tavola di piano, in scala 1:1.000, allegata:

Addensamento localizzazione	o	Descrizione	Note
A1		Centro storico urbano	Delimitazione estesa rispetto a quella di SU, come da planimetria

Articolo 2 – Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99, della DCR 59-10831, si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nella D.C.C. di criteri n. 13 del 03/06/2008 e successivi atti.

Articolo 3 – Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali e aree per carico e scarico

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR si conferma che le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale – come riconosciute all'articolo 1 del presente articolato e perimetrale nell'allegata tavola di PRG – sono individuate e normate secondo quanto disposto dall'art.21 della LR 56/77 e dall'art.25 della DCR.

2. L'attivazione di medie e grandi strutture di vendita è subordinata alla disponibilità di aree adeguate al carico e scarico merci. Nell'addensamento A1 il carico e lo scarico merci, sempre per medie strutture di vendita, potrà essere ospitato su aree di pubblico demanio previa opportuna convenzione.

3. Laddove nell'Addensamento A1 per l'ampliamento e l'attivazione di una media struttura il proponente non disponga in tutto o in parte dello standard di cui all'art. 21 della LR 56/77 e/o dell'art. 25 della DCR lo stesso potrà, in sede convenzionale, essere monetizzato, nel rispetto dell'art. 26 della DCR che prevede la costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

Articolo 4 – Limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR articolo 23, per quanto attiene ai limiti d'insediamento commerciale relativi a beni culturali e ambientali già individuati/individuabili sul territorio comunale, si rimanda alle norme contenute nel SU.

Articolo 5 – Limiti a cui sottoporre il commercio nei centri storici e negli ambiti di interesse artistico e naturale

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR articolo 23, per quanto attiene i limiti cui sottoporre il commercio nei centri storici e negli ambiti di interesse artistico e naturale, limiti già individuati sul territorio comunale, si rimanda alle norme contenute nel SU, con particolare riguardo alle prescrizioni di cui al Piano Colore e alle prescrizioni afferenti i beni artistici.

Articolo 6 – Destinazioni d'uso

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR articolo 24 l'individuazione della destinazione d'uso commerciale è definita, in base agli addensamenti individuati e alle localizzazioni individuabili nel rispetto di quanto disposto dal SU vigente.

Articolo 7 – Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio

2. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR, si definisce come vincolante e non derogabile – fatta salva ogni successiva modifica – la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq) (S)	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N)
Medie strutture di vendita M – SAM2 (vedi note regionali)	400 - 900	N = 35 + 0,05 (S – 400)
M – SAM3	901 – 1.800	N = 60 + 0,10 (S – 900)
M – SAM4	oltre 1.800	N = 140 + 0,15 (S – 1.800)
Grandi strutture di vendita G – SM1	fino a 4.500	N = 245 + 0,20 (S – 2.500) (vedi note regionali)
G – SM2	oltre 4.500	N = 645 + 0,25 (S – 4500)
G – SM3		
G – SM4		
M – SE2-3-4	401 - 2.500	N = 0,045 x S
G – SE1	da 1.501 a oltre 6.000	N = 40 + 0,08 (S – 900)
G – SE2		
G – SE3		
G – SE4		
Medi Centri commerciali M – CC	151 – 500	NCC = N + N' (vedi note regionali)
Grandi Centri commerciali G – CC1	fino a 12.000	NCC = N + N' (vedi note regionali)
G – CC2	fino a 18.000	NCC = (N+N') x 1,3 (vedi note regionali)
G – CC3		
G – CC4		
Coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture		

Articolo 8 – Aree di sosta

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR articolo 26, a parziale integrazione di quanto previsto dal vigente regolamento di polizia locale, si disciplina l'orario di carico e scarico delle merci, nell'addensamento A1, secondo il seguente orario:

Addensamento	Via	Orario di carico e scarico
A1	Centro storico urbano	6.30 – 24.00

Articolo 9 – Verifiche di impatto ambientale e sulle viabilità

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR articolo 27, per quanto attiene alle verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative, sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica a aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.800.

Articolo 10 – Correlazione tra autorizzazioni commerciali e permessi a costruire

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR, per quanto attiene al rilascio delle autorizzazioni o permessi a costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR.

Articolo 11 – Esercizi di vicinato

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita sino ai 150 mq. degli esercizi di vicinato avviene secondo le modalità indicate dall'art. 7 della D.Lgs n. 114/98, attraverso la compilazione della modellistica di cui all'allegato C alla DGR n. 43-29533 dell'1/03/2000, integrata con DGR n. 80-29886 del 10/4/2000.

2. Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 5 del D.Lgs. 114/98 e dall'art. 24 della DCR gli esercizi di vicinato (sino a 150 mq. di vendita) possono essere attivati in tutto il territorio comunale con destinazione urbanistica non agricola, compresi i nuclei rurali perimetrati nel PRGC vigente, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni normative igienico sanitarie e quant'altro normato in materia urbanistico edilizia.

Articolo 12 – Procedura per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita delle medie strutture di vendita sino ai 1.500 mq. avviene secondo le modalità indicate nelle "norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del d. lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio", come stabilito dall'art. 29 comma 3 lettera d) della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

TABELLE D'AMBITO

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI

Prescrizione comune a tutti gli ambiti: gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono obbligatori, con esclusione degli altri tipi di intervento, sugli edifici a carattere monumentale, o di particolare pregio architettonico, storico, artistico e ambientale, individuati sulle tavole di progetto, nonchè sulle tavole 0.8 - 0.9 - 0.10 - 0.11.

Prescrizioni puntuali relativi agli ambiti Aa – Ab

Ambito Aa11: Il fabbricato ubicato in fregio a Via Gerolamo Bella, sottoposto all'intervento di demolizione e ricostruzione, dovrà rispettare un arretramento di m. 2 (indicato in cartografia) dal limite della sede viaria e l'area resa libera dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune per l'allargamento della stessa strada. Nella ricostruzione dovranno essere rispettate le altezze preesistenti.

Ambito Aa3: ammessa ristrutturazione complessiva dell'intero abitato, con demolizione e ricostruzione di maniche edificate prospicienti la piazza Divisione Alpina Cuneense, solo previa formazione e approvazione di piano esecutivo; obbligo di soluzione unitaria estesa all'intero sviluppo dell'edificazione sulla piazza. Per le facciate degli edifici prospicienti altri spazi e vie pubbliche obbligo del risanamento conservativo.

Ambito Aa10: cubatura aggiuntiva in progetto mc. 2.000, di cui mc. 110 già realizzati; cubatura aggiuntiva residua: mc. 1.890, di cui mc. 1.000 localizzati su area individuata con apposita grafia sulla tavola di progetto e mc. 890 sul restante ambito, da attuarsi mediante demolizione con ricostruzione e ampliamento. Obbligo di strumento urbanistico esecutivo.

Ambiti Aa12 - Aa13: sugli edifici individuati in cartografia è ammesso, esclusivamente in sede di S.U.E., un incremento dell'altezza e del numero dei piani fuori terra, purchè non eccedenti i valori massimi segnalati sulla tavola di progetto. Nello stesso S.U.E. vengono individuati edifici, o parti di edifici, di particolare pregio e interesse architettonico e decorativo i quali già non siano oggetto di segnalazione nelle tavole di P.R.G.C., da sottoporre a tutela particolare, mediante interventi di restauro e risanamento conservativo. Particolare attenzione dovrà essere posta nella salvaguardia dei prospetti di edifici che si affaccino su spazi pubblici. Nella porzione dell'ambito Aa12 ubicata in via Benevagienna e sottoposta a SUE sulla Tav. 4.0/V8 è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, con allineamento dell'edificio in progetto su via Benevagienna e altezza massima di 3 piani fuori terra.

Sub-Ambito Aa12.1: Il P. d. R è finalizzato alla riqualificazione dell'intero sub-ambito mediante la rilocalizzazione, dell'attività svolta attualmente dal Consorzio Agrario su parte degli immobili presenti; dovranno essere stabiliti tempi e modalità per la predetta rilocalizzazione e l'attuazione degli interventi previsti nel sub.ambito. Il P. d. R dovrà essere proposto congiuntamente da tutti i proprietari degli immobili compresi nella perimetrazione del sub-ambito; dovrà prevedere le seguenti specifiche disposizioni:

- recupero della volumetria in misura non superiore a mc 6.000 (inferiore a quella esistente) di cui una quota potrà essere destinata eventualmente come edilizia pubblica (edilizia agevolata ex art. 1 Legge 457/78 e s.m.i. o convenzionata ex artt. 17 e 18 D.P.R. 380/2001, con esclusione dell'edilizia sovvenzionata) per la quale

- l'Amministrazione Comunale potrà stabilire in sede di stipula della convenzione le modalità attuative
- piani fuori terra = max 3,
 - il nuovo fabbricato che occuperà la particella catastale n° 34 del Foglio 17 potrà essere realizzato in aderenza alla parete del fabbricato esistente lungo P.zza Gen. Perotti censito a catasto al Foglio 17 Particella catastale 36 nel rispetto di tutte le condizioni pattuite nell'accordo già in essere tra le parti (tra i rispettivi confinanti)
 - l'allargamento della sezione stradale Vicolo Ricca fino ad ottenere una larghezza di mt. 5,00 come prescritto all'art.6.9 (escluso marciapiede)
 - la realizzazione (non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione) di un'area **a verde e in parte** pavimentata a parcheggio assoggettata ad uso pubblico, comprensiva di adeguati punti luce, **panchine ed una fontana decorativa**, non inferiore a mq 5/100 mc ~~con relativa viabilità d'accesso (larghezza mt 5,00);~~ la quota mancante fino al raggiungimento di mq 25/ab. può essere monetizzata
 - ~~— gli interventi previsti nel sub-ambito potranno essere autorizzati in data successiva alla dimostrazione da parte del Consorzio Agrario di aver realizzato, nel territorio comunale di Carrù, almeno il 40 % in termini volumetrici dell'intervento relativo alla nuova sede operativa, che dovrà essere attuata con Permesso di Costruire Convenzionato nel quale il Consorzio Agrario dovrà impegnarsi a mantenere attiva la nuova sede per le finalità che gli sono proprie.~~
 - **la Variante Parziale n. 18 al PRGC ha inserito il seguente vincolo: “gli interventi previsti nel sub-ambito potranno essere autorizzati in data successiva alla dimostrazione da parte del Consorzio Agrario di aver realizzato, nel territorio comunale di Carrù, almeno il 40 % in termini volumetrici dell'intervento relativo alla nuova sede operativa, che dovrà essere attuata con Permesso di Costruire Convenzionato nel quale il Consorzio Agrario dovrà impegnarsi a mantenere attiva la nuova sede per le finalità che gli sono proprie.”** Tale vincolo viene rimosso nel caso in cui il Consorzio Agrario o aventi causa si obblighi a versare al Comune di Carrù la somma di € 30.000,00 (trentamila/00), entro e non oltre 30 giorni dalla data di approvazione della Variante Parziale n. 24 al PRGC, quale corrispettivo per la mancata realizzazione del fabbricato ad uso sede operativa del predetto Consorzio Agrario, assolvendo così all'accordo in essere stipulato con il Comune. In caso di mancato versamento della somma suddetta entro la data pattuita, l'attuazione del Piano di Recupero continua ad essere subordinata al vincolo di cui sopra. Il versamento della somma suddetta assolve dalla corresponsione del Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Ambito Ab2: cubatura aggiuntiva in progetto: mc. 19.200, di cui mc. 10.721 già realizzati; cubatura aggiuntiva residua: mc. 7.339 suddivisi con la Variante Parziale n. 23 come precisato nel successivo 4° comma da realizzarsi mediante demolizione con ricostruzione. Parte della cubatura in progetto viene riservata all'edilizia economica e popolare, secondo un ammontare che deve essere deliberato dall'Amministrazione comunale e definito in sede di permesso di costruire convenzionato, tenendo conto dei reali fabbisogni e delle leggi vigenti in materia.

Limitatamente ai due fabbricati esistenti sul lato Ovest della Piazza Mercato del Bestiame contrassegnati con le lettere C e D sulla Tavola 4.0/V23 devono essere rispettate (oltre le prescrizioni grafiche riportate sulla stessa tavola) le seguenti ulteriori disposizioni: obbligo di soluzione a portico al piano terra degli edifici prospicienti piazza del mercato del

bestiame e su Via Vacchetti. Sul lato maggiore della piazza edificazione con massimo di quattro piani fuori terra, sul lato Sud (Via Vacchetti) massimo tre piani fuori terra.

Limitatamente ai due fabbricati esistenti sul lato sud contrassegnati con le lettere A e B sulla Tav. 4.0/V14 devono essere osservate (oltre le prescrizioni grafiche riportate sulla stessa tavola) le seguenti ulteriori disposizioni: sono consentiti, con permesso di costruire convenzionato, i seguenti tipi di intervento:

- Fabbricato A: Ristrutturazione edilizia e sopraelevazione di un piano della porzione di fabbricato a due piani fuori terra; ampliamento max mc 300;
- Fabbricato B: Demolizione e ricostruzione con ampliamento della schiera esistente a tre piani fuori terra + seminterrato (mt 1,20); ampliamento max mc 1996 - h max mt 11,00;
- In sede di progettazione esecutiva potranno essere previste modeste variazioni allo spessore di manica riportata nella Tav. 4.0/V14 (ingombro del fabbricato ricostruibile), fermo restando l'allineamento dei fabbricati sul fronte strada. Non è obbligatoria per entrambi i fabbricati la soluzione a portico al piano terra. Le coperture dovranno essere a capanna o a padiglione. I materiali di copertura dovranno essere in laterizio a tegole curve come le esistenti; lattoneria in rame; ringhiere dei terrazzi in ferro con disegno ricorrente e semplice; i serramenti esterni in legno con avvolgibili.

Limitatamente ai due fabbricati esistenti sul lato Ovest della Piazza contrassegnati con le lettere C e D sulla Tav.4.0/V23 devono essere osservate (oltre le prescrizioni grafiche riportate sulla stessa Tavola) le seguenti ulteriori disposizioni : sono consentiti , con permesso di costruire convenzionato, i seguenti tipi di intervento:

- Fabbricato C: Demolizione e ricostruzione con ampliamento di mc. 4.000 e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui all'art.6.2 , comma 10;
- Fabbricato D: Demolizione e ricostruzione con ampliamento di mc. 3.339 e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui all'art. 6.2, comma 10. Devono essere rispettate le distanze tra fabbricati su via Vacchetti ai sensi dell'art. 9 del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968;
- Per entrambi i fabbricati contrassegnati con le lettere C e D è consentita la monetizzazione delle aree a standards riferita agli ampliamenti volumetrici previsti; devono essere rispettate altresì le disposizioni di cui agli artt. 8.19 e 8.20 e dell'art.129 del Regolamento Edilizio;
- La ricostruzione dei fabbricati potrà avvenire separatamente e in tempi diversi, dovranno essere realizzati a confine di proprietà, tra le particelle catastali del Foglio 17, Mappali 424 e 836, 839, 838 con muri ciechi;
- In sede di progettazione esecutiva potranno essere previste modeste variazioni allo spessore di manica riportata nella Tav. 4.0/V14 (ingombro dei fabbricati ricostruibili), fermo restando l'allineamento dei fabbricati sul fronte strada(Via Vacchetti) e sulla Piazza del Mercato del Bestiame riportato nella Tavola 4.0/V23.

Ambito Ab3: cubatura aggiuntiva in progetto mc. 2.500, già realizzata. Nell'ambito è inclusa un'area Dr, la quale è sottoposta alle norme dell'art. 5.5, relativo alle aree produttive Dr.

Ambito Ab4: cubatura aggiuntiva in progetto mc. 2.500, già realizzata. Sugli edifici individuati in cartografia è ammesso esclusivamente in sede di S.U.E., un incremento dell'altezza e del numero dei piani fuori terra, purchè non eccedenti i valori massimi segnalati sulla tavola di progetto.

Ambito Ab5: cubatura aggiuntiva in progetto: mc. 1.100, di cui mc. 720 già realizzati; cubatura aggiuntiva residua mc. 380, da attuarsi mediante demolizione con ricostruzione e ampliamento. Obbligo di S.U.E. esteso all'area, ed agli edifici, compresi fra via Marconi e gli ambiti Fs3 ed Aa12.

Ambito Ab7: restauro e risanamento conservativo obbligatorio per qualunque intervento sulle facciate degli edifici, del tipo a "palazzina isolata", in via Benevagienna, e per le facciate su via degli altri edifici.

Prescrizioni puntuali relative agli ambiti Ac

Ambito Ac0: ammesse solo le destinazioni a terziario superiore, servizi pubblici, residenza funzionale alle suddette destinazioni. Obbligo di restauro e risanamento conservativo sul Castello ed il parco di pertinenza. In caso di ampliamento e completamento l'altezza massima non deve eccedere la quota della soglia di ingresso al Castello su via della Stazione.

Ambito Ac1: ammessi interventi di nuova costruzione sottoposti a S.U.E. solo per opere e attrezzature di interesse e utilità pubbliche.

Ambito Ac3: obbligatorio l'intervento di restauro e risanamento conservativo sugli edifici a carattere monumentale o di particolare pregio architettonico, storico e ambientale.

Ambito Ac4: non è ammessa l'alterazione dello stato dei luoghi, trattandosi di località di interesse archeologico.

Prescrizioni puntuali relative agli ambiti R

Futuri sviluppi dell'insediamento limitrofo al Santuario della Madonna dei Ronchi costituito dalle aree B3, B4, dalle aree residenziali a capacità insediativa esaurita (Bs) ed alle aree di rispetto ambientale (Ad), dovrà essere oggetto di un progetto unitario di ricucitura e riqualificazione urbanistica, definito da una specifica variante allo S.U. vigente, nel quale dovranno essere progettati, oltre agli interventi residenziali, anche l'organizzazione funzionale della viabilità locale e dei servizi pubblici necessari a dare completa ed organica attuazione al nucleo frazionale.

Nota esplicativa:

La volumetria edificabile inserita nelle Tabelle d'Ambito è quella massima consentita, indipendentemente da quella risultante con l'applicazione dell'indice fondiario o territoriale sulla superficie rilevata in cartografia di piano o dal catasto.

In ogni caso il calcolo delle superfici effettive ai fini del calcolo della volumetria edificabile negli interventi di progettazione di Piani Esecutivi o di permessi di costruire dovrà essere verificato con i rilievi diretti sul territorio.

AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (Bs)

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B)

Destinazione d'uso: residenziale

Rapporto abitante/volume edilizio: 1 abitante = mc. 100

	Densita’ edilizia fondiaria If (mc/mq)	Rapporto di copertura Rc (mq/mq)	Volume max V (mc)	Aree di cessione per opere di urbanizzazione		Obbligo di SUE	Distanze da fabbricati- confini- strade (mt)	Altezza max H (mt)	N° piani fuori terra Np
				Viabilità (mq)	Altre opere (mq)				
Bs tutte	2,50	0,50	Vedi art. 4.6	Come da progetto	15mq/ab		Vedi art. 2.2 2.3 2.4	7,00	2
Bs1	2,50	0,50	Vedi art. 4.6		15mq/ab			7,00	2
Bs2	2,50	0,50	Vedi art. 4.6		15mq/ab			7,00	2
Bs3 tutte	3,00	0,50	Vedi art. 4.6		15mq/ab			10,00	3
Bs4	2,50	0,50	Vedi art. 4.6		15mq/ab			7,00	2
Bs5 (2)	2,50	0,50	Vedi art. 4.6		15mq/ab			7,00	2
Bs6	2,50	0,50	Vedi art.4.6		15mq/ab			7,00	2
Bs7	2,50	0,50	Vedi art.4.6		15mq/ab			7,00	2
Bs 8 (8)								7,00	2
Bs 9 (8)								7,00	2
Bs 10 (9)								7,00	2
B1	0,60	0,50	1000	Come da progetto	500		Vedi art. 2.2 2.3 2.4	7,00	2
B2	stralciato								
B3	0,72	0,50	1044	215	--			7,50	2
B4	0,77	0,50	3244	Come da progetto	950			7,50	2
B5	0,80	0,50	2024		840			7,50	2
B6	0,735	0,50	1528		15mq/ab			7,50	2
B8	0,75	0,50	1563		410			7,50	2
B9(7)	0,648	0,50	1488		15mq/ab			7,50	2
B10	0,65		1000		200			7,00	2
B11	0,80	0,50	1452		518			7,50	2
B16	0,80	0,50	762		15mq/ab			7,50	2
B17	0,80	0,50	1414		15mq/ab			7,50	2
B18	1,00		800					7,00	2
B20	0,80	0,50	938		15mq/ab			7,50	2
B21	0,80	0,50	1176	220	15mq/ab			7,50	2
B22a (3)	0,712	0,50	1103	132				7,50	2
B22b (4)	0,64	0,50	412	Come da progetto	127			7,50	2
B23	0,80	0,50	1336		15mq/ab			7,50	2
B25	Stralciata con Variante. Parz. 21								
B26	0,80	0,50	964		15mq/ab			7,50	2
B27*	0,80	0,50	848		124			7,50	2
B28	0,41	0,50	1244		308			7,50	2
B29	0,71	0,50	1486		15mq/ab			7,50	2
B30	0,85	0,50	1763		15mq/ab			7,50	2
B31	1,50	0,50	2495		15mq/ab			7,50	2
B32	1,267	0,50	2635		15mq/ab			7,50	2

B33	0,80	0,50	1468	15mq/ab		7,50	2
B34	0,66	0,50	650	380		7,50	2
B35	0,80	0,50	1147	15mq/ab		7,50	2
B36	0,80	0,50	1482	420		7,50	2
B37(10)	0,405	0,50	872	15mq/ab		7,50	2
B38**	0,581	0,50	1125	345		7,50	2
B39	0,31	0,50	700	15mq/ab		7,50	2
B40	0,58	0,50	500	15mq/ab		7,50	2
B41	0,50	0,50	600	15mq/ab		7,50	2
B42	0,34	0,50	450	15mq/ab		7,50	2
B43 (1)	0,70	0,50	980	15mq/ab		7,50	2
B44(5)			1028	(5)		7,50	2
B45(6)	0,773		2.590	25mq/ab		7,50	2
B46	0,90	0,50	926,40			7,50	2
B47	0,79	0,50	463,20			7,50	2
B48	0,62	0,50	463,20			7,50	2
B49	0,71	0,50	1.356			7,50	2
B50	0,71	0,50	1.140			7,50	2

In grassetto: aree inserite in variante



= Prescrizione puntuale: sull'area residenziale a capacità insediativa esaurita Bs situata in Via V. Veneto, indicata con apposita simbologia, è consentita la realizzazione di una volumetria di mc 500 in aggiunta a quella già ammessa dalle norme di zona, con realizzazione di un corpo autonomo e separato da quello esistente.

Nota: B27* = Lotto di completamento B27: il titolare del permesso di costruire dovrà realizzare prima della comunicazione della fine lavori relativi al manufatto residenziale le opere descritte nella Relazione Illustrativa della Variante Parziale n° 15 al “settore viabilità” punto 1) e più precisamente:

- allargamento incrocio stradale previa demolizione delle recinzioni in muratura esistenti e ricostruzione delle stesse in arretramento come previsto sulla tavola di Piano nel rispetto delle seguenti tipologie:
lato ovest: muretto in calcestruzzo di altezza max m. 0,70 con sovrastante rete plastificata uguale a quella già esistente lungo la strada comunale
lato est: muretto in calcestruzzo rivestito in pietra di langa di altezza max m. 0,70 uguale a quella già esistente lungo la strada comunale con sovrastante cancellata in ferro
- spostamento punto luce esistente sul lato est dell'incrocio stradale
- intubamento di un tratto (m. 6,00) di bealera esistente sul lato est dell'incrocio
- asfaltatura delle superfici interessate dall'allargamento dell'incrocio stradale.

Nota B38** = Lotto di completamento B38: Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria relativo alla recinzione dovrà prevedere la demolizione e ricostruzione in arretramento dello spigolo della stessa come evidenziato nelle tavole di piano e comunque in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale della quantità necessaria per non essere più di intralcio alla viabilità pubblica in progetto.

(1) L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune dell'area compresa tra il lotto edificabile B43 e la Strada del Cleck, finalizzata all'ampliamento di quest'ultima. La cessione dovrà avvenire a semplice richiesta del Comune, successivamente all'approvazione della Variante parziale n. 20 al PRG, e comunque prima del rilascio del titolo che autorizza l'intervento edilizio sul lotto.

(2) In aggiunta alla volumetria esistente alla data di adozione della Variante parziale n. 20 è consentita la realizzazione di un ampliamento pari a mq 250 di superficie coperta e ad un solo piano fuori terra, a destinazione terziaria - artigianale per superficie espositiva. L'ampliamento comporta il reperimento delle aree a servizi stabilite dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per la destinazione in progetto.

(3) La quota di aree di cessione stabilita in mq 132 riguarda l'area per l'allargamento della strada comunale. Il disegno di Piano è suscettibile di modifiche in sede di definizione della cessione, purchè sia garantita la

quota minima di mq 132. Inoltre il proponente si impegna a realizzare in accordo con il Comune l'area a parcheggio pubblico contrassegnata con la sigla P1 ubicata in via Vicolo Ricca.

(4) La quota di aree di cessione stabilita in mq 127 è sottoposta a monetizzazione alternativa alla cessione stessa.

(5) L'intervento è subordinato a Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49, comma 4 della L.R.56/77 e s.m.i, con obbligo di : realizzazione dell'area a verde pubblico o di uso pubblico V1 ubicata in fregio a Viale Vittorio Veneto(la sistemazione dovrà essere concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico comunale) , siepe sempreverde in lauro ceraso (all'atto della piantumazione dovrà avere un'altezza non inferiore a mt.1,00) posta al confine tra l'area V1 e l'area D3e (come indicato in cartografia di piano con la seguente apposta simbologia X X X X X), area a parcheggio pubblico o di uso pubblico ubicata in fregio a Via Monasteroli , eventuali altre aree a servizi(viabilità) e opere di urbanizzazione a rete in proporzione all'edificabilità massima consentita sui singoli lotti all'interno dell'ambito D3e

(6) L'intervento è subordinato a Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49, comma 4 della L.R.56/77 e s.m.i., con obbligo di: realizzazione delle opere di urbanizzazione cartografate nel Piano e monetizzazione della quota mancante fino al raggiungimento dello standard stabilito in tabella; versamento monetario aggiuntivo , da concordare con il Comune, per la realizzazione delle opere di regimazione delle acque superficiali prescritte nella Relazione Geologica allegata alla Variante Parziale n.21 al PRGC.

(7) L'intervento è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione cartografate nel Piano e monetizzazione della quota mancante fino al raggiungimento dello standard stabilito in tabella .

Per le aree a destinazione residenziale di completamento inserite nella Variante parziale 20 (B9, B22a, B22b, B35, B42 e B43) e nella Variante Parziale 21(B44, B45) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- A. Realizzazione di opere in verde di compensazione, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio di intervento, da attuarsi nei seguenti termini:
- salvaguardia, ripristino o riqualificazione dei settori a vegetazione naturale eventualmente presenti;
 - mantenimento di almeno il 50 % della superficie territoriale non pavimentato, con un massimo del 30 % mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 20 % sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale;
 - nell'area B42 l'applicazione del criterio del 50 % della superficie territoriale non pavimentato deve essere finalizzato a evitare o minimizzare le interferenze con il settore vegetazione naturale presente nell'area, ampliando di conseguenza la quota mantenuta a copertura del suolo con vegetazione naturale;
 - sempre nell'area B42, occorrerà inoltre in fase di presentazione del progetto per l'acquisizione del permesso a costruire, considerata l'interferenza con un'area boscata, verificare se ricorra la situazione di cui all'art. 3 della L.R. 4/2009, e di conseguenze provvedere all'applicazione delle compensazioni di cui all'art. 19 della medesima legge;
 - le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, limitando l'impiego di specie esotiche di esclusivo valore ornamentale, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna;
 - applicazione della D.G.R. 46-500 del 18/12/2012 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso ,ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R. si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie , eventualmente presenti nell'area di intervento , indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla citata D.G.R.
- B. In fase di progettazione edilizia occorre fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.
- C. In ottemperanza all'art.146 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 42 del Piano Regionale di tutela delle acque, e di eventuali successive prescrizioni normative, dovrà essere predisposto un adeguato serbatoio per la raccolta delle acque meteoriche, per l'irrigazione del verde pertinenziale;
- D. Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.
- E. Prima di avviare le attività di costruzione il terreno agrario di scotico dovrà essere asportato e temporaneamente accantonato e mantenuto per venire riutilizzato per la sistemazione dell'area al termine dei lavori; gli eventuali quantitativi in esubero verranno messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale per utilizzi in altre aree.
- F. Per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre

- massimizzare le aree esterne permeabili; si raccomanda pertanto che anche le zone a parcheggio all'aperto vengano realizzate secondo modalità che non comportano l'impermeabilizzazione del suolo.
- G. In merito alle caratteristiche energetico – ambientali degli edifici di prevista realizzazione, si evidenzia l'obbligo di applicare, per quanto di competenza, le prescrizioni e le indicazioni:
- del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
 - della DGR 46-11965 del 4 agosto 2009, Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia”. Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, lettere d), e) e f);
 - della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia”. Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p);
 - della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q);
 - dell'art. 11 “Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti” del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 “Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”;
 - del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, con specifico riferimento all'Allegato 1 allo stesso;
 - ⊖ del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”;
 - di ogni altra normativa di settore successivamente entrata in vigore.
- H. Gli edifici dovranno essere realizzati coerentemente con il dettato del DPCM 5/12/1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”.
- I. I corpi illuminanti per le aree esterne dovranno possedere i requisiti di qualità per la limitazione dell'inquinamento luminoso, nei termini indicati dalla D.G.R. 29-4373 del 20 novembre 2006, e di eventuali successive prescrizioni normative.
- Si prescrive:
- l'adozione di apparecchi con ottica cut-off ed installazione dell'apparecchio di illuminazione a 90° rispetto al palo di sostegno;
 - l'adozione di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali quelle a LED.
- Si raccomanda inoltre impiego di dispositivi in grado di ridurre, che tra le ore 24.00 e le ore 06.00 non dovrà superare il 30% rispetto alla situazione di regime, fermo restando il vincolo di assicurare condizioni di sicurezza alla circolazione stradale.
- J. Per prevenire il potenziale impatto da parte dell'avifauna, negli edifici di nuova realizzazione e negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, si prescrive:
- il divieto di realizzare pareti costituite anche solo parzialmente da superfici trasparenti specchiate;
 - l'utilizzo, nel caso di pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale, di materiale (vetro o altro) che dovrà essere reso percepibile dall'avifauna in volo, ricorrendo a elementi, in tutto o in parte, opachi, o colorati, o satinati, o serigrafati, o contenenti filamenti di colore visibile.

Per l'area Bs5 la prescrizione di cui al punto A diventa:

- Realizzazione di opere in verde di compensazione, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio di intervento, da attuarsi nei seguenti termini:
 - salvaguardia, ripristino o riqualificazione dei settori a vegetazione naturale eventualmente presenti;
 - mantenimento di almeno il 30 % della superficie territoriale non pavimentato, con un massimo del 20 % mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10 % sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale;
 - Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, limitando l'impiego di specie esotiche di esclusivo valore ornamentale, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.
- La prescrizione di cui al punto B del precedente comma non si applica.
- Restano inalterate le prescrizioni riportate ai punti da C a J del precedente comma.

(8) Sui fabbricati esistenti nelle aree Bs8 e Bs9 è consentito unicamente il raggiungimento della volumetria assegnata loro dall'originario PEC (trasformato con la Variante Parziale n. 22), se non utilizzata interamente per la loro edificazione.

(9) Sull'area sita in Via Trinità n. 16/a, di pertinenza dell'edificio censito a Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 210 sub 2/3/4/5, è consentito l'intervento di mutamento d'uso da produttivo a residenziale dell'edificio esistente (pari a mc. 670), senza possibilità di ulteriori ampliamenti di volume.

(10) Il parcheggio previsto sul fronte strada Via Pio Conti è a servizio delle due aree B34 e B37 e deve essere realizzato a carico delle due aree in misura proporzionale alla loro volumetria edificabile, con possibilità di diverso disegno rispetto alla cartografia di PRGC, purchè sia mantenuta la dotazione di standard urbanistico prevista dalle relative tabelle di zona. L'accesso ad entrambe le aree deve avvenire da Via Pio Conti; in particolare l'accesso all'area B37 dovrà essere posizionato sul lato del canale con larghezza minima di m.4,50. L'accessibilità a Via Pio Conti a favore dell'area B37 deve essere garantita all'atto di attuazione della stessa area B37 da parte della proprietà dell'area B34 ed in ogni caso preventivamente al rilascio del permesso di costruire per l'intervento edificatorio sulla stessa area B34.

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C)

Destinazione d'uso: residenziale

Rapporto abitante/volume edilizio: 1 abitante = mc. 100

	Densita' edilizia territoriale It (mc/mq)	Densita' edilizia fondiaria If (mc/mq)	Rapporto di copertura Rc (mq/mq)	Volume max V (mc)	Aree di cessione per opere di urbanizzazione		Obbligo di SUE	Distanze da fabbricati- confini- strade (mt)	Altezza max H (mt)	N° piani fuori terra Np
					Viabilità (mq)	Altre opere (mq)				
C4***	0,63	2,00	0,30	13600	Come da progetto	4180	SI	Vedi art. 2.2 2.3 2.4	7,50	2
C5	1,00	2,00	0,30	4132		1855	SI		7,50	2
C6	0,80	1,00	0,30	5580		25mq/ab	SI		7,50	2
C7a**	0,80	1,00	0,30	8665		25mq/ab	SI		7,50	2
C7b(3)		0,985	0,30	1242,95					7,50	2
C8**	0,80	1,00	0,30	2628		25mq/ab	SI		7,50	2
C10**	0,80	1,00	0,30	3019		1180	SI		7,50	2
C11	0,80	1,00	0,30	5160		25mq/ab	SI		7,50	2
C12 (1)	0,63	1,00	0,30	3627		25mq/ab	SI		7,50	2
C13a	stralciata									
C14**	0,80	1,00	0,30	5090		25mq/ab	SI		7,50	2
C15**		0,50	0,30	3011		25mq/ab	PCC		7,50	2
C16	0,80	1,00	0,30	8174		25mq/ab	SI		7,50	2

In grassetto: aree inserite in variante.

** Gli strumenti urbanistici esecutivi devono prevedere una progettazione delle opere di urbanizzazione, in special modo la viabilità, che siano relazionate con le aree esterne circostanti, in particolare quelle di nuova edificazione e di rispetto all'abitato, al fine di garantire una ordinata organizzazione delle stesse opere di urbanizzazione, anche in funzione di eventuali futuri ampliamenti delle previsioni insediative nelle attuali aree di rispetto all'abitato. Relativamente all'area C15 devono essere osservate le prescrizioni contenute nella Relazione Geologica allegata alla Variante Parziale n.21 al PRGC.

*** L'intero ambito C4 è stato oggetto di una diversa distribuzione attraverso l'approvazione di una Variante parziale al P.R.G. ai sensi della L.R. 41/97 e quindi in fase di attuazione.

(1) La localizzazione della viabilità in progetto indicata in cartografia è vincolante in sede di attuazione dello strumento esecutivo.

(3) Sub-ambito individuato C7b con delibera di consiglio n. 03.del 30/03/2016 ai sensi dell'art.5,comma 8bis del D.Lgs 70/2011 convertito in legge 106/2011 attuabile nel rispetto di quanto disposto nell'elaborato Relazione Tecnico Illustrativa allegato alla suindicata deliberazione.

Per le aree a destinazione residenziale di nuovo impianto inserite nella Variante Parziale 21(C15) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

J Realizzazione di opere in verde di compensazione, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio di intervento, da attuarsi nei seguenti termini:

- mantenimento di almeno il 50 % della superficie territoriale non pavimentato, con un massimo del 30 % mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 20 % sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale;
- le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale,

- limitando l'impiego di specie esotiche di esclusivo valore ornamentale, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna;
- applicazione della D.G.R. 46-500 del 18/12/2012 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie, eventualmente presenti nell'area di intervento, indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla citata D.G.R..
- K. In fase di progettazione edilizia occorre fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.
- L. In ottemperanza all'art.146 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 42 del Piano Regionale di tutela delle acque, e di eventuali successive prescrizioni normative, dovrà essere predisposto un adeguato serbatoio per la raccolta delle acque meteoriche, per l'irrigazione del verde pertinenziale;
- M. Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.
- N. Prima di avviare le attività di costruzione il terreno agrario di scotico dovrà essere asportato e temporaneamente accantonato e mantenuto per venire riutilizzato per la sistemazione dell'area al termine dei lavori; gli eventuali quantitativi in esubero verranno messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale per utilizzi in altre aree.
- O. Per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili; si raccomanda pertanto che anche le zone a parcheggio all'aperto vengano realizzate secondo modalità che non comportano l'impermeabilizzazione del suolo.
- P. In merito alle caratteristiche energetico – ambientali degli edifici di prevista realizzazione, si evidenzia l'obbligo di applicare, per quanto di competenza, le prescrizioni e le indicazioni:
- del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
 - della DGR 46-11965 del 4 agosto 2009, Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, lettere d), e) e f);
 - della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p);
 - della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q);
 - dell'art. 11 "Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti" del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".
 - del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", con specifico riferimento all'Allegato 1 allo stesso;
 - del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici".
 - di ogni altra normativa di settore successivamente entrata in vigore.
- Q. Gli edifici dovranno essere realizzati coerentemente con il dettato del DPCM 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
- R. I corpi illuminanti per le aree esterne dovranno possedere i requisiti di qualità per la limitazione dell'inquinamento luminoso, nei termini indicati dalla D.G.R. 29-4373 del 20 novembre 2006, e di eventuali successive prescrizioni normative.
- Si prescrive:
- l'adozione di apparecchi con ottica cut-off ed installazione dell'apparecchio di illuminazione a 90° rispetto al palo di sostegno;
 - l'adozione di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali quelle a LED.
- Si raccomanda inoltre impiego di dispositivi in grado di ridurre, che tra le ore 24.00 e le ore 06.00 non dovrà superare il 30% rispetto alla situazione di regime, fermo restando il vincolo di assicurare condizioni di sicurezza alla circolazione stradale.

AREE PRODUTTIVE: ESISTENTI CONFERMATE – ESISTENTI IN AMBITO AGRICOLO (De) - ESISTENTI IN AMBITO URBANO (Dr) – DI RIORDINO E COMPLETAMENTO – DI NUOVO IMPIANTO – DI SERVIZIO (Ds)

Destinazione d'uso: Produttivo artigianale – industriale – commerciale – direzionale, ecc. come da art. 5.1

	Utilizzazione territoriale Ut (mq/mq)	Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Rapporto di copertura Rc (mq/mq)	Aree di cessione per opere di urbanizzazione		Obbligo di SUE	Distanze da fabbricati- confini- strade (mt)	Altezza max H (mt)
				Viabilità (mq)	Altre opere (mq)			
Esistenti confermate D		1,00	0,60	Come da progetto	Vedi art 5.2		vedi art. 2.2 2.3 2.4	10,00
De	(1) (4) (6) (7) (9)		0,60					10,00
Dr	(2) (3) (5)(10)		0,60		Vedi art.5.5			10,00
D2	0,7		0,60		Vedi art 5.3	SI		10,00
D3	0,7		0,60			SI		10,00
D4*								
D5*								
D6*								
D7**	0,70		0,60			SI		
D8		1,00	0,60		Vedi art 5.3			10,00
D9		1,00	0,60					10,00
D10	0,70		0,60			SI		10,00
D11		1,00	0,60					10,00
D12	0,70	1,00	0,60			SI (6)		12,00
D14	0,70		0,60			(8)		10,00
D15	0,70		0,60			SI		10,00
D16		1,00	0,60					10,00
D17***		1,00	0,60					10,00
D18		1,00	0,60			(8)		10,00
Ds			0,25		Vedi art 5.7			10,00

In grassetto: aree inserite in variante.

(1) Ampliamento max. = 100% della superficie coperta esistente.

(2) Ampliamento max = 20% della superficie coperta esistente.

Per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti e per quelli in fase di approvazione all'atto di adozione della Variante Strutturale n° 8 continueranno a valere le Norme di Attuazione in essi contenuti.

Le aree D2b, D2e, D3b, D3c, D3e (sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato e nel rispetto di quanto prescritto nella Tabella d'Ambito B44, nota (5) facenti parte degli ambiti D2 e D3 sono in fase di attuazione.

(3) L'area produttiva in ambito urbano individuata in cartografia con la sigla Dr1, ubicata in via Pio Conti, in quanto dismessa è sottoposta ad intervento di riordino e riutilizzo a destinazione residenziale con le seguenti modalità:

- Volume in progetto pari a quello esistente, da calcolarsi secondo le presenti norme, e purchè riconosciuto come tale in base a provvedimento autorizzativo o altra norma di legge;
- intervento sottoposto a SUE con convenzione ex art. 53 L.R. 56/77;
- rapporto di copertura: max 0,40;
- viabilità: come da progetto di S.U.E.
- aree a servizi pubblici: min. 15mq/100mc, di cui almeno 1/3 a parcheggi da cedersi lungo via Pio Conti, la restante quota a discrezione del Comune può essere monetizzata;

- numero piani fuori terra: 3;
- altezza massima: mt. 10;
- distanza dai confini: min. mt. 5 oppure a confine se preesiste parete o se esiste assenso del proprietario confinante;
- distanza dai fabbricati: min. mt. 10 tra pareti finestrate, anche esterne allo S.U.E.;
- il filo di fabbricazione dei nuovi edifici deve essere arretrato di almeno mt. 5,00 rispetto a via Pio Conti.
- sul fabbricato già a destinazione residenziale sottoposto all'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A è imposto il mantenimento della facciata prospiciente via Pio Conti.

* Relativamente alle aree D4, D5, D7 valgono le NTA contenute negli Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti (D4, D5) o in corso di approvazione (D7) e limitatamente all'area D6 oltre alle N.T.A. riportate nel S.U.E. le quali vigono per il completamento dei lotti, valgono anche le seguenti prescrizioni:

- Aree pubbliche od assoggettate ad uso pubblico per servizi: minimo 20% della superficie territoriale, di cui almeno 1/4 a parcheggi. Di tale 20% almeno il 10% della S.T. deve essere individuato dallo S.U.E., la restante quota può essere monetizzata in sostituzione della cessione.
- Il completamento dei lotti può avvenire con permesso di costruire diretto, essendo l'area totalmente urbanizzata.
- Nel lotto produttivo individuato con il numero 9 nella cartografia dello S.U.E. la porzione di superficie fondiaria aggiuntiva (mq. 900) inserita con la Variante Parziale n. 22 non può essere edificata ed utilizzata per l'incremento degli indici di edificabilità e del rapporto di copertura sull'intero lotto, ed è destinata esclusivamente a spazio di manovra.

** Relativamente all'area D7, ad integrazione di quanto previsto nella tabella soprastante, valgono le seguenti prescrizioni:

Superficie territoriale: mq. 30.856;

Altezza massima: come da art. 5.4;

Distanza min. dalla strada provinciale: mt. 20;

Superficie massima a residenza: come da art. 5.1;

Aree pubbliche od assoggettate ad uso pubblico per servizi: minimo 20 % della superficie territoriale, di cui almeno 1/4 a parcheggi. Di tale 20% almeno il 10% della S.T. deve essere individuato dallo SUE, la restante quota può essere monetizzata in sostituzione della cessione;

Aree private a verde: min. 20% dell'area libera;

L'area produttiva denominata D7 è vincolata all'ampliamento delle attività produttive esistenti nelle adiacenti aree De* e all'insediamento delle attività ad esse connesse nella misura minima del 60% della superficie territoriale; la restante quota può essere destinata all'insediamento di nuove attività produttive;

L'accesso alla strada Provinciale dovrà avvenire usufruendo degli accessi esistenti già utilizzati dalle adiacenti aree De*;

Nelle destinazioni d'uso ammesse nella zona D7 si intende esclusa la grande distribuzione commerciale;

Per quanto non compreso nella presente tabella valgono le norme contenute negli artt. 5.1 e 5.4 relativi alle destinazioni produttive.

*** L'area produttiva di riordino e completamento D17 è finalizzata unicamente all'ampliamento dell'attività produttiva esistente Dr a confine sul lato est del lotto.

(4) Limitatamente all'area produttiva contrassegnata con la sigla De.1 ubicata nel Capoluogo in Via Circonvallazione è consentito un ampliamento massimo una-tantum della superficie coperta (Sc) esistente pari a mq 1.178, al netto di quella preesistente maggiorata della quantità del 100% ammesso nel P.R.G. vigente.

(5) Limitatamente all'area produttiva contrassegnata con la sigla Dr2 ubicata nel Capoluogo in Via Crocetta è consentita la realizzazione della residenza per il titolare nella quantità stabilita all'art. 5.1, comma 7 in deroga al parametro del 50% della S.U. produttiva prescritto al medesimo comma e in deroga alla percentuale di ampliamento della Sc esistente di cui all'art. 5.5, comma 2.

a. Prescrizioni puntuali:

- L'individuazione topografica delle aree a servizi di uso pubblico (parcheggio, verde, viabilità) è vincolante. Nel caso in cui il P.R.G. ne individui graficamente quantità inferiori rispetto al minimo

stabilito all'art. 5.4, 3° comma, ultima alinea deve essere comunque reperita in contiguità in sede di S.U.E. la superficie in base allo standard richiesto.

- La posizione dell'accesso viario all'area produttiva, come autorizzato preventivamente dalla Provincia di Cuneo, indicato nella Tav. 3.0/V14 "Area Urbana" in scala 1:2 000, è da intendersi vincolante.

(7) Limitatamente all'area produttiva contrassegnata con la sigla De.2 ubicata nel Capoluogo in Via Circonvallazione è consentito un ampliamento massimo una-tantum della superficie coperta (Sc) esistente pari a mq 320, al netto di quella preesistente maggiorata della quantità del 100% ammesso nel P.R.G. vigente.

(8) L'area è sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) ai sensi dell'art.49, 4° comma L.R.56/77 e s.m.i. Relativamente all'area produttiva contrassegnata con la sigla D18 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni : è vincolante l'utilizzo dell'accesso già esistente su Via Circonvallazione , inoltre devono essere realizzate le opere in verde come prescritto al successivo punto 9 .

(9) Relativamente all'area a destinazione produttiva De.4 è consentita un'altezza non superiore a mt.12,00 per tutta la superficie coperta ammissibile dell'insediamento, valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Realizzazione di opere in verde di compensazione, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio di intervento, da attuarsi nei seguenti termini:
 - o salvaguardia, ripristino o riqualificazione dei settori a vegetazione naturale eventualmente presenti;
 - o mantenimento di almeno il 30 % della superficie territoriale non pavimentato, con un massimo del 20 % mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10 % sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale;
 - o Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, limitando l'impiego di specie esotiche di esclusivo valore ornamentale, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.
 - o applicazione della D.G.R. 46-500 del 18/12/2012 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso ,ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R. si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie ,eventualmente presenti nell'area di intervento , indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla citata D.G.R.
- In ottemperanza all'art.146 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 42 del Piano Regionale di tutela delle acque, e di eventuali successive prescrizioni normative, dovrà essere predisposto un adeguato serbatoio per la raccolta delle acque meteoriche, per l'irrigazione del verde pertinenziale;
- Prima di avviare le attività di costruzione il terreno agrario di scotico dovrà essere asportato e temporaneamente accantonato e mantenuto per venire riutilizzato per la sistemazione dell'area al termine dei lavori; gli eventuali quantitativi in esubero verranno messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale per utilizzi in altre aree.
- Nelle aree di lavorazione e deposito esterne e nelle aree di transito e parcheggio dei mezzi pesanti si prescrive l'applicazione di quanto previsto nel Regolamento regionale 20 febbraio 2006, n.1/R concernente la disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n.61) e di ogni altra normativa di settore successivamente entrata in vigore.
- Per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili; oltre alle aree sistemate a verde si raccomanda pertanto che anche le zone a parcheggio all'aperto destinate alle auto vengano realizzate secondo modalità che non comportano l'impermeabilizzazione del suolo.
- In merito alle caratteristiche energetico – ambientali degli edifici di prevista realizzazione, si evidenzia l'obbligo di applicare, per quanto di competenza , le prescrizioni e le indicazioni:
 - o del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;

- della DGR 46-11965 del 4 agosto 2009, Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia”. Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell’articolo 21, lettere d), e) e f);
della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia”. Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell’articolo 21, comma 1, lettere g) e p);
- della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell’aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q);
 - dell’art. 11 “Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti” del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 “Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell’uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”.
 - del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, con specifico riferimento all’Allegato 1 allo stesso;
 - del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici
 - di ogni altra normativa di settore successivamente entrata in vigore.
- Gli edifici dovranno essere realizzati, ove applicabile, coerentemente con il dettato del DPCM 5/12/1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”.
 - I corpi illuminanti per le aree esterne dovranno possedere i requisiti di qualità per la limitazione dell’inquinamento luminoso, nei termini indicati dalla D.G.R. 29-4373 del 20 novembre 2006, e di eventuali successive prescrizioni normative.
- Si prescrive:
- l’adozione di apparecchi con ottica cut-off ed installazione dell’apparecchio di illuminazione a 90° rispetto al palo di sostegno;
 - l’adozione di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali quelle a LED.
- Si raccomanda inoltre impiego di dispositivi in grado di ridurre, che tra le ore 24.00 e le ore 06.00 non dovrà superare il 30% rispetto alla situazione di regime, fermo restando il vincolo di assicurare condizioni di sicurezza alla circolazione stradale.
- Per prevenire il potenziale impatto da parte dell’avifauna, negli edifici di nuova realizzazione e negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, si prescrive:
 - il divieto di realizzare pareti costituite anche solo parzialmente da superfici trasparenti specchiate;
 - l’utilizzo, nel caso di pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale, di materiale (vetro o altro) che dovrà essere reso percepibile dall’avifauna in volo, ricorrendo a elementi, in tutto o in parte, opachi, o colorati, o satinati, o serigrafati, o contenenti filamenti di colore visibile.

(10) Limitatamente all’area produttiva contrassegnata con la sigla Dr3 ubicata nel Capoluogo in Via Pio Conti è consentito l’ampliamento una–tantum di mq. 208 della Superficie Coperta esistente nel rispetto del rapporto di copertura di 0,60 mq/mq della S.F. al lordo dell’esistente in deroga ai parametri di cui all’art.5.5, comma 2. Devono essere rispettate le disposizioni contenute negli artt.8.19 e 8.20.

TABELLA "A" – Interventi sottoposti a Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016

n°	VARIANTE PARZIALE 22	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	2 RES) Riperimetrazione lotto di completamento B30 senza aumento di cubatura	
2	3 RES) Suddivisione con riperimetrazione lotto residenziale di completamento B34 (limitatamente al lotto B37)	
3	4 RES) Trasformazione parziale da area produttiva esistente confermata in ambito agricolo (De) in area residenziale esistente a capacità insediativa esaurita (Bs)	
4	6 RES) Centro Storico: cambio tipo di intervento da ristrutturazione edilizia di tipo A a ristrutturazione di tipo B su edificio residenziale esistente	
5	1 PROD) Cambio modalità attuativa di area produttiva di nuovo impianto D6 con riperimetrazione di un lotto produttivo	
6	3 PROD) Ampliamento area produttiva esistente in ambito agricolo (De)	
7	4 PROD) Ampliamento area produttiva esistente confermata (D)	
8	5 PROD) Riconoscimento area produttiva esistente in ambito agricolo (De)	

n°	VARIANTE PARZIALE 23	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	2 RES) Inserimento lotto edificabile residenziale di completamento B50	
2	2PROD) Ampliamento superficie coperta di attività produttiva esistente in ambito urbano (Dr)	

n°	VARIANTE PARZIALE 24	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	1 RES) Cambio delle condizioni convenzionali inerenti l'attuazione del Piano di Recupero del "Sub-Ambito Aa12.1".	Vedi "Prescrizioni relative agli ambiti"- Sub-Ambito Aa12.1" pag.155