

REGIONE PIEMONTE



PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI SAVIGLIANO

SETTORE IV - URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Testo coordinato delle
NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA
aggiornato a **LUGLIO 2019**
(compresa la Variante Parziale 37)

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
GENERALE

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

Testo della "VARIANTE 2001"

(approvata con Deliberazione Giunta Regionale 14.02.2005 n. 34 - 14750)

coordinato con:

- art. 17, comma 8, lett. g) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 32 del 10.07.2003);
- art. 17, comma 8, lett. b) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 4 del 16.02.2004);
- art. 17, comma 8, lett. e) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 57 del 11.11.2004);
- art. 17, comma 8, lett. c) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 58 del 11.11.2004);
- modifica al PRGC conseguente a procedura di cui all'art. 81 del DPR n° 616/77 e del DPR n° 383/1994 (provvedimento di Consiglio Comunale n. 9 del 03.03.2005);
- art. 17, comma 8, lett. c) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 15 del 14.04.2005);
- art. 17, comma 8, lett. g) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 29 del 23.05.2005);
- art. 17, comma 8, lett. c) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 32 del 23.05.2005);
- variante parziale n. 10 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 19.09.2005);
- art. 17, comma 8, lett. a) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 61 del 29.11.2005);
- art. 17, comma 8, lett. a) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 1 del 26.01.2006);
- art. 17, comma 8, lett. e) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 2 del 26.01.2006);
- variante parziale n. 11 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 03.03.2006);
- variante parziale n. 12 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 19.09.2006);
- variante parziale n. 13 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 19.09.2006);
- art. 17, comma 8, lett. e) e lett. c) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 50 del 19.09.2006);
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 65 del 23.11.2006);
- art. 17, comma 8, lett. b) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 1 del 31.01.2007);
- art. 17, comma 8, lett. c) e lett. a) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 2 del 31.01.2007);
- variante parziale 14 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2007)
- variante parziale 16 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 31.10.2007)
- variante parziale 17 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 31.10.2007)
- art. 17, comma 8, lett. e) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 59 del 31.10.2007);
- art. 17, comma 8, lett. c) ed e) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 9 del 25.02.2008);
- variante parziale 18 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 26.03.2008)
- variante parziale 19 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 08.05.2008)
- variante parziale 20 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 08.05.2008)
- art. 17, comma 8, lett. a) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 51 del 25.09.2008);
- variante parziale 21 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 25.09.2008)
- variante n. 1 ai sensi dell'art. 58 della legge 06.08.2008 n. 133, piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 22.12.2008);
- variante parziale 22 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26.02.2009)
- variante strutturale 2008 ai sensi della L.R. 1/2007 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 24.09.2009)

- variante n. 2 ai sensi dell'art. 58 della legge 06.08.2008 n. 133, piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 24.09.2009)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 7 del 26.02.2010)
- variante parziale 23 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2010)
- variante parziale 24 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 22.09.2010)
- variante parziale 25 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 22.09.2010)
- variante parziale 26 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 22.09.2010)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 42 del 28.10.2010)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 61 del 22.12.2010)
- variante parziale 27 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 24.03.2011)
- variante ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28.06.2011)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 29.09.2011)
- variante parziale 28 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 19.10.2011)
- variante parziale 29 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 22.12.2011)
- variante parziale 30 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 24.09.2012)
- variante parziale 31 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 29.10.2012)
- variante parziale 32 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29.10.2012)
- variante parziale 33 - approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 13.03.2013
- variante parziale 35 - approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 13.03.2013
- art. 17, comma 12, lett. c) L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013, approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28.05.2013
- variante parziale 34 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 24.07.2013)
- variante parziale 36 - art. 17, commi 5 e 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 27.01.2014)
- variante strutturale 2012 ai sensi della L.R. 1/2007 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 27.01.2014)
- variante semplificata ai sensi dell'art.10 del D.P.R.327/2001 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 12.11.2014)
- variante strutturale 2016 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 27.10.2018)
- variante parziale 37 - (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 26.06.2019)

I N D I C E

Art.	1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.	pag.3
"	2 - Norme relative alla tutela ed al decoro dell'ambiente.....	6
"	3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale	10
"	4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	14
"	5 - Utilizzazione del suolo	15
"	6 - Permesso di costruire e Denuncia di inizio attività.....	17
"	7 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni	20
"	8 - Interventi edilizi e loro definizioni	21
"	9 - Individuazione e classificazione delle aree e degli ambiti normativi	31
"	10 - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d'uso	33
"	11 - R1 - Complessi di interesse storico-artistico-ambientale	35
"	12 - R2 - Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale	38
"	13 - R3 - Complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia.....	40
"	14 - R4 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione	42
"	15 - R5 - R6 - Aree di completamento e di nuovo impianto.....	44
"	16 - Aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria: destinazioni d'uso	46
"	17 - P1 - T1 - Aree per impianti produttivi e terziario-commerciali esistenti confermati e di completamento	48
"	18 - P2 - T2 - Aree per impianti produttivi e terziario-commerciali di nuovo impianto	50
"	19 - PE - Aree per attività estrattiva	52
"	20 - E - Aree agricole produttive	53

Art.	21 - E1 - Aree agricole di salvaguardia ambientale.....	pag.	59
"	22 - E2 - Aree agricole di rispetto degli abitati	"	60
"	23 - NR - Nuclei rurali e centri frazionali minori.....	"	61
"	24 - SP - F - Aree destinate a servizi pubblici	"	63
"	25 - G - Aree per impianti speciali urbani e territoriali	"	65
"	26 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative	"	66
"	27 - Fasce di rispetto. Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto	"	70
"	28 - Edifici ricadenti in zona impropria	"	72
"	29 - Autorimesse e/o cantine private	"	74
"	30 - Aree di parcheggio privato	"	75
"	31 - Beni culturali ambientali	"	77
"	31bis - Norme per i beni culturali ambientali individuati in territorio extra-urbano.....	"	80
"	32 - Norme per i complessi aventi valore documentario	"	83
"	33 - Vincoli di intervento	"	85
"	33bis - Vincoli di carattere geologico - tecnico	"	87
"	33ter - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12.11.1999 n. 28 e 29.10.99 nr. 563-13414 e s.m.i.....	"	95
"	33quater - Esercizi di somministrazione alimenti e bevande	"	99
"	34 - Deroghe	"	101
"	35 - Norme specifiche per particolari aree	"	102

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

- 1 Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:
- relazione;
 - adeguamento del PRGC alla legge regionale sul commercio (L.R. 28/99): relazione;
 - norme di attuazione e tabelle di zona;
 - TAV. 0 : progetto P.R.G. legenda tavole in scala 1:10.000 e 1:5.000
 - TAV. 0.1 : progetto P.R.G. legenda tavole in scala 1:2.000
 - TAV. 1. 1, 2 : progetto P.R.G.; territorio comunalescala 1:10.000
 - TAV. 2. 1..92 : progetto P.R.G. sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi scala 1:2.000
 - TAV. 3 : progetto P.R.G. sviluppo centro storico scala 1:1.000
 - TAV. 4 : progetto P.R.G. individuazione zone d'insediamento commerciale ex L.R. 28/99 e L.R. 37/03 scala 1:5.000
 - TAV. 5. 1, 2, 2bis, 3, 4: progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5.000
 - TAV. 6. 1, 2, 2bis, 3, 4: progetto P.R.G. con sovrapposizione Fasce Fluviali scala 1:5.000
 - relazione geologico-tecnica.
 - Schede descrittive Torrente Maira e documentazione fotografica
 - Schede descrittive Torrente Mellea e documentazione fotografica
 - Schede descrittive Torrente Varaita e documentazione fotografica
 - TAV. I : quadro di unione scala 1:25.000
 - TAV. II : carta geomorfologia e di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanisticascala 1:10.000
 - TAV. III : carta geomorfologia e di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanisticascala 1:10.000
 - TAV. IV : carta geomorfologia e di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanisticascala 1:10.000
 - TAV. V : carta geomorfologia e di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanisticascala 1:10.000

- 2 Gli atti sovraindicati sono vincolanti e cogenti fatti salvi i seguenti elaborati:
- "relazione";
 - "adeguamento del PRGC alla legge regionale sul commercio (L.R. 28/99): relazione"
 - Schede descrittive Torrente Maira e documentazione fotografica
 - Schede descrittive Torrente Mellea e documentazione fotografica
 - Schede descrittive Torrente Varaita e documentazione fotografica
- 3 Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:
- la relazione illustrativa;
 - TAV. A 1-1/1 - Scala 1:10.000 - lettura della classificazione catastale al 1789.
 - TAV. A 2-0/2 - Scala 1:2.000 - riferimento di indagine preliminare città.
 - TAV. A 3/2 - Scala 1:2.000 - riferimento di indagine preliminare (Levaldigi).
 - TAV. A 4/2 - Scala 1:2.000 - riferimento di indagine preliminare (frazioni e località).
 - TAV. A 5/2 - Scala 1:2.000 - riferimento di indagine preliminare (frazioni e località).
 - TAV. A 2-0/3 - Scala 1:2.000 - destinazione d'uso degli edifici (città).
 - TAV. A 3/3 - Scala 1:2.000 - destinazione d'uso degli edifici (Levaldigi).
 - TAV. A 4/3 - Scala 1:2.000 - destinazione d'uso degli edifici (frazioni e località).
 - TAV. A 5/3 - Scala 1:2.000 - destinazione d'uso degli edifici (frazioni e località).
 - TAV. A 2.0/4 - Scala 1:2.000-consistenze edificate (città).
 - TAV. A 3/4 - Scala 1:2.000-consistenze edificate (Levaldigi)
 - TAV. A 4/4 - Scala 1:2.000-consistenze edificate (fraz. e loc.).
 - TAV. A 5/4 - Scala 1:2.000-consistenze edificate (fraz. e loc.).
 - TAV. A 2.0/5 - Scala 1:2.000 - epoca di costruzione e condizioni generali degli edifici (città).
 - TAV. A 3/5 - Scala 1:2.000-epoca di costruzione e condizioni generali degli edifici (Levaldigi).
 - TAV. A 4/5 - Scala 1:2.000 - epoca di costruzione e condizioni generali degli edifici (frazioni e località).
 - TAV. A 5/5 - Scala 1:2.000 - epoca di costruzione e condizioni generali degli edifici (frazioni e località).
 - TAV. A 2-2/6 - Scala 1:1.000 - destinazione del suolo e degli edifici (centro storico città).
 - TAV. A 2-2/7 - Scala 1:1.000 - titolo d'uso delle proprietà e consistenze edificate (centro storico città).

- TAV. A 2-2/8 - Scala 1:1.000 - destinazione d'uso degli edifici al p.t. (centro storico città).
 - TAV. A 2-2/9 - Scala 1:1.000 - tipi edilizi in riferimento alla distribuzione (centro storico città).
 - TAV. A 2-2/10 -Scala 1:1.000 - condizioni di malessere abitativo (centro storico città).
 - TAV. A 2-2/11 - Scala 1:1.000 - epoca di costruzione degli edifici (centro storico città).
 - TAV. A 2-2/12 -Scala 1:1.000 - riferimenti di indagine (centro storico città).
- 4 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.
- 5 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra normativa ed elaborati grafici, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della normativa.

ART. 2 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.
 - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.

A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
 - 1.2 La presente variante di P.R.G., denominata "variante 2001", è formata secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98.

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

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
- 2 Decoro dell'ambiente
 - 2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.
 - 2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.
3. Si assumono come elementi facenti parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tali vengono considerati meritevoli di tutela:
 - a) la rete costituita dai corsi d'acqua naturali;
 - b) le bealere e rii sottoelencati:
 - bealera del Mulino;
 - bealera della Morina;
 - bealera della Marghera;
 - bealera del Baraschia;

- bealera del Giovo;
 - rio Battitore;
- c) i fontanili topograficamente individuati nella tavola di progetto P.R.G. in scala 1:10.000;
- d) i sottoelencati viali:
- viale della Sanità;
 - viale Cascina Viancina;
 - viale Cascina Maurina;

nonché le macchie ed i filari arborei di delimitazione interpodereale significativi sotto il profilo paesistico - documentario esistenti nelle zone agricole di P.R.G..

4. Ai fini del rispetto del precedente comma valgono, all'interno delle aree agricole, i seguenti disposti.

4.1 L'intera rete dei corsi d'acqua di cui alle lettere a) e b) precedenti deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:

- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
- ogni intervento deve risultare finalizzato alla rinaturalizzazione ed alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" del corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili.

- 4.2 Per i fontanili, di cui alla lettera c) precedente, è fatto divieto di eseguire qualsiasi tipo di intervento che possa produrre modifiche allo stato dei luoghi tali da alterare e compromettere l'esistente equilibrio ambientale ed idrogeologico; tale divieto opera oltretutto sull'area direttamente interessata dal fontanile, anche per una fascia circostante pari a mt. 25 dalla sponda del fontanile.
- 4.3 Per i viali di cui alla lettera d) precedente è fatto divieto di abbattimento delle alberature di pregio ornamentale ed ambientale, ammettendosi le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in caso di comprovata necessità, con obbligo comunque di sostituzione delle alberature eliminate con medesime essenze.

Macchie e filari arborei significativi sotto il profilo paesistico - documentario debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata alla istanza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività e/o riconosciuti in sede di esame delle istanze medesime. Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di riconosciuta necessità di abbattimento.

5 Tutela e sviluppo del verde.

- 5.1 I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale che dovrà essere completata nei termini previsti per le opere oggetto di istanza.
- 5.2 Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, ovvero sia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (a prati, ad aiuole ed a giardini) e debbono prevedere piantumazioni con essenze autoctone o con specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.
- 5.3 Nei progetti di cui al precedente punto 5.1 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.

6 Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.

- 6.1 Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:

- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
 - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
 - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.
- 6.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.
- 6.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.
7. Sono topograficamente individuati nella tavola di progetto P.R.G. in scala 1:2.000 gli Alberi Monumentali di interesse paesaggistico-ambientale e storico-culturale del Piemonte ai sensi della Legge Regionale 50/95.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

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

Costituisce modalità attuativa diretta il rilascio di permesso di costruire, il permesso di costruire convenzionato ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., la denuncia di inizio attività (D.I.A.).

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

Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento. Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica saranno formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

- 2 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere territoriale oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 e/o dell'8° comma, lettera c), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

Le modifiche e le determinazioni assunte ai sensi del comma 8, art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. non costituiscono varianti di P.R.G.

Le modificazioni di cui alla lettera f) dell'art. 17, c. 8 richiamato, qualora interessino edifici ricompresi in aree classificate dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., sono soggette a varianti parziali di P.R.G.

- 3 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi, fatta salva, comunque, la possibilità di esproprio ai sensi della legislazione vigente.

- 4.1 In sede di strumento urbanistico esecutivo relativo ad aree di nuovo impianto o di completamento, ove il P.R.G. non individui topograficamente aree per servizi, è fatto obbligo di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi commisurate allo standard di verde e parcheggio di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., fatte salve specifiche indicazioni previste dalle tabella di zona.
- 4.2 Qualora, in aree soggette a strumento urbanistico esecutivo di nuovo impianto o di completamento, il P.R.G. individui topograficamente le aree per servizi, è fatto obbligo dello loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standards di legge. Nel caso in cui le aree individuate topograficamente risultino inferiori rispetto allo standard di legge attinente al parcheggio ed al verde è fatto obbligo di reperire e cedere gratuitamente la quota residua per il soddisfacimento dello standard in questione. Nelle aree di cui al presente comma l'attribuzione di un indice di densità territoriale o di utilizzazione territoriale, e quindi l'attribuzione di una capacità edificatoria alle aree destinate a servizi pubblici, costituisce giusto ristoro all'obbligo di cessione gratuita delle stesse, ancorché, come detto, in eccedenza rispetto agli standards di legge.
- 4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale di tipo R3 ed in altre aree per interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico esecutivo opera la monetizzazione delle aree per servizi, attinenti al verde ed al parcheggio, fatti salvi i casi seguenti:
- ove previsti cartograficamente e/o in tabella, per le relative quantità;
 - per tutte le destinazioni d'uso, comprese quelle del commercio al dettaglio con superfici di vendita inferiori o uguali a 400 mq., ove ricorra l'applicazione di quanto previsto nel comma 4°, dell'art. 14 successivo;
 - per le destinazioni commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 ove si fa comunque obbligo di reperimento e cessione dello standards attinente al parcheggio (la quota attinente al verde può essere monetizzata).
- 5.1 Qualora l'intervento ricada in aree residenziali, sia soggetto ad intervento diretto e riguardi: nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari superiori a 700 mc. oppure cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari inferiori o uguali a 700 mc. entro 3 anni dalla data di abitabilità - agibilità ovvero dalla data di ultimazione dei lavori (in caso di D.I.A.), per ogni destinazione, compreso il commercio al dettaglio con superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq., si procede alla cessione solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento, nella quantità massima prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. attinente al verde e parcheggio.

Qualora gli stessi interventi precedenti riguardino il commercio al dettaglio con superficie di vendita maggiore di 400 mq. è vincolante il reperimento e la dismissione delle aree per parcheggio secondo gli standards di legge.

- 5.2 Gli interventi di cui al comma precedente, soggetti ad intervento diretto, ma ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano, in relazione all'intervento, la cessione gratuita delle aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; ove non individuate o individuate in quantità inferiore agli standards, si procede alla loro monetizzazione.
- L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile, secondo quantità e modalità stabilite caso per caso.
- Qualora gli stessi interventi di cui al presente comma riguardino il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. è sempre vincolante il reperimento e la dismissione delle aree per parcheggio secondo gli standards di legge (la quota attinente al verde può essere monetizzata).
- 6 Ove l'intervento riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi va effettuato come differenza tra gli standards dovuti per la nuova categoria di destinazione e quelli dovuti per la destinazione precedente.
- 7 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo, per gli insediamenti turistico-ricettivi è quella indicata al punto 3) comma 1 dell'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e succ. mod. ed int.; per gli insediamenti commerciali all'ingrosso, è quella indicata al punto 2, comma 1 dell'art. 21 citato.
- 8 Gli standards dell'art. 21, 1° comma, punti 2) e 3), della L.R. 56/77 e s. m. ed i., ai fini delle presenti norme vengono attribuiti nel seguente modo: quota corrispondente al 90% dello standard per il parcheggio; quota corrispondente al 10% dello standard per il verde; sono fatti salvi lievi scostamenti per esigenze di organicità nella previsione di sistemazione delle aree pubbliche.
- 9 In alternativa alla cessione gratuita, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione.
- 10 E' fatto obbligo di cessione gratuita delle aree per viabilità pubblica indicata nella cartografia di PRG; in S.U.E è inoltre vincolante la cessione gratuita delle aree destinate a viabilità previste dallo strumento esecutivo stesso.

- 11 Le previsioni del P.R.G., in ordine alla capacità edificatoria ammessa ed alla conseguente quantificazione delle aree per servizi pubblici in caso di S.U.E., per interventi di nuova costruzione in aree a prevalente destinazione residenziale, si intendono attuate quando la quantità di edificazione realizzanda sia pari almeno al 75% di quella ammessa dal P.R.G. stesso.
- 12 Ove negli articoli che seguono si fa riferimento "alla data di adozione del P.R.G." o "alla data di adozione delle presenti norme" si intende la data di adozione definitiva della "variante 88" al P.R.G. (25.01.1990) di cui le presenti norme costituiscono elemento integrante; analogamente vale la stessa data ove nel testo si fa riferimento a "edifici esistenti".

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

- 1 Fermo restando specifiche prescrizioni attinenti a singole aree normative, qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, la localizzazione si ritiene vincolante; tuttavia il Comune può richiedere od autorizzare la modifica delle indicazioni di dettaglio per esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate dallo strumento urbanistico esecutivo stesso, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegata alle presenti N.d.A. e con particolare riferimento alle quantità di aree per servizi.
- 2 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso le procedure previste alla lettera c), 8° comma, art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
Le aree escluse sono assoggettate alle prescrizioni dell'area immediatamente attigua.
- 3 E' ammessa l'applicazione della normativa vigente alla data di sottoscrizione della convenzione:
 - nei PEC produttivi vigenti, relativamente alla realizzazione dell'abitazione pertinenziale ad attività artigianali di servizio ed artistico, commerciali, etc...;
 - in tutti i PEC vigenti relativamente alla monetizzazione degli standards urbanistici alternativa alla cessione delle aree, nel rispetto della legislazione vigente.

ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.

- 1 Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altri permessi di costruire o denunce di inizio attività ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G.
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo.
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica negli ambiti normativi di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio dei permessi di costruire e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di permesso di costruire/denuncia di inizio attività e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire/denuncia di inizio attività di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.

- 9 L'istanza diretta ad ottenere il permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività, ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente la data del deposito dell'istanza/comunicazione stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi assentiti e richiesti.

ART. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono inoltre soggetti a permesso di costruire o a dichiarazione di inizio attività:
 - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi che le disciplinano;
 - b) l'impianto, la scelta e le modificazioni delle colture agricole;
 - c) gli interventi di cui all'art. 6 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
 - d) gli interventi di cui al 4° comma, dell'art. 8 della L.R. 08.07.1999 n. 19;
- 3 La domanda di permesso di costruire deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1° comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegato idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché ai costi delle opere in oggetto.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio di permesso di costruire o denuncia di inizio attività sono regolati dal R.E.
- 5 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

- 6 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
 - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76;
 - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
- 7 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto del permesso di costruire deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio privato nella misura prevista dalle presenti norme, ed essere allacciabile agli impianti pubblici di cui alle lettere b) e c) del precedente comma, ove esistano o se ne preveda la esecuzione.
- 8 Il disposto di cui al precedente comma si applica altresì per immobili ricadenti in aree di cui il programma di attuazione prevede l'urbanizzazione, in riferimento alle reti ed impianti in progetto.
- 9 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.
- 10 Si richiamano per gli insediamenti commerciali e produttivi i disposti dell'art. 26, commi 5 e seguenti, L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 11 Si richiama il disposto dell'art. 8, c. 1, della L.R. 19/99, con le specificazioni e le ulteriori articolazioni che seguono:
- destinazioni residenziali: comprendono i servizi pubblici e privati quali case di riposo, strutture residenziali per portatori di handicap, ospedali, cliniche, orfanotrofi, conventi, caserme carabinieri e simili;
 - destinazioni commerciali: comprendono le attività commerciali all'ingrosso, superfici di vendita al dettaglio, superfici di deposito/espositive pertinenti alla vendita al dettaglio, servizi pubblici e privati quali consorzio agrario, mattatoio, peso pubblico e simili;

- destinazioni turistico-ricettive: comprendono le attività sportive e ricreative, per somministrazione alimenti e bevande, servizi pubblici e privati quali musei, aeroporti, istituti religiosi, teatri, cinema e simili;
 - destinazioni direzionali: comprendono i servizi pubblici e privati quali scuole, uffici comunali, biblioteche, uffici postali, attrezzature culturali, sociali e civili, uffici finanziari e giudiziari, strutture per la distribuzione e fornitura di energia elettrica, telefonia, metano e simili nonché i servizi privati non precedentemente contemplati;
- 12 Si richiamano norme e vincoli relativi agli impianti di teleradiocomunicazione definiti in sede dell'apposito regolamento comunale.
Si richiamano inoltre norme e vincoli relativi all'inquinamento acustico derivanti dall'applicazione della L. 26/10/1995 nr. 447 e L.R. nr. 52/2000.

ART. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti Norme di Attuazione e nelle Tabelle di Zona sono definiti dal Regolamento Edilizio cui si fa rimando; per quanto non contemplato dal R.E. valgono le seguenti ulteriori definizioni.
- 2 Capacità insediativa teorica:
è data, nelle aree destinate a residenza, dal rapporto 1 abitante per 90 metri cubi di volume; nelle aree produttive, dal rapporto 1 addetto per 200 metri quadrati di superficie utile lorda destinata alla produzione, agli uffici e ai servizi complementari.
- 3 Parete finestrata:
si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.
Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,50.
- 4 Adeguamenti igienico-funzionali:
ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico-funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni abitative non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli di fruibilità in senso lato delle unità immobiliari.

ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego di materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a permesso di costruire/denuncia di inizio attività.

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

3 B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.).

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI;

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

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

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

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

l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare è ammesso:

FINITURE ESTERNE:

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

ELEMENTI STRUTTURALI:

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici e per la realizzazione di abbaini da realizzarsi esclusivamente con forme e materiali tradizionali ed a condizione che non siano prospicienti verso spazi pubblici o anche privati se di interesse ambientale, e siano di limitate dimensioni strettamente necessarie al rispetto della normativa igienico-sanitaria dei locali d'abitazione, nonché coerenti all'epoca dell'edificio ed alla sua tipologia originaria.

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni a norma del vigente R.E..

Gli abbaini (da valutarsi oltre che per forma e materiali anche in ragione del numero e della collocazione) ed i soppalchi di cui alla presente norma sono ammessi in quanto compatibili con i caratteri dell'edificio e non comportino pregiudizio per elementi esistenti architettonici e/o decorativi di pregio, presupposti questi che debbono preventivamente essere accertati dall'Amministrazione Comunale onde effettuare le necessarie valutazioni tecniche finalizzate al rilascio dell'atto di consenso.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il

rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Per finestrare pareti cieche o parti di pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 e la distanza della parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante, l'intervento non è comunque ammesso se non sussiste la distanza minima di mt. 3 tra pareti.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari anche su piani diversi purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con riguardo per le parti comuni e le parti strutturali di pregio architettonico.

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

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

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

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.
Sulle coperture di edifici privi di valore storico artistico e/o ambientale, è ammissibile, tranne che per i prospetti fronteggianti spazi pubblici o anche privati se di interesse ambientale, la realizzazione di terrazzi al solo servizio di locali abitabili, aventi superficie non superiore a mq. 9 e ricavati nella sagoma del tetto.
Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.
È ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma.

È altresì ammesso il recupero, mediante chiusura, per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi; tale chiusura non comporta verifiche di alcun tipo.

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

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

Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Il manufatto deve rimanere il medesimo per forma, volume, superficie e altezza.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi 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.

Sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo, le integrazioni e gli incrementi volumetrici.

Per le aree R1 ed R2 si intendono richiamate le prescrizioni particolari contenute nei rispettivi articoli.

Gli incrementi volumetrici devono rispettare le tipologie ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste al successivo comma 7.

5.3. D3) SOSTITUZIONE EDILIZIA (S.E.)

È l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustificano la conservazione, ovvero per i quali il PRG ammette tale tipo di intervento, e dei quali è ammessa la demolizione, anche parziale, con contestuale riedificazione, oltre i limiti e le condizioni stabilite al precedente comma 5.2, nel rispetto delle esigenze ambientali; è consentita mediante la ricostruzione la realizzazione di un volume non superiore a quello preesistente, fatti salvi ogni diversa indicazione delle tabelle di zona o gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammessi nei singoli ambiti normativi.

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

Nel caso in cui si aumentino altezze o si modifichino distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 8.

5.4. D4) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).

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

6 E) EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

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

7 F) AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE.

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

Tali interventi sono regolati dai disposti dei singoli ambiti normativi.

In caso di ampliamento, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti, dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: mt. 5 salvo riduzioni mediante accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

Si richiama altresì quanto previsto all'ultimo capoverso del successivo comma 8 per i casi ivi previsti.

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

In caso di sopraelevazione dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: esistente;
- distanza da pareti: minimo mt. 3.

Fatta salva la sopraelevazione di fabbricati in aderenza, nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a m. 3,00, la sopraelevazione è consentita, comunque con parete cieca, previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a m. 3,00 dalla parete prospiciente. La sopraelevazione con parete finestrata è ammessa nel caso di distanza della stessa dal confine di almeno mt. 5; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

La sopraelevazione di un edificio prospettante un'area sulla quale non esistono costruzioni se non a distanza pari o superiore a 10 m. dall'edificio stesso oppure pur esistendo un edificio questi ha un'altezza inferiore alla sopraelevazione in progetto, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui si sopraelevi con parete finestrata è prescritto assenso del proprietario confinante quando la distanza dal confine sia inferiore alla metà dell'altezza prevista o inferiore a 5 mt. dal confine;
- nel caso in cui si sopraelevi con parete cieca potrà essere realizzata nuova parete cieca, senza consenso del proprietario confinante.

8 G) NUOVA COSTRUZIONE.

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

Per le zone di nuovo impianto, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti:

- distanza da confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3. Si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso, punto 3, art. 9, D.M. 02/04/68 nr. 1444.

Per le zone assimilate alle zone B del D.M. 02.04.68 nr. 1444 - R3, R4 e R5 -, per le

zone P1 e T1, nonché per le rimanenti zone di P.R.G., fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti:

- distanza da confini: mt. 5 salvo riduzioni mediante accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

Nel caso di pareti non finestrate si ammettono, in ogni caso:

- distanze dai confini inferiori a m. 5,00 o costruzione a confine ove sia intercorso accordo scritto tra i proprietari confinanti nel rispetto della distanza minima tra pareti di m. 3,00;
- costruzioni in aderenza o a distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato prospiciente nel caso che quest'ultimo sia posto a confine o a distanza uguale o inferiore a m. 3,00 dal confine; in caso di aderenza non occorre accordo scritto tra le parti.

Nel caso di intervento diretto, qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste dal presente comma, le nuove costruzioni con altezza non superiore a mt. 8,00 potranno soddisfare solo alle distanze dai confini con un minimo assoluto di ml. 5,00; in tal caso è necessario accordo scritto tra le parti.

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

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

- Insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili
 - R1. complessi di interesse storico-artistico-ambientale;
 - R2. complessi di vecchio impianto di interesse ambientale;
 - R3. complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale, che richiedono interventi di sostituzione edilizia;
 - R4. aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione;
 - R5. aree di completamento;
 - R6. aree di nuovo impianto.

- Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria
 - P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento;
 - P2. aree per impianti produttivi di nuovo impianto;
 - T1. aree per impianti terziario-commerciali esistenti confermati e di completamento;
 - T2. aree per impianti terziario-commerciali di nuovo impianto;
 - PE. aree per attività estrattiva.

- Aree agricole
 - E. aree agricole produttive;
 - E1. aree agricole di salvaguardia ambientale;
 - E2. aree agricole di rispetto degli abitati;
 - NR. Nuclei rurali e centri frazionali minori.

- Aree per attrezzature e servizi pubblici a livello comunale (SP).

- Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (F).

- Aree per impianti speciali urbani e territoriali (G).

- Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

2 Le aree di cui al primo comma corrispondono alle zone di cui al D.M. 2.4.68 nr. 1444 nel seguente modo:

R1, R2 = A

R3, R4, R5 = B

R6, R5NI = C

P1, P2, T1, T2, PE = D

E, E1, E2 = E

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

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

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

- 2 Rientrano nelle destinazioni d'uso connesse con la residenza:
 - 1 le attività commerciali al dettaglio per le quali si richiama l'art. 33ter successivo;
 - 2 le attività commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi dei grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra;
 - 3 gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
 - 4 le attività professionali e di agenzia;
 - 5 le autorimesse e le stazioni di servizio;
 - 6 i servizi dello spettacolo del tempo libero, ricreativi e sportivi;
 - 7 gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili nonché le istituzioni e le associazioni civili e religiose.

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

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

- 5 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (licenza di

abitabilità o agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

- 6 Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. 8.7.1999 n. 19 ed i disposti di cui all'art. 6, c. 11 precedente.
- 7 Nelle aree R1, negli interventi di nuova costruzione o quando gli interventi riguardino l'intero edificio, sia in sede di approvazione di S.U.E. che di rilascio di permesso di costruire singolo e qualora l'intervento stesso comporti modifiche di destinazione d'uso, il Comune verifica la congruità della distribuzione della S.U.L. fra i vari tipi di destinazione ammesse dal piano a norma dei precedenti commi, tenendo conto che la S.U.L. a destinazione non residenziale non può superare il 30% della complessiva, ad esclusione del piano terra per il quale è sempre ammessa l'utilizzazione a fini non residenziali.
In casi particolari, qualora gli interventi riguardino attività o servizi anche privati di interesse generale o in caso di edifici di particolare interesse storico-artistico, tale percentuale può essere modificata previo parere del Consiglio Comunale.

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

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi del 1° comma, punto 1), art. 24 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente.
- 4 Negli edifici esistenti sono consentiti - mediante rilascio di permesso di costruire o denuncia di inizio attività singola - gli interventi topograficamente indicati dalle tavole di P.R.G.
- 5 Sono altresì sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 6 È inoltre sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 8 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato come ammesso nelle tavole del P.R.G., fatto salvo quanto previsto al comma 14 successivo.
- 7 Per gli edifici accessori per i quali le tavole di progetto non indicano topograficamente l'intervento edilizio ammesso, sono consentiti interventi finalizzati alla loro conservazione ed al loro adeguamento funzionale purché indirizzati alla riqualificazione dei manufatti medesimi sotto il profilo architettonico-ambientale.

- 8 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche.
- 9 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse, depositi o simili (cantinole, sgomberi, depositi attrezzi, ripostigli), totalmente interrati, anche privati, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti o previste; nel caso di intervento su immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 o comunque sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici le relative specifiche prescrizioni si intendono prevalenti sulle norme di cui al presente comma.
- 10 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 11 Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 12 La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 14' comma del presente articolo.
- 13 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 11' comporta l'enunciazione - nella Delibera Consigliare - delle ragioni, analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.
- 14 Negli edifici di interesse storico od artistico, compresi negli elenchi di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo previsti nelle tavole di progetto e comunque conformi al parere degli organismi competenti.
- 15 Con esclusione degli edifici di cui al comma 14 precedente, è ammessa nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia totale di cui all'art. 8 precedente anche la realizzazione di incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume

preesistente; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta.

Tali interventi sono consentiti qualora l'edificio non risulti di particolare interesse architettonico e non presenti elementi figurativi e decorativi di particolare interesse da salvaguardare; gli stessi debbono essere compatibili con la preesistenza e realizzati con disegno e materiale idonei.

La sopraelevazione, da verificare comunque all'interno dell'incremento volumetrico consentito, nel caso di edifici prospicienti sulla pubblica viabilità è ammessa semprechè non determini, rispetto ai profili esistenti, una modifica incompatibile per coerenza architettonica ed ambientale.

- 16 Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione edilizia totale o di sostituzione edilizia interessi più edifici, è facoltà dell'autorità comunale di sottoporre l'intervento alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

ART. 12 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici. Gli edifici affacciantesi su Piazza del Popolo e ricadenti nell'area R2.1 del capoluogo ed individuati con vincolo di intervento topograficamente definito, sono classificati ai sensi del 1° c., punto 1, art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Negli edifici esistenti sono consentiti - mediante intervento diretto - gli interventi topograficamente individuati dal P.R.G.
Sono altresì sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio e dell'ambiente.
Negli edifici esistenti, per i quali non è indicato topograficamente il tipo di intervento ammesso sono consentiti mediante intervento diretto gli interventi di sostituzione edilizia, fatte salve eventuali prescrizioni cartografiche e nel rispetto del rapporto di copertura esistente incrementato del 20%.
- 3 Si applicano le disposizioni dei commi 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 16 del precedente articolo riguardante le zone R1.
- 4 Con esclusione degli edifici individuati con vincolo di intervento topograficamente definito, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia totale/sostituzione edilizia di cui all'art. 8 precedente, sono ammessi:
 - nel caso di edifici esistenti con tre o più piani fuori terra (intendendosi per piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra), ampliamenti volumetrici (come definiti nell'art. 8, 7° comma precedente) contenuti nel 20% del volume esistente; in tal caso non sono consentite sopraelevazioni;
 - nel caso di edifici esistenti con uno o due piani fuori terra (intendendoli come nel caso precedente), incrementi volumetrici, in ampliamento e/o sopraelevazione, del 20% del volume esistente. Nel caso in cui l'incremento sia utilizzato in sopraelevazione, questa dovrà essere realizzata con soffitto inclinato e coincidente con le falde di copertura del fabbricato, e non dovrà comunque produrre un'altezza complessiva dell'edificio superiore a m. 9,50; a tale altezza non potrà essere sommato l'incremento di m. 1,70 di cui alla nota nr. 3 alle presenti Norme di Attuazione.

Nel caso in cui la sopraelevazione produca un edificio la cui altezza si discosti di una misura compresa entro i 40 cm. rispetto a quella del fabbricato aderente, è facoltà dell'Amministrazione acconsentire all'allineamento dei fabbricati, anche se in tal caso si supera l'altezza di m. 9,50, ferma restando tuttavia la percentuale di incremento volumetrico consentito.

ART. 13 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.

- 1 Il P.R.G. individua le parti del territorio comprendenti complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia.
- 2 Le delimitazioni individuate dal PRG hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge 457/78. In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 10.
- 3 Le previsioni di P.R.G. vi si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire singolo secondo quanto previsto e nel rispetto dei parametri fissati nelle relative tabelle di zona.
- 4 Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino all'attuazione delle previsioni di piano.
- 5 La sagoma massima indicata nelle tavole di P.R.G. non è vincolante, sono invece vincolanti, le altezze ed il volume indicati nelle tabelle di zona.
In sede attuativa dovranno essere rispettati gli arretramenti, rispetto alla viabilità esistente, topograficamente individuati nelle tavole di progetto, per conseguire le rettifiche ed i miglioramenti della viabilità previsti; dovranno essere cedute gratuitamente le aree destinate a viabilità e servizi pubblici individuate nelle tavole di PRG.
- 6 L'area 7/R3.1 è sottoposta a S.U.E. unitario, attuabile anche per singoli comparti, e si articola nei seguenti sub-ambiti, specificamente destinati:
 - A, di concentrazione della capacità edificatoria ammessa,
 - B, destinato a viabilità, parcheggi e verde, in continuazione di via Leopardi;
 - C, destinato ad attrezzature sportive/verde pubblico;
 - D, destinato a verde pubblico.

In sede di convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita dei comparti B, C e D e le modalità di sistemazione del comparto B. Tali cessioni dovranno avvenire contemporaneamente alla stipula della convenzione o comunque prima degli interventi edilizi.

Resta inteso che le aree cedute soddisfano ampiamente gli standards di legge che quindi non dovranno più essere richiesti nel comparto A.

Il progetto edilizio del comparto A dovrà assicurare un prodotto di elevata qualità

tipologica e funzionale, assicurare la valorizzazione ambientale delle fasce attigue ai due corsi d'acqua che lo fiancheggiano e rispettare i disposti in materia di edilizia sostenibile fissati nel comma 10 dell'art. 35 delle presenti N. di A.

Gli interventi edilizi ammessi riguardano la nuova costruzione previa demolizione dei fabbricati esistenti.

Si richiama il rispetto delle condizioni e limitazioni contenute nella Relazione Geologico - Tecnica oltre a quelle delle presenti norme.

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

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacità insediativa è ritenuta esaurita dal P.R.G.

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

3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività singola:

a) manutenzione straordinaria;

b) restauro e risanamento conservativo;

c) ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N. di A.,
Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti senza verifica di indici di edificabilità:

– gli incrementi volumetrici una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 30% ;

– gli incrementi volumetrici di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% del volume esistente: 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici.

Gli incrementi volumetrici precedentemente descritti sono alternativi e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera e) seguente.

d) sostituzione edilizia di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni- bifamiliari o plurifamiliari;

e) incremento volumetrico e nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria di mc./mq. 1,2.

Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione é prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'altezza massima pari a ml. 10,50 ; non sono soggette alle verifiche suddette le realizzazioni di verande.

Nel caso di edifici esistenti con altezza e/o rapporto di copertura superiore ai

limiti suddetti, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) precedenti sono ammessi nel rispetto dei valori esistenti.

- 4 Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi dell'art. 4 precedente;
 - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e, l'altezza massima di m. 10,50 ; tale altezza potrà essere superata, senza tuttavia eccedere m. 15,50 , in relazione alle altezze medie degli edifici circostanti alle quali risulti necessario adeguarsi per motivi di carattere architettonico-ambientale.
 - c. che in ogni caso siano rispettate le densità fondiarie previste all'art. 7, punto 2 del D.M. 02/04/68 nr. 1444.

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

- 5 È ammessa la realizzazione di autorimesse e /o cantine nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%, in conformità a quanto previsto all'art. 29 successivo.
- 6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 40%.

Gli ampliamenti in questione, qualora superiori al 20% della S.U.L. esistente, sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.
7. Per l'immobile "ex scuola della Cavallotta" si prescrive la conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche; non sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui al comma 3 precedente.

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

- 1 Le aree R5 di completamento sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta, in genere, dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
Le aree R6 di nuovo impianto sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 10.
- 3 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. quando ivi previsto.
Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. e in sua assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; limitatamente ad impianti ed edifici a destinazione produttiva o terziario commerciale sono inoltre consentiti gli interventi edilizi necessari per l'adeguamento degli stessi alle leggi sulla sicurezza e sull'igiene del lavoro.
- 4 Le caratteristiche tipologiche ed i materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno rispettare quanto indicato all'art. 32 del vigente R.E..
- 5 Le aree R 5.13 ed R 5.14 del D.U. nr. 6 pur conservando la loro sigla sono assimilate ad ogni effetto alle aree di nuovo impianto.
- 6 Per le aree R 5.14, R 6.4, R 6.1 ed R 6.2 del D.U. nr. 6 gli accessi dovranno avvenire attraverso la viabilità urbana con esclusione assoluta di realizzare nuovi accessi dalla strada provinciale nr. 7 (ora SS. 662).
- 7 Al fine di garantire requisiti di elevata qualità urbanistica ed edilizia e la necessaria gradualità temporale degli interventi, le aree R 6.1, R 6.2, R 6.3, R 6.4, R6.6 del D.U. nr. 2, sono subordinate alla formazione di un unico Piano Particolareggiato che deve definire in modo unitario ed omogeneo le linee generali di intervento; in particolare dovranno essere fissati:
 - caratteristiche dimensionali e qualitative delle aree per viabilità e servizi pubblici;

- fili fissi e distacchi per l'edificazione con indicazione delle tipologie edilizie nel rispetto dei valori fissati dalle tabelle per ciascuna singola zona;
- localizzazione e modalità attuative degli interventi di edilizia pubblica e degli interventi terziario-commerciali nel rispetto delle percentuali fissate nelle tabelle per ciascuna singola zona.

8 L'attuazione dell'area R6.4 del D.U. n. 6 è subordinata ad uno studio unitario esteso a tutta la zona finalizzato a fornire gli elementi di organizzazione urbanistica e gli indirizzi di progettazione edilizia per conseguire una elevata qualità di insediamento.

In particolare lo studio unitario dovrà: fissare i requisiti localizzativi e dimensionali della viabilità e delle aree pubbliche e le loro caratteristiche qualitative; definire gli ambiti per consentire un'attuazione autonoma e temporalmente differita degli interventi; individuare gli accorgimenti necessari per garantire la corretta integrazione della nuova edificazione rispetto alle preesistenze esistenti sull'area.

Valgono in ogni caso le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere realizzati almeno due accessi dalla viabilità pubblica esistente;
- almeno il 30% del volume ammesso dovrà essere destinato ad edilizia residenziale pubblica;
- potranno essere formati più S.U.E., conformemente agli ambiti individuati dallo studio unitario, dai quali saranno escluse le aree a capacità insediativa esaurita ricadenti nell'area R6.4.

Lo studio unitario sarà approvato dall'Amministrazione Comunale utilizzando le stesse procedure previste per il P.P..

Il ricorso allo studio unitario potrà essere evitato nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di procedere mediante un P.P. esteso a tutta la zona.

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

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:
- a attività industriali e/o artigianali;
 - b uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;
 - c servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;
 - d impianti di distribuzione dei carburanti nel rispetto delle disposizioni della deliberazione della Giunta Regionale 7 luglio 2008, n. 35-9132 recante i provvedimenti attuativi dell'art. 2 della Legge Regionale 31.05.2004, n. 14 "Norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti".

Nelle aree produttive singolarmente contrassegnate con asterisco nelle tabelle di zona, fatte salve le attività già insediate, sono ammessi, oltre ai precedenti, gli usi di cui alle lettere b), c) - limitatamente ai servizi pubblici e privati - d) - limitatamente a somministrazione alimenti e bevande, esercizi per spettacolo, tempo libero e sportivi, di cui al successivo comma 2 .

- 2 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione terziario-commerciale sono i seguenti:
- a artigianato non nocivo e molesto ai sensi del 3° comma dell'art. 10 precedente;
 - b commercio all'ingrosso ed al dettaglio;
 - c servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziaria e professionali;
 - d esercizi ricettivi, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi;
 - e impianti di distribuzione dei carburanti nel rispetto delle disposizioni della deliberazione della Giunta Regionale 7 luglio 2008, n. 35-9132 recante i provvedimenti attuativi dell'art. 2 della Legge Regionale 31.05.2004, n. 14 "Norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti".

- 3 Nelle aree di cui al presente articolo è inoltre ammessa la realizzazione di abitazione per proprietario e/o custode in misura non superiore a 2 alloggi per un massimo di 300 mq. di SUL di alloggio complessiva per ogni unità produttiva o

terziaria e comunque non superiore ad 1/3 della SUL produttiva/terziaria.

In casi di eccezionale e comprovata necessità ed in relazione alla dimensione dell'attività produttiva/terziaria è ammessa deroga alla prescrizione di cui al presente comma; in tal caso il numero degli alloggi e della S.U.L. sono fissati in sede di rilascio di permesso di costruire, nel rispetto di una quantità di S.U.L. non superiore al 7% della superficie a destinazione produttiva/terziaria; gli alloggi debbono comunque riguardare abitazioni per personale addetto al controllo ed alla manutenzione degli impianti e non superare il numero di quattro.

Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività produttiva/terziaria: la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che prevede la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'azienda.

- 4 Per il commercio al dettaglio ammesso nelle aree di cui ai commi 1 e 2 precedenti, si richiama l'art. 33ter successivo.
- 5 Le aree siglate T1.1 del D.U. 3 e del D.U. 6 sono destinate ad impianti ricettivi.

ART. 17 - P1 - T1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARIO-COMMERCIALI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da impianti produttivi e terziario-commerciali confermati dal piano nella loro ubicazione e le aree di completamento.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.
Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona. Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 3 È in ogni caso ammesso, una tantum, l'ampliamento della S.U.L. degli impianti esistenti, alla data di adozione del P.R.G., e già eccedenti i limiti dell'area, nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq. fuori terra (oltre ad un massimo di 500 mq. interamente interrati o sottostanti ad edifici fuori terra) di S.U.L., anche in eccedenza ai valori assegnati nelle tabelle di zona.
- 4 L'area P 1.2* del D.U. nr. 8 pur conservando la propria sigla è assimilata ad ogni effetto alle aree di nuovo impianto di cui al successivo art. 18.
- 5 Nelle aree fuori distretto P1.2 (Omarv) e P1.3 (Bonelli) non sono ammessi nuovi accessi diretti sulla viabilità statale; è fatta salva la possibilità di migliorare funzionalmente quelli esistenti in accordo con l'Ente proprietario della strada.
- 6 Nelle aree P1.1* e P1.2* del D.U. 8, nei comparti compresi tra via Alba e via dell'Artigianato, gli edifici non potranno superare l'altezza massima di m. 6,50 e non è ammessa la produzione connessa alle destinazioni di cui alla lett. a) del primo comma dell'art. 16 precedente.
15. In sede di attuazione dell'area P1.6.1 si richiamano i contenuti del parere rilasciato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo; in particolare per la Cappella di S. Ciriaco, in attesa del pronunciamento della Soprintendenza in merito

alla possibile emanazione di un provvedimento di tutela ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. 42/04 e s.m., si prescrivono azioni volte a salvaguardare l'edificio nel suo attuale stato di conservazione.

ART. 18 - P2 - T2 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARIO-COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. per nuovi insediamenti produttivi (P2) o terziario-commerciali (T2).
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, nonché di ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.
Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione sulle aree libere nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona mediante S.U.E. preventivo.
Nelle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo e fino all'approvazione di questo, negli edifici esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento tecnologico e funzionale, anche con l'ampliamento, fino al 30%, della superficie utile lorda esistente nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati.
Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 3 Per l'area T 2.3 del D.U. nr. 6 non potranno essere realizzati accessi diretti dalla strada provinciale nr. 7 (ora SS. 662).
- 4 L'attuazione dell'area T2.1 del D.U. n. 8 è subordinata ad uno studio unitario esteso a tutta la zona finalizzato a fornire gli elementi di organizzazione urbanistica e gli indirizzi di progettazione edilizia per conseguire una elevata qualità di insediamento.
In particolare lo studio unitario dovrà: fissare i requisiti localizzativi e dimensionali della viabilità e delle aree pubbliche e le loro caratteristiche qualitative; definire gli ambiti per consentire un'attuazione autonoma e temporalmente differita degli interventi; individuare gli accorgimenti necessari per garantire la corretta integrazione della nuova edificazione rispetto alle preesistenze esistenti sull'area.
Valgono in ogni caso le seguenti prescrizioni:
 - potranno essere formati più S.U.E., conformemente agli ambiti individuati dallo studio unitario.

Lo studio unitario sarà approvato dall'Amministrazione Comunale utilizzando le stesse procedure previste per i P.P..

Il ricorso allo studio unitario potrà essere evitato nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di procedere mediante un P.P. esteso a tutta la zona.

ART. 19 - PE - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalità di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.
- 2 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attività estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia, l'amministrazione e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa e comunque non superiore al rapporto di copertura pari al 15%.

ART. 20 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno prioritariamente ad oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

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

a1. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;

a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, e simili;

Negli interventi di cui alla lettera a1., è ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma, purché contenuto nella misura del 30% ai sensi del 14° c. dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione.

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

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;

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

b) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzii i caratteri

e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

3 Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., (qualora eccedano il limite richiamato del 30%), a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti valori:

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

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale (come tale qualificata ai sensi dell'art. 2135 del Cod. Civ.) siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU).

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

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

- distanza minima da stalle e ricoveri animali: mt. 10.
- altezza massima: mt. 8,50.
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente.

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

Per il calcolo della cubatura per l'abitazione rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza massima dal centro aziendale di km. 15.

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

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

- a) che l'azienda disponga per lo spandimento dei liquami almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/3.

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

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti per allevamento e ricovero di animali e di concimaie, dovranno inoltre rispettare:

- distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 30; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti;
- distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 3 o aderenza;
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente;
- distanza dalle aree a destinazione extragricola del capoluogo: mt. 200;
- distanza dalle aree a destinazione extragricola di Levaldigi: mt. 100.

In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono ammessi ampliamenti delle stalle esistenti alla data di adozione del P.R.G. a distanze inferiori a quelle prescritte, ove gli ampliamenti stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto; l'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 40% della S.U.L. esistente.

Gli allevamenti di cui al presente comma conservano la loro collocazione nell'ambito della classificazione di allevamento aziendale anche quando, per ragioni di efficienza tecnica od economica derivante dai cicli produttivi e pertanto temporaneamente, si discostino, in misura comunque non superiore al 20%, dai limiti di cui al primo capoverso, lettere a) e b).

Gli allevamenti classificati dalla vigente normativa come familiari seguono le norme di cui al presente comma.

5 Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio.

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

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

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

I silos a trincea o a cielo aperto di altezza non superiore a mt. 2,5 e le concimaie debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti, e mt. 3 da strade pubbliche o di uso pubblico.

6 Allevamenti intensivi.

Sono considerati intensivi gli allevamenti di animali che, ferma restando la qualifica di attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, eccedono, fatto salvo l'ultimo capoverso del comma 4 precedente, i limiti fissati per gli allevamenti di carattere aziendale.

Non è ammessa su tutto il territorio comunale la realizzazione di allevamenti intensivi di nuovo impianto.

Entro la distanza di 500 mt. e di 250 mt., da aree a destinazione extragricola, rispettivamente per allevamenti di suini, sanati ed avicoli e per allevamenti di bovini ed altri animali non sono ammesse trasformazioni di allevamenti da aziendali in intensivi; per gli allevamenti intensivi di bovini ed altri animali (esclusi quindi quelli di suini, sanati ed avicoli) sono ammessi ampliamenti nella misura massima del 30% della S.U.L. esistente.

Oltre alla distanza di 500 mt. e 250 mt., da aree a destinazione extragricola, si ammettono rispettivamente:

- ampliamenti degli allevamenti intensivi esistenti di bovini ed altri animali;
- ampliamenti non superiori al 30% della S.U.L. esistente di allevamenti intensivi di suini, sanati ed avicoli;
- trasformazioni da aziendali in intensivi di allevamenti esistenti di bovini ed altri animali;
- trasformazioni da aziendali in intensivi di allevamenti esistenti di suini, sanati ed avicoli con il limite di eventuale ampliamento massimo pari al 30%.

Le distanze richiamate nei due capoversi precedenti sono ridotte a mt. 150 dalle aree a destinazione extragricola di Levaldigi, Cavallotta, S. Salvatore e dai rimanenti nuclei rurali o centri frazionali minori (NR).

Gli interventi di adeguamento ed ammodernamento igienico-funzionale e tecnologico di allevamenti intensivi esistenti sono sempre ammessi.

Gli interventi edilizi ammessi precedentemente sono assentibili in ogni caso ove l'azienda disponga, conformemente a quanto previsto e definito nei regolamenti comunali, di aree sufficienti per lo spandimento o se, in caso diverso, risulti dotata

di impianto di depurazione proprio o consortile aventi idonee caratteristiche o se provveda allo smaltimento in altra diversa forma ammessa da leggi e regolamenti vigenti.

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

Gli altri permessi di costruire o denunce di inizio attività previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2° capoverso del 3° comma precedente, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono ed in particolare dall'art. 28 in quanto applicabile.

- 8 Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole.
È consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti vincolati ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. nell'ambito di quanto ammesso al successivo art. 28 comma 1, lettera c, previo permesso di costruire oneroso:
- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
 - b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi è accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.

Nei casi di cui alle lettere a) e b) precedenti non costituisce mutamento di destinazione e obbligo di richiedere il permesso di costruire oneroso la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario e/o dei suoi eredi o familiari;

- 9 Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è comunque ammesso:

- a) la costruzione di piccoli fabbricati al servizio dei fondi e/o dell'abitazione esistente, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 25, altezza massima non superiore a mt. 3,00; detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opera finita compatibile con l'ambiente circostante secondo le prescrizioni del R.E.
- b) la costruzione di impianti ed attrezzature per la raccolta, la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli locali.
Tali interventi sono ammessi a condizione che gli impianti siano ritenuti dal Comune, con specifica motivazione, indispensabile supporto all'attività ed alle aziende agricole esistenti ed operanti nel Comune, o in caso di impianti esistenti in centro abitato da rilocalizzare per eliminare condizioni di grave disturbo per le aree residenziali.
La realizzazione degli impianti in questione è subordinata alla presenza o alla contestuale realizzazione delle necessarie opere urbanizzative ed inoltre al rispetto di:
- S.U.L. massima complessiva 1.800 mq.;
 - rapporto di copertura sul lotto o sui lotti contigui: 40%;
 - S.U.L. massima per abitazione di custodia: mq. 200;
 - distanze da confini e fabbricati esistenti: art. 8, comma 8'.

Per gli impianti già esistenti, anche in eccedenza al limite di 1800 mq. di cui sopra, si ammettono gli interventi di ampliamento una-tantum pari al 50% della SUL esistente con un massimo di mq. 500.

Sia in caso di nuova costruzione che di ampliamento dovrà essere sottoscritto un atto di impegno che preveda termini e modalità per il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile, garantisca il mantenimento dell'unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti eliminazioni frazionate.

- c) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi né inquinanti; in tal caso l'autorizzazione è rilasciata previo parere vincolante A.S.L. su aree la cui idoneità sotto il profilo idrogeologico è documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica.

10 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui alla L.R. 23.03.1995 nr. 38 "disciplina dell'agriturismo".

ART. 21 - E1 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

- 1 Le aree agricole di salvaguardia ambientale sono utilizzabili ai fini del vincolo e del trasferimento della cubatura per l'edificabilità delle aziende agricole; in esse sono ammessi esclusivamente gli interventi richiamati dal successivo articolo 28.
- 2 Negli edifici a servizio dell'attività agricola, sono ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta.

ART. 22 - E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI.

- 1 Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane; in esse si applicano le norme di cui al precedente art. 21.

ART. 23 - NR - NUCLEI RURALI E CENTRI FRAZIONALI MINORI.

- 1 Comprendono le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.
- 2 In essi oltre a quanto previsto sulle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;
 - commercio al minuto per beni di prima necessità;
 - esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
 - artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.Non è consentita negli annucleamenti rurali la costruzione di allevamenti zootecnici intensivi.
- 3 Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per i residenti nell'annucleamento rurale, ovvero per i titolari di un'attività legittimamente insediata e debbono rispettare oltre alle prescrizioni di cui al comma 8 dell'art. 8, l'indice massimo di densità edilizia fondiaria pari a 0,6 mc./mq., il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40% ed un'altezza massima pari a mt. 8,50; in tal caso il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che preveda il mantenimento dell'abitazione in uso al richiedente in analogia all'art. 9 della L. 94/82.
- 4 Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare oltre alle prescrizioni, già richiamate, del comma 8 dell'art. 8, l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq., il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40% ed un'altezza massima pari a mt. 8,50.
- 5 Per gli edifici esistenti, fatti salvi vincoli di intervento topograficamente individuati sono ammessi senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con sopraelevazioni ed ampliamenti di volume non superiori al 30%, purché compatibili con le tipologie esistenti, per le destinazioni precedentemente ammesse e semprechè non producano una altezza massima superiore a mt. 8,50; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta. Si richiamano le disposizioni dell'art. 28, comma 1, lett. b), ultimo capoverso.
- 6 Per l'immobile "ex scuola di San Salvatore" si prescrivono la conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche e l'eliminazione del corpo aggiunto presente sul lato est; non sono consentiti gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui al comma precedente.
- 7 In sede di intervento sull'edificio ex scuola elementare della frazione S. Rosalia si richiama il rispetto delle condizioni fissate nel parere rilasciato dal Ministero dei

Beni e delle Attività Culturali e del Turismo; in particolare si dovranno porre particolari attenzioni in sede di recupero mediante una progettazione atta a preservare e valorizzare i caratteri tipologici della struttura limitando la possibilità di effettuare demolizioni alle superfetazioni o per limitate porzioni da valutarsi puntualmente.

ART. 24 - SP - F - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI.

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale (SP) e di interesse generale (F), al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere b), c), d), e), f), g), s), t), v), della legge reg. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.
- 4 Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore.
- 5 A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e semprechè non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 20 mq. di superficie coperta; diverse tipologie e/o superfici saranno valutate dalla Giunta Comunale.
- 6 Le aree individuate dal P.R.G. a parco fluviale concorrono, nella misura precisata nelle tabelle di zona, al soddisfacimento dello standard previsto dall'art. 22 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per parchi pubblici urbani e comprensoriali.
In esse sono ammessi la manutenzione, la sistemazione ed il miglioramento delle risorse naturali-ambientali esistenti, le attività agricole ed interventi finalizzati ad una diffusa fruizione sociale dell'area, quali: sistemazione accessi e percorsi pedonali e ciclabili, realizzazione di aree attrezzate e punti di sosta etc..
L'attuazione delle previsioni di P.R.G. è demandata a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica estesi ad ambiti definiti dall'amministrazione comunale che dovranno individuare le aree da acquisire e le forme e le modalità di fruizione ed utilizzazione delle rimanenti.

- 7 Per gli edifici esistenti ricadenti in aree destinate a pubblici servizi ed in contrasto con la destinazione propria dell'area, in attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G. sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

ART. 25 - G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRITORIALI.

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.
- 2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.
- 3 Si richiama in quanto applicabile il comma 7 dell'art. 24 precedente.

ART. 26 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.

1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto; la viabilità compresa nelle aree che il P.R.G.C. assoggetta a S.U.E., è indicata negli elaborati dei singoli strumenti attuativi approvati.

2 Il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva.

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

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

3 Nelle aree destinate all'attività agricola - E, E1, E2 -, negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade:

- mt. 30/40 in conformità all'indicazione cartografica per le strade statali;
- mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10,50;
- mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore e mt. 10,50;
- mt. 5 per le strade vicinali di uso pubblico.

L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a mt. 3.

4 In tutte le altre parti del territorio comunale, compresi gli annucleamenti rurali, diverse dalle zone agricole, ove il P.R.G. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati è definito in sede di rilascio del permesso di costruire tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, dei seguenti distacchi dal ciglio di strade esistenti o previste dal P.R.G., da strumenti urbanistici attuativi o da specifici progetti:

- mt. 5 per strade con larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 6 per strade con larghezza compresa tra mt. 7 e 15;
- mt. 10 per strade con larghezza superiore a mt. 15.

Per le aree di nuovo impianto si richiama quanto previsto all'ultimo capoverso del punto 3, art. 9, D.M. 02/04/68 nr. 1444 (essendo zone "C"), nonché all'Art. 27, comma 2, della L.R. 56/77.

- 5 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.
- 5.1 Gli elaborati di PRG individuano gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti con apposito simbolo, differenziando gli impianti incompatibili con il sito nel quale sono localizzati da quelli compatibili, che a loro volta si suddividono in compatibili di tipo "A", di tipo "B", e di tipo "C".

Impianti esistenti.

5.2 Impianti compatibili:

di tipo "A": sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento (opere di manutenzione) e all'adeguamento sotto il profilo tecnologico.

di tipo "B": sono consentiti interventi di ristrutturazione di tutti i manufatti esistenti ed ampliamento limitatamente alle tettoie di riparo in corrispondenza delle colonne erogatrici nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40%, con la possibilità di insediamento, nell'ambito della sola superficie utile lorda esistente, delle destinazioni e secondo i criteri di cui ai successivi paragrafi 5.5 e 5.6.

di tipo "C": oltre a quanto sopra indicato e' ammesso incremento della superficie utile lorda esistente, una tantum, in misura non superiore a mq. 50.

Il rilascio di atti autorizzativi per interventi di ristrutturazione dell'impianto siglato 1C in via Liguria è subordinato alla cessione gratuita al Comune o asservimento ad uso pubblico di un'area per parcheggio pari a mq. 170.

5.3 Impianti incompatibili:

Si applicano le disposizioni del capo III, artt. 7 e 8 della deliberazione della Giunta Regionale 7 luglio 2008, n. 35-9132 recante i provvedimenti attuativi dell'art. 2

della Legge Regionale 31.05.2004, n. 14 "Norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti".

Nuovi insediamenti.

- 5.4 I nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla deliberazione della Giunta Regionale 7 luglio 2008, n. 35-9132, oltre che nelle aree di cui all'art. 16 precedente - potranno essere localizzati nelle fasce di rispetto alla viabilità delle aree agricole di cui agli articoli 20, 21 e 22 delle Norme di Attuazione di PRGC; potranno eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.
- 5.5 Nell'ambito degli impianti, oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso - le seguenti destinazioni:
- a) piccole officine di riparazione veicoli
 - b) lavaggi auto
 - c) servizi igienici
 - d) posto telefonico pubblico
 - e) vendita accessori auto
 - f) giornali e tabacchi
 - g) mini ristorazione
- 5.6 La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla deliberazione regionale sopracitata. Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq. 200 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.
- 5.7 Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

5.8 Sono fatte salve:

- le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc..., nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;
- le disposizioni della deliberazione della Giunta Regionale 7 luglio 2008, n. 35-9132 recante i provvedimenti attuativi dell'art. 2 della Legge Regionale 31.05.2004, n. 14 "Norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti", poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

- 6 Nelle aree topograficamente individuate, ove il P.R.G. prevede, in relazione ai disposti del titolo I della L. 122/89, la realizzazione di parcheggi sotterranei è ammessa tale utilizzazione anche mediante convenzione con società od operatori privati. In sede attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire modalità, termini e forme di utilizzo e gestione delle strutture.
- 7 Le aree di demanio delle FF.SS. e degli enti gestori di pubblici servizi possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture connesse al servizio erogato. È data applicazione alle disposizioni, ivi comprese le possibilità di deroghe previste, del D.P.R. 11/7/80 nr. 753.
- 8 Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione che si intende prevalente su eventuali disposizioni contrastanti contenute nelle presenti Norme di Attuazione.

ART. 27 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.

- 1 Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità e della ferrovia, prevede nelle aree agricole:
 - le fasce di rispetto cimiteriale, di norma pari a mt. 150 dal perimetro esterno dei cimiteri o a minor distanza regolarmente approvata;
 - le fasce di rispetto dei torrenti Mellea, Macra e Varaita, di mt. 100 dal ciglio superiore di sponda risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento o dal limite del demanio se più distante dal corso d'acqua se non arginati; qualora adeguatamente arginati la fascia di rispetto è riducibile a mt. 25; sono tuttavia fatte salve, in ambedue i casi, le disposizioni del seguente art. 33bis qualora impongano una fascia inedificabile più ampia;
 - le fasce di rispetto di altri rii e canali, di mt. 25 dal ciglio superiore di sponda risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento o dal limite del demanio se più distante dal corso d'acqua;
 - le fasce di rispetto dal perimetro degli impianti di depurazione di acque luride e di scarica dei rifiuti solidi urbani, di mt. 100;
 - le fasce di rispetto per l'aeroporto di Levaldigi come richiamato dall'art. 35 successivo;
 - le fasce di rispetto di pozzi di captazione e punti di presa di acquedotti pubblici ai sensi degli artt. 5 e 6 del D.P.R. 236/88.
- 2 Le fasce di rispetto di cui al 1° comma sono inedificabili; vi si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3', 5', 10', 12', 13' dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 3 Negli abitati esistenti e comunque nell'ambito delle loro perimetrazioni di P.R.G., non si applicano i distacchi previsti dal precedente comma 1 fatto salvo quanto normato nel successivo comma 3bis.
- 3bis La nuova costruzione e gli ampliamenti di edifici esistenti, dovranno rispettare, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 33bis successivo, un distacco minimo di mt. 10 misurati dal piede esterno di opere idrauliche esistenti o previste lungo i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche o comunque appartenenti al demanio
Potranno essere realizzati edifici a distanza inferiore nel caso in cui siano espletate le procedure contemplate dalla Circ. P.G.R. 8/10/98 nr. 14/LAP/PET in osservanza del R.D. 25/07/1904 n. 523.

- 4 Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, fasce di rispetto comprese, di cui alle norme nazionali (DPCM 08.07.2003, Legge 22.02.2001 n.36, DM 29.05.2008) e regionali (L.R. 03.08.2004 n.19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica. Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (DM29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art.4, c.1, let.h) della Legge n.36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia che, allo stato attuale, fanno capo alla Legge n. 36/2001, al D.Lgs 259/2003 e s.m.i., alla L.R. n.19/2004 e sue delibere attuative.
- 5 Si richiamano inoltre tutte le disposizioni del Decreto Legislativo 42/2004, con particolare riferimento alla fascia di rispetto (m. 150) relativa ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi approvati con Regio Decreto 11.12.1933 n. 1775.
- 6 Per gli specchi d'acqua topograficamente individuati come "bacini idrici" non si applicano i disposti dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., né del Decreto Legislativo 42/2004, ma è prescritto un distacco di mt. 10 dalla sponda (salvo pontili o altre strutture tecniche).

ART. 28 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA.

1 Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona nonché per gli altri casi appresso elencati, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:

- a) negli edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, turistico-ricettive e direzionali, ricadenti in zona agricola E, E1 ed E2, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 1000 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; l'ampliamento ammesso è subordinato ad atto unilaterale di impegno che garantisca il mantenimento della unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate; una volta venuto meno l'uso produttivo, è sempre ammessa la destinazione abitativa; in tal caso è consentita la realizzazione di un massimo di due alloggi; nel caso di attività produttive esistenti, prive di edifici pertinenziali, è ammessa la realizzazione di strutture di deposito per una S.U.L. massima di mq. 250.
- b) gli edifici con destinazione non contemplata nel precedente punto a), oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola ricadenti in zona agricola E, E1 ed E2, previa verifica della Commissione Agricola Comunale, possono essere recuperati per destinazione residenziale, turistico-ricettiva (compresa la somministrazione alimenti e bevande) e per attività di servizio all'agricoltura, per servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore, mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna con aumento di volume contenuto nella misura del 30% del volume esistente, fatto salvo il rispetto dell'altezza massima di mt. 8,50.

Al solo fine del recupero per la destinazione turistico-ricettivo, di servizio all'agricoltura, per servizio sociale e sanitario, è altresì ammessa, per esigenze valutate di volta in volta dalla Commissione Edilizia, la traslazione di parte degli immobili finalizzata ad una migliore fruizione delle aree interne e alla riqualificazione dell'area di pertinenza e semprechè gli edifici traslati non posseggano caratteristiche che consigliano la loro conservazione, nella misura massima del 50% della superficie coperta degli immobili stessi.

Ai soli fini del recupero per la destinazione residenziale, si precisa quanto segue:

- sono recuperabili esclusivamente i fabbricati ove già sussistono locali di abitazione rurale (fabbricato principale del nucleo aziendale) realizzando un massimo di due unità abitative, ed ammettendosi per i fabbricati isolati esclusivamente destinazioni accessorie;
- in presenza di oltre due unità abitative è ammesso esclusivamente il recupero del numero delle unità abitative esistenti, ammettendosi per i fabbricati isolati esclusivamente destinazioni accessorie.

E' inoltre ammessa la costruzione di autorimesse nella quantità massima di 1 mq. ogni 10 mc. del volume abitativo a cui costituisce pertinenza; è comunque sempre consentita la realizzazione di un locale per ricovero automezzi di mq. 18 di superficie netta.

- c) negli edifici ricadenti in area diversa dalle lett. a) e b) precedenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e totale, con incremento di volume contenuto nella misura del 30% del volume esistente, fatte salve altre specifiche disposizioni prescritte nelle singole aree normative.

- 2 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum. Gli interventi di cui alla lettera b) precedente sono soggetti ad atto unilaterale d'obbligo che vieti - in presenza di due o più unità immobiliari - il frazionamento.
- 3 Nel caso in cui gli interventi previsti nei commi precedenti riguardino edifici ricadenti in fascia A o B del P.S.F.F., ai fini dell'applicazione delle norme del successivo art. 33bis, si precisa quanto segue:
 - "gli aumenti di superficie o di volume" ammessi dalle norme del P.S.F.F. e dal P.A.I. sono comunque da contenere nei limiti del presente articolo;
 - la "soprelevazione" ammessa dalla norme del P.S.F.F. e dal P.A.I. non può comunque comportare un'altezza di progetto superiore a quella ammessa in zona agricola, pari a ml. 8,50;
 - il trasferimento di superfici o volumi residenziali potenzialmente allagabili è ammesso cumulativamente rispetto agli incrementi una-tantum consentiti.

ART. 29 - AUTORIMESSE E/O CANTINE PRIVATE.

- 1 La costruzione di autorimesse e/o cantine di cui all'art. 18, 2° comma, lett. e) ed f) del vigente Regolamento Edilizio, è ammessa nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, ed in particolare quanto previsto agli articoli 11 e 12.
- 2 Ai fini dell'esclusione del calcolo della superficie utile lorda di cui all'art. 18, 2° comma, lett. e) ed f) del vigente Regolamento Edilizio, i locali destinati ad autorimessa e cantina fuori terra o parzialmente interrati devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza in gronda non superiore a mt. 3,00 se realizzati separatamente dall'edificio principale;
 - b) altezza interna fuori terra di mt. 2,50 negli altri casi; tale limitazione è aumentata della quantità necessaria per il raggiungimento della quota compatibile con la piena di riferimento di cui all'art. 33bis punto 2.1.
- 3 Le costruzioni di cui al presente articolo dovranno rispettare il rapporto di copertura prescritto nelle varie zone e le distanze da fabbricati e confini previste per la nuova costruzione, fatto salvo il disposto della nota 3 alle tabelle di zona.
- 4 Sono fatte salve le disposizioni contenute nella legge 24.03.1989 n. 122.

ART. 30 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

1 Fatte salve le prescrizioni dell'art. 41-sexies della L. 1150/42, come sostituito dall'art. 2 della L. 122/89, l'esecuzione di interventi edilizi di:

- nuova costruzione,
- ampliamento,
- cambio di destinazione, con esclusione dell'ambito normativo R1 o delle unità immobiliari non superiori a 700 mc.

è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggio privato:

A) per gli usi prevalentemente residenziali: mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;

B) per gli usi terziari:

- commercio al dettaglio: mq. 0.5 per mq. di S.U.L. di vendita; si richiamano le disposizioni di cui all'art. 25, comma 7 deliberazione Consiglio Regionale 29.10.1999 n. 563-13414;
- destinazione turistico-ricettive: mq. 0.5 per mq. di S.U.L.;
- direzionali ed altri usi non specificatamente contemplati dal presente comma: mq. 0,30 per mq. di S.U.L.

C) per gli usi produttivi:

- mq. 20 ogni 3 addetti teorici, calcolati ai sensi del precedente art. 7.

2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nell'area di pertinenza del fabbricato da servire, in superficie o all'interno della costruzione, ammettendosi anche in caso di impossibilità, solo per i mutamenti di destinazione d'uso di cui alla lettera B) del precedente comma, l'asservimento di aree situate nelle immediate vicinanze ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale.

Nelle frazioni (esclusa Levaldigi) e nei nuclei rurali è consentita la realizzazione, anche in area agricola, di parcheggi privati a servizio di attività esercitate anche per la quota eccedente le quantità di cui al comma precedente.

3 La dotazione di aree per parcheggio privato è commisurata alla differenza tra la quantità di area per parcheggio dovuto per la classe della nuova destinazione e quello dovuto per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto all'asservimento della superficie destinata a parcheggio privato a conguaglio, se positivo.

- 4 Il parcheggio privato di pertinenza di cui alle lettere B) e C) precedenti, deve essere sempre accessibile agli utenti della struttura durante le ore di esercizio dell'attività insediata.
- 5 Nel caso in cui gli spazi destinati al parcheggio privato di cui al precedente comma 4, sono ricavati nella costruzione o siano comunque delimitati da recinzioni o simili, dotati di chiusura, il rilascio del permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso ove dovuto, è subordinato alla sottoscrizione di un atto registrato e trascritto di impegno all'accessibilità di cui al comma precedente, in conformità allo schema approvato dal Comune.
- 6 La modifica di destinazione d'uso per le unità immobiliari non superiori a 700 mc. - entro i tre anni dalla data di abitabilità/agibilità, ovvero ove non prevista dalla legge, dalla comunicazione di ultimazione lavori - è ammessa previo congruaggio delle aree per parcheggio privato.
- 7 Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso in cui l'area per parcheggio privato da reperire sia inferiore a mq. 12,50.

ART. 31 - BENI CULTURALI AMBIENTALI.

- 1 Fermi restando i vincoli di cui al Decreto Legislativo 42/2004, gli elaborati grafici del P.R.G. individuano i beni culturali ambientali, di cui all'art. 24 della legge regionale n. 56/1977 e succ. modificazioni; per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative di P.R.G. in cui ricadono purché compatibili con le prescrizioni ed i vincoli specifici di cui all'art. 31-bis, con obbligo per interventi eccedenti la manutenzione o comunque in grado di incidere sui connotati originari di richiedere il parere della Commissione di cui all'art. 91/bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

1bis Elenco edifici vincolati ai sensi Decreto Legislativo n. 42/2004

- 1 Chiesa di S. Giovanni
- 2 Chiesa di S. M. Assunta
- 3 Chiesa di S. M. della Pieve
- 4 Chiesa di S. Pietro dei Cassinesi
- 5 Santuario dell' Apparizione
- 6 Chiesa collegiata di S. Andrea
- 7 Chiesa Campestre di S. Croce
- 8 Chiesa Campestre di S. Giuliano
- 9 Confraternita della Misericordia
- 10 Palazzo Taffini
- 11 Torre del Comune
- 12 Teatro Milanollo
- 13 Palchi Padronali Teatro Milanollo
- 14 Palazzo Muratori
- 15 Casa in P. Santarosa
- 16 Cascina detta Cascinette Reg. Apparizione
- 17 Cascina Ciavoletti
- 18 Cascina Gabriella
- 19 Convento S. Caterina - ala ovest
- 20 Castello di Suniglia
- 21 Castello del Maresco
- 22 Palazzo Cravetta

- 2 Il parere di detta Commissione o della Soprintendenza ai Monumenti può comunque essere richiesto dal Sindaco, sentita la C.I.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale.
- 3 Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti ha facoltà di disporre la esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata od altre opere d'interesse generale, in aree pubbliche.
- 4 Il P.R.G. individua altresì quale patrimonio di interesse ambientale-architettonico con valore di bene culturale-ambientale i seguenti complessi, di cui alla parte A) delle schede operative costituenti parte integrante dello strumento urbanistico, per i quali si applicano le prescrizioni di cui all'art. 31-bis successivo:
- complessi in territorio extraurbano per i quali il valore di bene culturale-ambientale è esteso all'insieme dell'impianto urbanistico ed edilizio (sezione I):

D0074_01

N. NUCLEO	N. SCHEDA	LOCALITA`	DENOMINAZIONE (denominazione comune)	SEZIONE
7	8	Tetti de Galvagni	S. Giuliano	I
69	89/90	Peschiera	C.na S. Giuseppe	I
152	303	Prato Rondello	(Santuario Sanità)	I
260	417	Torre dei Cavalli	(Cappella Oropa)	I

- complessi in territorio extraurbano per i quali il valore di bene culturale-ambientale è riconosciuto in parti (sezione II):

D0074_01

N. NUCLEO	N. SCHEDA	LOCALITA'	DENOMINAZIONE (denominazione comune)	SEZIONE
8	9/10	Tetti De Galvagni	C.na Viancina	II
51	65/66	Gajde	V. Cardellini	II
70	85	Peschiera	C.na Peschiera	II
122	111	Croce	C.na Croce	II
76	136/136/137	Cosmera	C.na Cosmera	II
79	149/150/151	Morè	C.na Morè G.o (Morrè)	II
109	164	Canavere	S. Luigi	II
120	181/182	Ceresetta	C.na Maurini	II
115	199/200	Apparizione	/	II
183	232	Suniglia	Cast. di Suniglia	II
288	279/280	Campo Longo	C.na Torrette	II
277	282	Mattione	Cap. Mattione	II
187	309/310	Gorra	Pini (Gorra Grossa)	II
191	314	Gorra	C.na Gorra Soprana	II
252	327	Fornaci	C.na Ciavoletti	II
184	336/337	Pasco Rondello	V. Tolosano	II
221	338/39/40/41	Palazzo Cavallotta	Palazzo Cavallotta (Palazzo)	II
229	349/350/351	Solere	Solere	II

D0074_01

N. NUCLEO	N. SCHEDA	LOCALITA'	DENOMINAZIONE (denominazione comune)	SEZIONE
2	354/355/356	Rigrasso	B.ta Rigrasso	II
83	362/363	Morè	S. Rosalia	II
228	382/383	S. Salvatore	S. Salvatore	II
157	389	Virle	C.na Virle Grosso	II
154	395/396	Maresco	C.na Colombaro	II
219	420/421/422	Palazzo Cavallotta	(Cavallotta)	II
199	442	Maresco	Maresco	II

ART. 31-BIS - NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI IN TERRITORIO EXTRAURBANO

- 1 Per i complessi topograficamente individuati di cui alla sezione I del precedente art. 31, comma 4, sussiste l'obbligo del parere della Commissione 91-bis per interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a qualsiasi edificio.
- 2 Per i complessi di cui alla sezione II sussiste l'obbligo del parere della Commissione 91-bis solo per edifici per i quali la scheda operativa individua lo specifico tipo di intervento ammesso.
- 3 Gli interventi ammessi sono quelli stabiliti nel campo 2.4 (tipi di intervento) della relativa scheda operativa.
Ove nel campo 2.4 per il singolo edificio non viene precisato l'intervento ammesso, si applicano le disposizioni generali di P.R.G..
- 4 Si richiamano in ogni caso le disposizioni dell'art. 32 del Regolamento Edilizio.
- 5 Oltre a quanto previsto dai regolamenti vigenti il progetto relativo agli interventi sugli immobili di cui al presente articolo deve comprendere tra i suoi allegati:
 - la scheda operativa relativa al complesso edilizio di appartenenza dell'immobile;
 - documentazione fotografica della situazione esistente con vedute generali nel numero necessario alla comprensione del complesso e delle sue pertinenze, vedute frontali di ogni lato del complesso e documentazione dei particolari costruttivi nella quantità necessaria;
 - mappa quotata di insieme del complesso;
 - rilievo analitico descrittivo dello stato di fatto dell'edificio oggetto di intervento, in scala 1:50, con precisa indicazione delle destinazioni, della consistenza delle strutture, dei materiali nonché rilievo alle scale opportune di manufatti e particolari pregevoli;
 - relazione storica sul complesso immobiliare, che, sulla base di elementi induttivi o documentari, illustri lo svolgersi nel tempo del processo costruttivo.
- 6 Per i complessi di cui al presente articolo valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
 - A) l'indicazione cartografica di "fronte da tutelare" ove segnalata negli stralci planimetrici allegati alle schede operative, comporta la inammissibilità di

edificazione lungo tutto il fronte indicato per una distanza ortogonale di mt. 100;

- B) l'indicazione cartografica di "limite di rispetto ambientale" ove segnalata negli stralci planimetrici allegati alle schede operative, comporta la inammissibilità di edificazione nell'area determinata in planimetria (di norma una distanza radiale di mt. 50).
- C) le aree libere all'interno del perimetro individuato nelle schede operative, quale area di pertinenza tipologica, sono inedificabili qualora siano interessate da parchi, giardini disegnati, alberate monumentali e simili.

Qualora non rappresentino pertinenze di irrinunciabile interesse ambientale né interferiscano con le principali visuali sugli edifici o manufatti oggetto di salvaguardia, possono essere interessate da trasformazioni edilizie nel rispetto delle altre prescrizioni delle presenti norme di attuazione.

Eventuali nuove costruzioni o ampliamenti sia sotto il profilo planimetrico e tipologico, sia sotto il profilo costruttivo e dei materiali impiegati dovranno assicurare la massima coerenza ed integrazione con gli immobili esistenti; si richiama anche per la nuova costruzione o l'ampliamento l'obbligo di cui al 1° comma precedente.

- 7 Nel caso di controversa interpretazione su aree, sugli edifici o porzioni di edifici e sui manufatti individuati, nelle schede operative, o nel caso in cui i tipi di intervento fissati nelle schede operative non risultino - per motivi oggettivi - congrui, il tipo di intervento potrà essere modificato, previa adeguata istruttoria e approfondita valutazione di merito, mediante variante ai sensi del 7° comma, art. 17, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che interviene sul contenuto della scheda operativa.

La non congruità dell'intervento originariamente previsto può essere originata, a titolo esemplificativo, dall'intervenuta modifica dello stato dei luoghi, da particolari esigenze tecnico-strutturali connesse al recupero, dalla ammissibilità o meno all'interno dell'intervento previsto della modifica di destinazione d'uso ove risulti indispensabile per il recupero.

- 8 Per gli interventi indicati nel campo 2.4 della scheda operativa (tipi di intervento) valgono le seguenti precisazioni:

- restauro scientifico: si applica quanto previsto al comma 4.1 dell'art. 8 precedente;
- restauro conservativo: si applica quanto previsto al comma 4.1. dell'art. 8 precedente;
- manutenzione su ristrutturazione edilizia (RE): si applica quanto previsto ai commi 2 e 3 del precedente articolo 8 relativamente alla precisazione delle

operazioni edilizie, ammettendosi sempre la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio (con esclusione di quelli aggiuntivi estranei all'organismo edilizio originario, che dovranno essere eliminati) eventualmente non coerenti con i caratteri edilizi ed ambientali della preesistenza;

- risanamento conservativo: si applica quanto previsto al comma 4.2 dell'art. 8 precedente;
- manutenzione su risanamento conservativo (RSC): si applica quanto previsto ai commi 2 e 3 del precedente art. 8, ammettendosi sempre la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio (con esclusione di quelli aggiuntivi estranei all'organismo edilizio originario, che dovranno essere eliminati) eventualmente non coerenti con i caratteri edilizi ed ambientali della preesistenza;
- risanamento con parziale ristrutturazione (RIS): si applica quanto previsto al comma 5.1 dell'art. 8 precedente;
- ristrutturazione edilizia (RIS): si applica quanto previsto al comma 5.2 dell'art. 8 precedente;
- ristrutturazione ambientale: si applica quanto previsto al comma 5.2 dell'art. 8 precedente con particolare riguardo alle disposizioni della lettera c, comma 6, precedente;
- manutenzione ordinaria (MA): si applica quanto previsto al comma 2 del precedente art. 8 relativamente alle operazioni edilizie, ammettendosi sempre la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio (con esclusione di quelli aggiuntivi estranei all'organismo edilizio originario, che dovranno essere eliminati) eventualmente non coerenti con i caratteri edilizi ed ambientali della preesistenza;
- manutenzione straordinaria (MS): si applica quanto previsto al comma 3 del precedente art. 8 relativamente alle operazioni edilizie, ammettendosi sempre la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio (con esclusione di quelli aggiuntivi estranei all'organismo edilizio originario, che dovranno essere eliminati) eventualmente non coerenti con i caratteri edilizi ed ambientali della preesistenza;
- demolizione (DE): si applica quanto previsto al comma 6 dell'art. 8 precedente;
- ristrutturazione con parziale demolizione (DE): si applica il comma 5.2 dell'art. 8 precedente con la eliminazione degli elementi edilizi in contrasto e non compatibili con l'impianto originario.

Art. 32 - NORME PER I COMPLESSI AVENTI VALORE DOCUMENTARIO

- 1 Il P.R.G. individua topograficamente complessi o singoli edifici di cui alla parte B) delle schede operative costituenti parte integrante dello strumento urbanistico, cui è attribuito valore documentario.
- 2 Per i complessi o i singoli edifici del presente articolo non è richiesto il parere della commissione 91-bis in quanto non definiti di interesse storico-artistico e per essi si applicano i disposti di cui ai commi 3, 4, 5, 7, 8 del precedente art. 31-bis, fermo restando l'applicazione delle norme previste nelle singole aree normative di P.R.G. in cui essi ricadono.

D0074_02

N. NUCLEO	N. SCHEDA	LOCALITA`	DENOMINAZIONE (denominazione comune)
6	2/3	Tetti de Galvagni	V. Sprina
5	04/05	Tetti de Galvagni	Galvagni (C.na Lausetti)
17	30	Mattibò	C.na Vernea
29	48	Peschiera	C.na La Lanterna
39	50/51	Benne	C.na Benne
43	57	Sprina	C.na Sprina Grossa
23	93/94/95	Carpice	C.na Carpice
93	100	Moncenisio	C.na Moncenisio
135	127	S. Maria	C.na Galateri (C.na Fontanile)
164	148	Ceresetta	(Ceresetta)
106	162	Canavere Basse	C.na Germana Vecchia (C.na Germana)
138	168	Canavere	C.na Mezzana (C.na Mezzane)
270	270	Collarelle	C.na Collarelle
287	279	Rotta	(Rotta Bassa)
287	280	Rotta	(Rotta Alta)
151	302	Prato Rondello	(Cascinotto Sanità)
169	307	Prato Rondello	C.na Oliva
188	312	Gorra	C.na Gorra Piccola
194	328	Solere	Solere (C.na Solere)
82	361	Morè	C.na S. Vittorio
241	375	Pilone di Villa	C.na Pilonasso (C.na Pilone di Villa)
244	397	Barattà	C.na Barattà (C.na Baratà)
84	406	Morè	C.na Cascinone
199	443	Maresco	Maresco

N. NUCLEO	N. SCHEDA	LOCALITA'	DENOMINAZIONE (denominazione comune)
3	7	Rigrasso	C.na Nuova
9	11/12/13	Streppe	Chios del Re
12	15	Chiosso del Re	Orfanelli
14	19/20	Mellate	Streppe
22	23	Pasco d. Giustizia	Motta Mezza Via (C.na Motta)
21	25/26	S. Giacomo	C.na S. Giacomo
26	32/33	S. Giacomo d. Gerbo	C.na Peso (C.na Peise)
35	37	Collarea	C.na S. Grato
52	69/70	Gistelli	(Gistelli)
60	77	Raviagna	Novaretti
56	83	Imperiala	C.na Imperiale
63	91/92	Raviagna	C.na Bastiotta
111	115/116	Revirola	C.na Revirola Piccola
162	145/146	Ceresetta	C.na Saracena
104	159/160	Canavere Basse	C.na Canavere Basse
158	174	/	C.na Colaira
159	175	/	C.na Pensè Grosso
178	179	Ceresetta	C.na Ceresetta
131	189	Basalussa	C.na Ricardina
167	206	Braida Bella	Braida Bella
181	208	Braida Bella	C.na Barona
172	209/210	Braida Bella	S. Grato B.B.
231	222/223	Solerette	C.na Solerette
257	238	Tetti di Vigna	V. Scarampi
275	257/258/259	Priglia	C.na Belvedere
189	311	Gorra	C.na Pipino
190	316	Gorra	Cascinetta
265	322/323	Fornaci Superiori	C.na S. Scolastica
234	324	Fornaci Inferiori	Bergese (C.na Canbanco)
204	345/346	Leone Cavallotta	C.na Leone Nuovo
197	348	Gorra	C.na Piumasso
2	352/353	Rigrasso	B.ta Rigrasso
243	367/68/69/70/71	Torre dei Cavalli	C.na Oropa
240	403/404	Belriguardo	C.na Belriguardo
225	415	Pomerolo	C.na Cappella
226	407/408	Cerea	C.na Sarea
209	419	Cavallotta	(Cavallotta)
199	445/446	Maresco	Prima Maresco (Maresco Vecchia)

ART. 33 - VINCOLI DI INTERVENTO.

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

2 Fronti da conservare.

Nei casi individuati, il fronte esistente dovrà essere oggetto di manutenzione o di restauro e risanamento conservativo finalizzati alla conservazione, al ripristino ed alla ricomposizione dei caratteri originari.

È prescritta la conservazione di cornici, lesene o altri elementi figurativi o costruttivi.

È di norma vietata la realizzazione di nuove aperture e la modifica delle esistenti.

In sede di richiesta di intervento dovrà essere prodotta idonea documentazione sia sullo stato di fatto che su tecniche, materiali e colori di progetto.

3 Cortine murarie da conservare.

Nei casi individuati è prescritta la conservazione degli allineamenti stradali esistenti anche in caso di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia.

Sono vietati l'interruzione della cortina, mediante eliminazione di fabbricati o di muri continui e l'arretramento dei fabbricati costituenti la cortina stessa, fatte salve modeste variazioni, dovute a motivi di sicurezza per il transito.

4 Verde privato inedificabile.

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

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

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

Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebo e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione, purché realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessivamente comunque non superiore a 15 mq. ed aventi h. massima non superiore a m. 3; sono altresì ammesse sistemazioni del suolo per il gioco e lo sport di carattere privato, con esclusione di strutture chiuse in elevazione.

Eventuali autorimesse interraste sono ammesse secondo quanto prescritto nei singoli ambiti normativi sempreché siano ritenute compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente; è data comunque facoltà all'Autorità Comunale, sentita la C.E. di vietare nei singoli casi l'emergere della costruzione dal piano del terreno sistemato.

5 Aree private pertinenziali speciali prive di capacità edificatoria.

Le aree topograficamente individuate quali "aree private pertinenziali speciali prive di capacità edificatoria" rappresentano porzioni della superficie fondiaria delle varie categorie di aree del P.R.G. in cui ricadono, destinate ad area di pertinenza e perciò utilizzabili per tutti gli usi compatibili (corte, piazzale, deposito all'aperto, parcheggio, verde, etc. ...) ma inutilizzabili ai fini edificatori in quanto prive di capacità edificatoria propria.

Tali aree debbono essere conservate inedificate fatto salvo quanto previsto nel comma 4 precedente che si richiama in quanto applicabile.

ART. 33BIS - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO

1. La variante di P.R.G., denominata "variante 2001" costituisce adeguamento dello strumento urbanistico ai criteri ed alle specifiche tecniche regionali di cui alla circ. 7/LAP dello 08/05/1996, successiva Nota Tecnica Esplicativa pubblicata sul B.U.R. n. 5 dello 02/02/2000 e circ. P.G.R. 08/07/1999 n. 8/PET, al P.S.F.F. approvato con D.P.C.M. in data 24/07/1998 ed al P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 24/05/2001.
2. In relazione alla zonizzazione di carattere geologico - tecnico individuata nelle carte geomorfologiche e di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, riportata altresì nelle tavole di progetto di P.R.G., valgono le prescrizioni che seguono.

Principi di carattere generale

1. La documentazione progettuale relativa ad ogni intervento, sia pubblico che privato, dovrà contenere gli elaborati di carattere geologico e geotecnico previsti dalla normativa vigente, in particolare dal DM 14/01/08 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni". In sede di redazione degli studi di carattere geologico e idraulico i professionisti dovranno dichiarare di: essere a conoscenza di tutti gli strumenti conoscitivi e degli studi inerenti la pericolosità territoriale attualmente disponibili, con particolar riferimento all'assetto idraulico dei Torrenti Maira, Grana-Mellea e Varaita nel comune di Savigliano; avere conseguentemente individuato le soluzioni tecniche necessarie al fine di garantire condizioni di sicurezza per il progetto presentato.
2. I nuovi interventi edificatori sono vincolati alla verifica dell'assenza di effetti peggiorativi a carico dell'edificato esistente e delle aree circostanti.
3. Relativamente alle aree di nuova trasformazione urbanistica previste in P.R.G. dovrà, in sede di progettazione ed attuazione, essere fatto richiamo alle prescrizioni geologico tecniche riportate nelle specifiche schede di area o comparto.
4. Per interventi che prevedono ampie superfici ad elevata impermeabilizzazione, per le quali possono risultare significative piogge brevi e intense, i progetti dovranno comprendere l'individuazione dei volumi idrici attesi, le modalità d'allontanamento nelle reti idriche di drenaggio urbano fino al ricettore finale, verificando l'adeguatezza delle sezioni idrauliche attraversate. Dovrà sempre essere assicurato il buon governo delle acque superficiali nonché di quelle meteoriche raccolte dal nuovo edificato; la dispersione non controllata non è mai ammessa.

5. Eventuali scavi e/o riporti devono essere realizzati in modo da garantire la stabilità dei fronti, anche attraverso l'adozione di soluzioni di sostegno (provvisoriale o a lungo termine) che prevedano altresì il corretto sistema di drenaggio delle acque d'infiltrazione.
6. Per le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili si richiama la DGR 9.12.2015 n. 18-2555 ("Chiarimenti in ordine alle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della L.R. 56/77 e s. m ed i. ..."), richiedente che siano definite dal P.R.G. "le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili". Per il territorio di Savigliano queste riguardano essenzialmente:
 - ✦ infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili (acquedotti, gas, fognature, reti elettriche e telefoniche) ricadenti in ambiti distinti a pericolosità e rischio idraulico elevato o molto elevato: Ee, Eb.

Contenuti della Relazione Geologico Tecnica

1. La Relazione geologico-tecnica deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di geologo, a norma della Legge n.112/1963 e Legge n.616/1996, seguendo le linee guida riportate nella recente pubblicazione della Fondazione Centro Studi del Consiglio Nazionale Geologi: **RACCOMANDAZIONI PER LA REDAZIONE DELLA "RELAZIONE GEOLOGICA" AI SENSI DELLE NORME TECNICHE SULLE COSTRUZIONI**. In particolare la Relazione geologico-tecnica dovrà analizzare ed illustrare quanto segue:
 - Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo ed in scala adeguata.
 - Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.
 - Eventuali indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto.
 - A causa della possibile presenza superficiale del livello di falda sul territorio comunale, la Relazione geologico-tecnica dovrà definire, con sufficiente grado di precisione, la soggiacenza della falda, le eventuali massime escursioni, le interferenze con scavi ed opere di fondazione, al fine di valutare la necessità d'adeguamento delle quote d'imposta degli edifici e la compatibilità della realizzazione di locali interrati.

- Ai fini dell'azione sismica la relazione geologico-tecnica dovrà definire il corretto profilo stratigrafico del suolo di fondazione (NTC2008) ed il modello geologico e geotecnico del sottosuolo.

2.1 Interventi edilizi ricadenti nelle classi II e III settori a moderata pericolosità geomorfologica

Ai sensi della Circolare PGR. n.7/LAP-1996 le Classi II comprendono porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 (per quanto riguarda le sole indagini sui terreni) e dal D.M. 14/01/2008, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Le Classi II comprendono porzioni di territorio pianeggianti, prive di reticolo idrografico naturale e di forme morfologiche riattivabili legate alla dinamica fluviale, con presenza di falda libera generalmente compresa tra -3 e -5 m dal p.c. In queste aree la fattibilità di locali interrati o seminterrati dovrà essere attentamente valutata, con misure dirette della soggiacenza della falda idrica e relative sue escursioni stagionali. Ogni nuovo intervento dovrà essere preceduto da uno studio che illustri le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche, ed individui, ove necessario, le soluzioni di mitigazione a livello di progetto esecutivo. Entro queste aree la relazione geologico-tecnica, redatta secondo il D.M. 14/01/2008, è richiesta per le nuove costruzioni, per ampliamenti di edifici esistenti e per lavori inerenti strutture portanti di edifici esistenti; si rende quindi necessario, per ogni nuovo intervento, un approfondimento d'indagine di carattere geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del D.M. 14/01/2008 e ispirato all'individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica. Le Classi II comprendono anche aree coinvolgibili da "Scenari di rischio" definito "moderato" e da "scenari di alluvione" definito "con probabilità di alluvione scarsa - Tr500" dalle mappe di pericolosità e rischio pubblicate nella Direttiva alluvioni 2007/60CE, aggiornamento 2015, Tav. 191SE. Per questi motivi, nelle Classi II, è fatto divieto di realizzare (anche mediante cambio di destinazione d'uso) nuovi locali destinati alla residenza al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento (Tr500) desunta dai valori forniti dall'Autorità di Bacino o da studi validati di maggior dettaglio, salvo che si adottino accorgimenti tecnici atti a garantire la sicurezza dei locali di cui si tratta. Nelle Classi II è fatto divieto di utilizzare i locali situati al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento (Tr500) come deposito di materiali nocivi, pericolosi, insalubri o comunque inquinanti. La norma non si applica nel caso in cui il deposito di cui si tratta debba, per esigenze tecnico-funzionali, essere collocato in piani interrati o su terreni al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento, sempre

che, in tal caso, siano assunti tutti i provvedimenti e gli accorgimenti tecnici atti a garantire la sicurezza del deposito stesso.

2.2 Classe III

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

2.2.1 Classe III a

Comprende le aree alluvionabili da acque di esondazione ad alta energia, generalmente inedificate o con sporadica presenza di fabbricati.

La delimitazione delle aree in questione coincide con le fasce A o B-Pr del PAI (detto anche secondo P.S.F.F.) e su di esse si applicano gli articoli del Titolo II "Norme per le fasce fluviali", in particolare gli artt. 29 e 39 comma 3.

2.2.2 Classe III a 1

Comprende le aree alluvionabili da acque di esondazione a media energia e bassa energia, generalmente inedificate o con presenza di edifici sparsi isolati.

La delimitazione delle aree in questione coincide, ove indicato nel P.A.I., con la fascia B e su di esse si applicano gli articoli del Titolo II "Norme per le fasce fluviali", in particolare gli artt. 30 e 39 comma 4; la realizzazione di nuove costruzioni per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale è ammessa esclusivamente in assenza di alternative praticabili, purché le quote dei piani terra siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento. La classe IIIa1 comprende inoltre le aree attigue al torrente Varaita classificate B-Pr, in zona Cavallotta, per le quali si applica l'art. 51, comma 2, del PAI.

2.2.3 Classe III b

Comprende le aree alluvionabili, già edificate o contigue ad aree edificate, per eventi della piena di riferimento in assenza degli interventi di realizzazione del limite di progetto e che dunque richiedono interventi di riassetto di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Gli interventi consentiti sono normati dall'art. 39, comma 2 e art.31 comma 5 delle Norme del P.A.I. e dalle disposizioni dell'art.4, comma 5 della Deliberazione n.6/2007 del 19/07/2007 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

In assenza delle opere di riassetto sono consentiti i seguenti interventi, nel rispetto della disciplina delle singole zone di P.R.G.:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio - torrentizia;
- b) per tutti gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il

restauro e risanamento conservativo; la realizzazione di strutture ed opere pertinenziali non valutabili in termini di volume o S.U.L. (recinzioni, pensiline, tettoie aperte, etc...) e che comunque non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità d'invaso delle aree stesse;

- c) per gli edifici residenziali, oltre ai precedenti, la ristrutturazione edilizia anche con aumento volumetrico, comunque contenuto nel 20%;
- d) per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, oltre agli interventi di cui alla lettera b) precedente, la ristrutturazione edilizia, anche con aumenti comunque contenuti nel 20% della S.U.L. esistente.

Gli interventi precedenti sono consentiti al fine di conseguire una più razionale fruizione degli edifici esistenti ed a condizione che non aumentino il carico antropico esistente ed un aumento del rischio, e cioè valutando il grado di pericolo, gli accorgimenti assunti per mitigare il rischio ed il numero di persone insediate o comunque presenti; si intendono, a queste condizioni, perciò ammessi i cambi di destinazione d'uso escludendosi comunque la realizzazione di nuove unità abitative.

Per gli interventi di cui alla lettera b) e c) precedente, non possono essere realizzati nuovi locali abitabili al di sotto della quota di piena di riferimento (Tr 200 desunte rispettivamente da dati validati dell'Autorità di Bacino o dalla Regione Piemonte).

2.2.4. Classi III b a rischio molto elevato

Nelle aree III b considerate a rischio molto elevato e comprendenti le aree B - Pr individuate con Delibera C.I. n. 14/99, estese dal P.R.G. nei pressi della Piscina Comunale, (fatta eccezione per l'area B - Pr località Cavallotta individuata come III a1) e le aree di P.R.G. annotate come I, si applica quanto segue:

- all'esterno dei centri edificati: art. 51, commi 2 e 3 delle Norme di Attuazione del P.A.I.;
- all'interno dei centri edificati: le disposizioni previste per la classe IIIb, di cui al comma 2.2.3 precedente, con esclusione degli incrementi volumetrici o di S.U.L. ivi contemplati.

2.2.5 Classe III b4

Comprende aree già edificate lungo il T. Mellea interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata. Su di esse si applicano le norme della classe IIIa.

- 3. Oltre a quanto prescritto nei commi precedenti, si richiama l'art. 38 del P.A.I. relativamente alla realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico nelle aree ricadenti in fascia A e B.

4. Opere idrauliche in difesa dell'abitato
Il limite della fascia "B di progetto" topograficamente indicata nelle tavole di P.R.G. con la sigla B-Pr, individua le opere idrauliche in difesa dell'abitato di Savigliano, Solere e Cavallotta.
In fregio a dette opere il P.R.G. individua con apposito segno grafico una fascia di rispetto inedificabile avente ampiezza pari a mt. 10.
Con la realizzazione delle opere le fasce di rispetto saranno ridefinite in conformità al tracciato effettivamente eseguito ed analogamente i confini delle classi d'idoneità urbanistica.

5. Prevenzione del rischio sismico
Ai fini della prevenzione del rischio sismico, l'attività urbanistico-edilizia dovrà rispettare le specifiche procedure definite dalla D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011 e s. m. ed i. relativamente ai comuni sismici in zona 3. Si richiama la documentazione di carattere geologico prodotta in sede di "Variante 2016" di adeguamento sismico.

ART. 33ter - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.99 NR. 28 E D.C.R. 29.10.99 NR. 563-13414 E S.M.I.

- 1 L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 29.10.1999 nr.563-13414 e s.m.i., in base alle presenti norme di attuazione nonché in base ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" nel seguito denominati brevemente "Criteri" approvati dall'Amministrazione Comunale.
- 2 Il P.R.G. individua nella tavola 4 in scala 1:5.000 le seguenti zone di insediamento commerciale:
 - un addensamento commerciale storico rilevante (A1), ubicato nel capoluogo coincidente con la zona centrale dell'abitato, di più antica formazione ed alcune aree immediatamente confinanti con lo stesso;
 - un addensamento commerciale urbano forte (A3), nella parte del tessuto residenziale di più recente formazione, ad ovest dell'abitato di più antica formazione, per i tratti evidenziati in cartografia ed una profondità di m.300 (non individuata nell'elaborato grafico);
 - un addensamento commerciale urbano minore (o debole) (A4), nella parte del tessuto residenziale di più recente formazione, costituito dal fronte strada di via Mazzini, piazzetta della Pieve e via Paolo Dovo, per i tratti evidenziati in cartografia ed una profondità di m.100 (individuata nell'elaborato grafico);
 - n.2 localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1), individuate rispettivamente: localizzazione L1/1 lungo via Monte Bianco (SS 20), localizzazione L1/2 lungo via Galimberti;
 - n.2 localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate (L2) ai bordi del tessuto residenziale urbano:
 - la localizzazione L2/1 nelle aree prossime a via Alba ed evidenziate in cartografia;
 - la localizzazione L2/2 nelle aree prossime a via Torino ed evidenziate in cartografia.

La compatibilità territoriale delle differenti "tipologie delle strutture distributive" è fissata inderogabilmente nella tabella A) riportata nei "Criteri", art.7.

- 3 Il riconoscimento e l'individuazione di altre localizzazioni oltre a quanto normato nei precedenti commi, sarà possibile nel rispetto dei suddetti "Criteri" approvati dalla Amministrazione Comunale.
- 4 Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui ai commi 2 e 3 precedenti è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.
- 5 Per le attività di cui al presente articolo, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i. è attribuito nella misura percentuale del 90% al parcheggio e nella misura percentuale del 10% al verde come già indicato nel comma 8 dell'art. 3 precedente.
La dotazione delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico è stabilita nella misura prevista dall'art. 21, c. 1, punto 3, L.R. 56/77 e s. m. ed i.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. relativamente al parcheggio, si applica il 2° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
L'attuazione di quanto disposto nel presente comma segue le prescrizioni dell'art. 3 precedente.
- 6 I proventi della monetizzazione dovranno essere finalizzati alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica.
- 7 Il rilascio del permesso di costruire relativo all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 2.500 mq. è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.
- 8 Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra 4.000 e 8.000 mq. si richiama il comma 7, art. 26, L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 9 Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000 si richiama il comma 8, art. 26, L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 10 Per i casi previsti nei commi 7, 8, 9 precedenti si richiamano i commi 9 e seguenti dell'art. 26, L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 11 L'insediamento di attività commerciali, compresi il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle medie strutture superiori a 900 mq. di

superficie di vendita e delle grandi strutture sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l'impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuato dagli Uffici Tecnici Comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.

La suddetta relazione (Valutazione di impatto sulla viabilità) dovrà essere presentata anche nel caso di medie strutture localizzate in zone A1 e A4 con superfici di vendita inferiori a 900 mq.

Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 900 mq. e le grandi strutture di vendita devono dimostrare nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alle verifiche relative ai parcheggi, la disponibilità di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

ART.33 QUATER- ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. 38/2006 e s.m. ed i., della D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268, nonché in base alle presenti norme di attuazione e ai "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" nel seguito denominati brevemente "Criteri".
2. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare:
 - a) nelle parti del territorio comunale ove il P.R.G.C. ammette la destinazione di commercio al dettaglio che - ai sensi dell'art. 6, c. 1 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 - rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione. All'interno di questi ambiti il Comune ha individuato nei propri "Criteri" le realtà minori a rischio desertificazione.
 - b) nelle aree e/o negli edifici anche se isolati ove il P.R.G.C. ammette espressamente l'attività di somministrazione.
3. Il fabbisogno di superficie a parcheggio per un esercizio di somministrazione è determinato, in generale, dando applicazione alle seguenti disposizioni normative:
 - art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
 - art. 2 della L. 122/1989 (cosiddetta "legge Tognoli");
 - art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-12268 e formule in esso riportate.Il procedimento di calcolo del fabbisogno di superficie a parcheggio è definito mediante apposito provvedimento assunto dall'Amministrazione Comunale.
Per i casi che derogano dall'impostazione generale e che, quindi, comportano la considerazione solo di alcuni dei riferimenti di calcolo sopra indicati o che, al limite, non richiedono la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio, si richiamano le disposizioni regionali.
Lo standard della L.R. 56/77 e s.m. relativo ai parcheggi cui occorre far riferimento per gli esercizi in argomento è fissato nella misura del 50% dello standard di cui all'art. 21 della L.R. richiamata.
4. Il soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio, o la loro monetizzazione quando ne ricorrano le condizioni, è elemento obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni e dei permessi di costruire e deve essere

dimostrato nei casi di attività soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). I casi di esclusione dalle verifiche del fabbisogno di parcheggio sono indicati nelle norme regionali.

5. La superficie di riferimento per il calcolo del fabbisogno di parcheggi con le formule di cui all'art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 è la superficie di somministrazione. La porzione di suolo destinata al servizio dei consumatori e posta all'esterno dell'esercizio (dehor), variamente delimitata, coperta o scoperta, appositamente attrezzata, non è computata ai fini del calcolo del fabbisogno di parcheggi (pur facendo parte della superficie di somministrazione), salvo il caso in cui l'allestimento di tale spazio sia soggetto a permesso di costruire.
6. Il calcolo del fabbisogno di parcheggi per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande esercitate, nello stesso locale, in abbinamento ad altra attività commerciale o artigianale (es. esercizio di vicinato, pizza al taglio, ecc.) si effettua applicando le disposizioni del presente articolo, limitatamente alla porzione del locale individuata quale superficie destinata alla somministrazione; nel caso in cui il fabbisogno sia riconducibile esclusivamente allo standard previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77, la SUL rilevante ai fini del calcolo dei parcheggi è limitata alla porzione del locale destinata alla somministrazione, comprensiva altresì degli spazi non costituenti superficie di somministrazione purché afferenti, in proporzione, a detta superficie.
7. Negli addensamenti A.1, A.3, A.4 e nelle localizzazioni L.1 il fabbisogno di parcheggio è monetizzabile secondo le procedure e le modalità previste al riguardo dal Comune mediante il provvedimento di cui al comma 3 precedente.
8. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 con le procedure indicate nell'art. 8 dei "Criteri comunali".
9. Per quanto non esplicitato in questo articolo, si fa rimando ai "Criteri comunali".

ART. 34 - DEROGHE

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

ART. 35 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE.

- 1 L'area G10 è destinata agli impianti aeroportuali di Levaldigi; su di essa sono ammessi impianti, attrezzature e servizi connessi con la destinazione della zona, anche realizzati da soggetti privati purché titolari di apposita concessione dello Stato.
Per quanto riguarda i limiti alle costruzioni ed alle piantagioni (alberature) nelle aree soggette a vincolo aeroportuale, si fa riferimento alla vigente normativa OACI, recepita dallo Stato italiano con DPR 04.07.1985 n. 461 e decreto Legislativo 9.5.2005 n.96 "Revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione, a norma dell'art.2 della Legge 9 novembre 2004, n.265, alle carte degli ostacoli ed alle prescrizioni normative di competenza del Ministero dei Trasporti (Direzione Generale Aviazione Civile e Azienda Assistenza al volo), nonché alle norme del codice della navigazione aerea, art. 715-bis L. 58/63.
Il riferimento ai limiti di cui sopra è esteso alle eventuali attrezzature tecnologiche aeroportuali (es. aiuti visivi e radioelettrici) da ubicare sul territorio comunale al di fuori dell'ambito aeroportuale.
- 2 L'area G14 (consorzio agrario) è destinata alla realizzazione delle strutture ed attrezzature del Consorzio Agrario Provinciale di Savigliano, in essa è ammessa la costruzione di superficie coperta pari al 40% della superficie fondiaria. L'abitazione per la custodia non potrà essere superiore a 200 mq. di S.U.L.
- 3 L'attuazione delle aree produttive P1.1* e P1.2* del D.U. 8 in borgo Marene sono subordinate alla predisposizione da parte dell'Amministrazione comunale di una apposita convenzione che dovrà normare oltre a quanto previsto per legge:
 - il controllo da parte del Comune degli utilizzatori finali degli impianti da realizzare al fine di soddisfare la domanda di localizzazione e rilocazione coerente con i programmi comunali nel settore delle attività produttive;
 - i prezzi di cessione dei terreni e/o di locazione e cessione degli edifici (ove non costruiti direttamente dagli utilizzatori finali degli impianti) concordati con il Comune.
- 4 Nelle aree FD P1.1 e FD P1.10* subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.U.R., la relativa convenzione dovrà prevedere in particolare:
 - la cessione gratuita delle aree per servizi da dimensionare in ragione dell'art. 21 della legge citata, nonché della viabilità;

- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste sull'area da realizzare a cura e spese dei concessionari, le relative garanzie finanziarie ed i criteri di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti; le opere devono essere eseguite nella loro totalità anche nel caso in cui il costo ecceda l'importo scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui le tabelle di zona attribuiscano un indice di utilizzazione territoriale, lo stesso è riferito, oltre che alla superficie fondiaria, alle aree per viabilità e standards urbanistici cedute gratuitamente ai sensi del presente comma.

In deroga a quanto previsto al primo capoverso del presente comma, nell'area FD P1.10* è tuttavia ammessa la monetizzazione dei servizi di cui all'art. 21 L.U.R. , nel caso di interventi di ampliamento o modifica di destinazione d'uso, ove gli stessi non siano individuati sul lotto di intervento o siano individuati in quantità inferiore allo standard di legge, in ragione dell'intervento; resta comunque salva l'applicabilità del 2° e 3° capoverso del comma 5.2 dell'art. 3 precedente.

- 5 Nell'area P1.5* (località Cosmera) sono previste le destinazioni di cui alla lettera d) del 2° comma dell'art. 16 precedente; per quanto concerne la residenza a servizio dell'attività ammessa si richiama il 3° comma dell'art. 16 precedente.

Su di essa si ammettono interventi di ampliamento anche mediante la nuova costruzione, subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- S.U.L. massima aggiuntiva: mq. 1.400;
- la nuova edificazione dovrà conseguire un prodotto edilizio di alta qualità e espressività architettonica e dovrà rapportarsi con la preesistenza configurandosi come pertinenza secondo modelli tradizionali caratterizzanti complessi analoghi a quello in questione.

La localizzazione del nuovo edificio dovrà essere scelta in ragione degli obiettivi di ridurre il più possibile l'impatto visivo, salvaguardare al massimo l'area libera e non interferire con la preesistenza, valutando le possibilità alternative di occupare il lato est, per occultare il vicino fabbricato agricolo esistente oppure il lato nord, per conseguire un maggiore distacco dall'edificio principale. Contestualmente al nuovo edificio dovrà essere prevista la sistemazione definitiva delle aree libere da destinarsi a giardino secondo un disegno derivato da quelli storici locali. Le aree a parcheggio pubblico dovranno garantire le dotazioni minime di cui all'Art. 21, L.R. 56/77, ed essere localizzate in contiguità a quelle già esistenti evitando di occupare l'area libera a nord dell'edificio principale; è ammessa la monetizzazione ai sensi del comma 5.2 dell'art. 3 precedente. Per quanto attiene la nuova costruzione debbono essere reperiti parcheggi privati ai sensi dell'Art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'Art. 2 della Legge 122/89; si richiama, inoltre, l'art. 30 delle presenti norme.

Le caratteristiche edilizie del nuovo fabbricato dovranno riprendere per materiali e tipologia complessiva quelle di fabbricati agricoli-accessori tradizionali locali (porticato, scuderia o simili) caratterizzati da disegno lineare, accentuata profondità chiaro-scurale di facciata, ampia copertura verso il giardino interno che riduca visivamente l'altezza del fronte.

Gli orizzontamenti e l'altezza massima ammessa dovranno essere valutati in sede di progetto in relazione alle prescrizioni precedenti ed all'altezza del fabbricato agricolo attiguo al confine est, comunque non potranno superare il numero di due e m. 6,50 alla gronda.

- per l'ambito in questione si richiamano le disposizioni attinenti ai beni culturali di cui agli artt. 31 e 31bis precedenti.

6 Nell'area cartograficamente individuata come "bacino idrico" di Solerette, sono ammesse attività ricreativo-sportive e per somministrazione alimenti e bevande. Su di essa si ammettono interventi di ampliamento anche mediante la nuova costruzione, subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- S.U.L. massima aggiuntiva: mq. 600;
- S.U.L. massima per realizzazione di strutture accessorie e/o pertinenziali mq. 250.

Il S.U.E., cui è assoggettata l'area, dovrà fornire gli elementi di organizzazione urbanistica e gli indirizzi di progettazione edilizia per conseguire una ordinata e razionale qualità di insediamento; in particolare lo strumento esecutivo dovrà fissare i requisiti localizzativi e dimensionali delle aree a parcheggio (da assoggettare ad uso pubblico) che dovranno garantire le dotazioni minime di legge, gli accorgimenti necessari atti a migliorare e mettere in sicurezza la viabilità di accesso, la corretta integrazione della nuova edificazione rispetto alle preesistenze esistenti. E' ammesso l'asservimento di aree esterne al perimetro di PEC, situate nelle immediate vicinanze e ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale.

Valgono in ogni caso le seguenti prescrizioni:

- la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere scelta in ragione degli obiettivi di ridurre il più possibile l'impatto visivo, salvaguardando al massimo l'area libera;
- le caratteristiche edilizie dei nuovi fabbricati dovranno riprendere per materiali e tipologia complessiva, quelle dei fabbricati agricoli locali caratterizzati da disegno lineare; inoltre dovranno essere orientati alla migliore coerenza rispetto alla preesistenza e/o rispetto ai connotati paesistico-ambientali e a valorizzare gli elementi di cultura materiale tipici della tradizione costruttiva locale;
- l'altezza massima ammessa non potrà superare il numero di due piani e m. 6,50 alla gronda.

7 Nell'area 6/R6.5 la localizzazione cartografica delle aree per servizi è vincolante;

in sede attuativa potranno essere apportate esclusivamente modeste modifiche conseguenti al disegno di dettaglio dello strumento urbanistico esecutivo.

Lungo i lati est, nord ed ovest le recinzioni che prospettano sul territorio agricolo dovranno essere realizzate o integrate con una siepe sempreverde idonea a limitare l'impatto paesistico del nuovo insediamento.

- 8 Nell'area Lev/R5.9 e nell'area Lev/R5.10 la localizzazione cartografica delle aree per servizi è vincolante; in sede attuativa potranno essere apportate esclusivamente modeste modifiche conseguenti al disegno di dettaglio dello strumento urbanistico esecutivo.
Inoltre per l'area Lev/R5.9 è ammesso dalla antistante S.R. 20 un unico accesso, che dovrà anche servire l'attigua Casa di Riposo, da concordarsi con il settore viabilità della Provincia.
- 9 Nell'area 3/R5.11 le aree a verde privato dovranno essere convenientemente piantumate ed essere concentrate sul lato est verso la ferrovia al fine di costituire una idonea zona di filtro.
- 10 Misure per l'edilizia sostenibile ed eco-compatibile da applicarsi in tutte le aree di nuovo impianto e di completamento.

10.1 Uso del verde

Nel richiamare le norme di cui all'art. 2, comma 5 precedente, si forniscono le ulteriori seguenti prescrizioni:

- nella sistemazione delle aree a verde pubbliche e private, al fine di conseguire effetti di filtro-barriera con funzioni ecologiche, dovranno essere messe a dimora alberature ad alto fusto nella misura minima di 1 albero ogni 50 mq. di verde;
- le aree a parcheggio pubblico quando sono realizzate secondo una tipologia a piazzale di dimensioni superiori a 300 mq. dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature, secondo modalità ed essenze concordate con l'Amministrazione Comunale, e preferibilmente pavimentate con elementi prefabbricati permeabili.
- in sede di progettazione di strumento urbanistico esecutivo/progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere prevista la realizzazione di quinte arboreo-arbustive a confine delle aree di trasformazione volte a ridurre l'impatto scenico-percettivo dei nuovi interventi e a soddisfare esigenze di protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinamenti atmosferici, di depurazione dei flussi idrici, di connessione e compensazione ecologica, di habitat per diverse specie faunistiche. In particolare, dovranno essere realizzate fasce di vegetazione sui confini dei lotti che si interfacciano con ambiti agricoli.

10.2 Permeabilità dei suoli

Rispetto alla superficie fondiaria attinente a ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile in profondità pari almeno al 30% nelle aree residenziali, riducibile al 15% nelle aree per attività produttive e terziario-commerciali. In particolare per le aree a parcheggio (pubblico e privato) si richiede di adottare soluzioni atte a limitare l'impermeabilizzazione. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%. Occorrerà prevedere ed inserire soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, diminuzione della biodiversità, diminuzione della materia organica.

10.3 Recupero idrico

Ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere dotato di una adeguata cisterna interrata per la raccolta ed il successivo riutilizzo delle acque meteoriche della dimensione minima pari a mc. 0,06 per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc., per gli edifici a destinazione residenziale e di mc 0,02 per mq di superficie coperta per i fabbricati produttivi. Per queste ultime strutture in caso di considerevoli estensioni è data facoltà di applicare tale imposizione sino al raggiungimento del valore della superficie coperta di mq.5.000; pertanto l'eccedenza della superficie coperta potrà esulare dal calcolo richiamato.

In sede di progetto di strumenti urbanistici esecutivi/progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere valutate e documentate le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti. Ai sensi del c.2, art.146 del D.Lgs 152/06 e s.m., ogni unità abitativa dovrà essere dotata di contatore di acqua potabile nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili. Dovranno essere inoltre valutate le possibilità applicative del regolamento 1/R del 20.02.2006 attuativo della L.R. n.61 del 29.12.2000.

Per le aree oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia, ove non sussistano particolari diverse disposizioni connesse a problematiche di carattere idro-geologico, dovrà essere salvaguardata la funzionalità del reticolo irriguo esistente ed il suo livello di biodiversità, oltre alla possibilità di svolgere tutte le operazioni manutentive. Ogni eventuale intervento da effettuarsi sul reticolo irriguo dovrà essere preventivamente autorizzato dai soggetti gestori.

Durante le fasi di cantiere, per tutte le lavorazioni che saranno realizzate in prossimità dei corsi d'acqua naturali ed artificiali dovranno essere adottati provvedimenti necessari per evitare intorbidimenti delle acque e sversamenti accidentali di materiali, in modo da eliminare le diverse possibilità di inquinamento delle acque.

10.4 Isole ecologiche

In sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali, appositi spazi da destinare ad isole ecologiche per la sistemazione dei cassonetti, al di fuori delle sedi viabili e dei marciapiedi, dotati di idonei elementi di mitigazione visiva - arredo.

I rifiuti prodotti dall'attività di costruzione e demolizione dovranno essere gestiti come previsto dalla parte quarta del D.Lgs 152/2006 e s.m.. Per quanto riguarda le terre e le rocce da scavo si ricorda che si dovrà fare riferimento al DM 161/2012.

10.5 Clima acustico

Ove previsto dalla normativa di settore gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere soggetti a valutazione previsionale di clima acustico (art. 8, L. 447/1995) e di impatto acustico (DGR 2.2.2004 n. 9 - 11616) secondo i limiti previsti dal PCA, nonché al rispetto dei requisiti acustici passivi (D.P.C.M. 05/12/1997).

10.6 Risparmio energetico

Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere previsti gli accorgimenti e le misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili secondo il D.Lgs. 192/05. In particolare l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere complanari alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici. Al fine di contenere l'inquinamento luminoso per le nuove costruzioni dovranno essere previsti l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso e la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza.

10.7 Inserimento paesaggistico

In sede di progettazione esecutiva degli interventi edilizi dovrà essere previsto il ricorso a materiali di finitura che favoriscano un corretto inserimento nel contesto, privilegiando scelte sobrie e coerenti con le tradizioni costruttive locali, pur attraverso interpretazioni che rimarcano la contemporaneità degli interventi.

In sede di progettazione esecutiva dei fabbricati produttivi dovrà essere individuata una gamma di colori da utilizzare/accostare sulla base della lettura/analisi cromatica del contesto, prediligendo le tonalità delle terre e della vegetazione, al fine di attenuare la rilevanza percettiva degli edifici.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno assumere quale riferimento di indirizzo progettuale quanto previsto negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi

per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.

10.8 Protezione dell'avifauna

Ove nelle nuove costruzioni, in particolare per quelle ad uso produttivi o terziario, si prevedano ampie superfici vetrate, dovranno assumersi specifiche soluzioni per evitare eventuali impatti dell'avifauna (come ad esempio la marcatura delle vetrate con punti, reticoli o l'utilizzo di superfici inclinate, bombate o simili).

11. Sicurezza geologico-tecnica

Si richiamano le prescrizioni attinenti le singole aree contenute nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova trasformazione urbanistica" al paragrafo "schede aree di nuova trasformazione urbanistica".

12. Opere di difesa fluviale Maira - Mellea zona sud del capoluogo

I progetti di difesa fluviale previsti nella zona sud del capoluogo a protezione dai corsi d'acqua Maira e Mellea riportati in cartografia con procedimento di variante semplificata ai sensi dell'art. 17 bis, comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i., potranno subire contenute modifiche di localizzazione, senza che ciò determini la necessità di attivare procedimenti di variante allo strumento urbanistico, al fine di recepire gli adeguamenti progettuali definiti in fase di progettazione esecutiva.

13. Per le attività a destinazione industriale/artigianale/commerciale ricadenti in zona impropria, regolamentate all'art.28-c.1 precedente, di seguito elencate, ed individuate cartograficamente con apposito segno grafico è ammesso un incremento di S.U.L. aggiuntiva (quale "una tantum") rispetto a quanto previsto dalle altre disposizioni delle presenti N. di A. ed in deroga ai parametri e limiti edificatori:

_ zona Levaldigi identificata a catasto al Fg.117, map. 96-121-122-123: mq 1.500 di S.U.L.;

_ zona C.na Favà Inferiore identificata a catasto al Fg.43, map. 111-130-271-291parte-293: mq 3.600 di S.U.L.;

_ zona via Saluzzo attualmente a catasto al Fg.28, map. 4-77-112-114: mq 1.100 di S.U.L..

Gli ampliamenti / completamenti potranno avvenire all'interno dell'ambito indicato o all'esterno di questo purchè su lotti contigui a quelli edificati e comunque entro una distanza massima di mt.100 dal fabbricato della medesima proprietà posto più vicino (non si ammettono sviluppi edilizi posti sul lato opposto di eventuali viabilità pubbliche).

14. Per l'attività insediata, ai sensi dell'art.20, c.9, let.b) precedente, in zona Cascina Apparizione, identificata cartograficamente con apposito segno grafico e

delimitazione censita a catasto al Fg.58- map.137, è consentita l'edificazione di una S.U.L. aggiuntiva (quale "una tantum"), rispetto a quanto previsto dalle altre disposizioni delle presenti N. di A. ed in deroga ai parametri e limiti edificatori, di mq. 1.200. Gli ampliamenti / completamenti potranno avvenire all'interno dell'ambito indicato o all'esterno di questo purchè su lotti contigui a quelli edificati e comunque entro una distanza massima di mt.100 dal fabbricato della medesima proprietà posto più vicino (non si ammettono sviluppi edilizi posti sul lato opposto di eventuali viabilità pubbliche).

15. Per le nuove previsioni afferenti al comparto produttivo introdotte con la "Variante 2016" (assegnazione di S.U.L aggiuntiva di cui ai precedenti commi 13 e 14; l'ampliamento della zona P1.12 del capoluogo e P1.1 di Levaldigi; incremento dell'indice edificatorio e dell'altezza nella zona P1.6.1 del concentrico) è prevista l'attuazione (corrispondente al ritiro del titolo abilitativo necessario) entro un arco temporale di anni 10; decorso tale periodo, senza che si sia dato corso all'attuazione delle previsioni in argomento, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere, mediante idonea procedura urbanistica, lo stralcio delle stesse, riconducendo le singole aree alle condizioni previgenti rispetto alla "Variante 2016", senza che le proprietà possano esercitare alcun diritto e/o richiesta di risarcimento a carattere economico.
16. In sede di attuazione dell'area P2.3* di Levaldigi non saranno consentiti accessi diretti dalla previsione di circonvallazione dell'abitato di Levaldigi, fatta salva diversa disposizione dell'ente proprietario/gestore dell'infrastruttura viaria.
17. Per la zona P1.12* del capoluogo si richiede in sede di espansione edilizia di concordare, con gli Uffici provinciali competenti, l'adeguamento dell'accesso all'area dalla S.P.662. La superficie indicata cartograficamente come zona filtro di carattere ambientale/paesaggistico e quelle eventualmente previste in sede di rilascio del titolo abilitativo concorrono nella determinazione della superficie fondiaria e dunque nel computo della S.U.L. realizzabile. Si richiede ancora che in sede progettuale venga posta particolare attenzione alla zona prossima al corso della bealera Toirane prevedendo particolari accorgimenti ed interventi di riqualificazione e salvaguardia ambientale da verificare anche in sede di Autorizzazione Paesaggistica.
18. Nell'area P1.1 si richiede che non si verifichino peggioramenti legati all'inquinamento ambientale che possano pregiudicare la salute degli abitanti della zona. Pertanto dovranno essere previste opere di mitigazione adeguate, quali barriere verdi antirumore nonché impianti di abbattimento di eventuali emissioni in atmosfera consoni al contesto e volti a ridurre al minimo l'impatto degli interventi. Si richiede poi di porre particolare attenzione al layout di fabbrica in modo che le lavorazioni potenzialmente pericolose per la salute siano localizzate il più lontano possibile dalle abitazioni circostanti.

NOTE ALLE TABELLE DI ZONA

NOTA N. 1

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

Le aree sono inoltre numerate progressivamente all'interno di ciascun distretto urbanistico.

NOTA N. 2

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- densità fondiaria o territoriale di progetto;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- procedure di intervento;

Per le sole aree R3 le tabelle non fissano indici di edificabilità né rapporto di copertura ma il volume massimo ammesso.

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- procedure di intervento;
- indice di utilizzazione fondiaria o territoriale di progetto;

NOTA N. 3

Alle quantità, riferite all'altezza massima ammessa, indicate nelle tabelle di zona e nei singoli articoli delle presenti norme, possono essere sommati:

- a) nelle aree a prevalente destinazione residenziale, fatte salve diverse disposizioni attinenti a singoli casi, e comunque solo nel caso in cui l'edificio sia dotato di sottotetto abitabile o agibile: m. 1,70
- b) in tutte le aree: le quantità di riempimento del terreno di pertinenza delle costruzioni, ritenute indispensabili dall'Autorità comunale competente, per assicurare la protezione dall'umidità dei locali anche in considerazione della quota della viabilità pubblica esistente o in progetto, nonché dei terreni

circostanti.

Alle quantità, riferite al rapporto di copertura massimo ammesso, indicato nelle tabelle di zona e nei singoli articoli delle presenti norme, possono essere sommati le superfici dei locali destinati ad autorimesse e/o cantine semprechè emergenti dal terreno per un massimo di cm. 80 all'estradosso; in tal caso la costruzione potrà avvenire a confine senza autorizzazione del confinante.

NOTA N. 4

Nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria e per le sole destinazioni produttive e terziarie, l'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale di progetto è aumentato della quantità necessaria per la realizzazione del piano totalmente interrato.

NOTA N. 5

Le procedure di intervento sono individuate nel seguente modo:

- DIR = intervento diretto.
- P.E.C. = obbligo di piano esecutivo convenzionato.
- Conc.Conv. = permesso di costruire convenzionato (o equipollente provvedimento a norma di legge).
- S.U.E. = obbligo di strumento urbanistico esecutivo (da definire dall'Amministrazione Comunale in sede attuativa).

NOTA N. 6

Nelle tabelle di zona delle aree residenziali, le sigle relative agli spazi pubblici fanno riferimento alla classificazione dell'art. 21, 1° comma, punto 1) della L.U.R.

NOTA N. 6bis

Gli spazi pubblici individuati nelle tabelle di zona con parentesi si riferiscono ad aree non cartografate ma previste in tabella.

NOTA N. 7

Nel conteggio della superficie utile lorda relativa ad impianti produttivi e terziari

di cui all'art. 16 delle presenti norme, è compresa la superficie relativa alle strutture chiuse perimetralmente almeno per il 50%.

NOTA N. 8

Ove nelle tabelle relative alle singole zone si attribuisce la capacità edificatoria o parte di essa ad edilizia pubblica, per tale si intende edilizia convenzionata, agevolata o sovvenzionata a norma delle vigenti leggi.

Note particolari alle singole aree sono evidenziate nelle relative tabelle.

TABELLE DI ZONA