

COMUNE DI TRINITA'

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE 26

**NORME DI ATTUAZIONE
E TABELLE DI ZONA**

- NOTA: le modifiche apportate alle presenti Norme di Attuazione sono evidenziate come segue:
- le parti aggiunte in **carattere neretto**
 - le parti stralciate con **sfondo grigio**

INDICE

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.....	pag. 3
” 2 - Norme relative alla tutela ed al decoro dell’ambiente	” 5
” 3 - Attività in corso	” 8
” 4 - Attuazione del Piano Regolatore Generale	” 9
” 5 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	” 14
” 6 - Modalità attuative dirette	” 16
” 7 - Utilizzazione del suolo.....	” 19
” 8 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni	” 21
” 9 - Interventi edilizi e loro definizioni	” 22
” 10 - Individuazione e classificazione delle aree.....	” 32
” 11 - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d’uso.....	” 34
” 12 - R1 - Complessi di interesse storico – artistico - ambientale.....	” 36
” 13 - R2 - Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale	” 39
” 14 - R3 – Complessi privi di interesse storico – artistico – ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia.....	” 40
” 15 - R4 – Aree a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione	” 41
” 16 - R5 - R6 - Aree di completamento e di nuovo impianto	” 44
” 17 - Aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria: destinazio- ni d’uso.....	” 45
” 18 - P1 – T1 – Aree per impianti produttivi e terziari esistenti con- fermati e di completamento	” 46
” 19 - P2 – T2 – Aree per impianti produttivi e terziario – commerciali di nuovo impianto	” 47

Art. 20 - IDC – Aree per impianti distribuzione carburanti	pag. 48
” 21 - PE – Aree per attività estrattiva	” 49
” 22 - E – Aree agricole produttive	” 50
” 23 - E1 – E2 – Aree agricole di salvaguardia ambientale e di rispetto degli abitati	” 56
” 24 - AR – Annucleamenti rurali	” 57
” 25 - PA – Aree produttive agricole	” 58
” 26 - Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale	” 59
” 27 - G – Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale	” 60
” 28 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative	” 61
” 29 - Fasce di rispetto	” 64
” 30 - Edifici ricadenti in zona impropria	” 66
” 31 - Autorimesse e/o cantine private.....	” 68
” 32 - Aree di parcheggio privato	” 69
” 33 - Opere attigue a strade statali e provinciali.....	” 70
” 34 - Vincoli di intervento	” 71
” 35 - Vincoli di carattere geologico - tecnico	” 73
” 36 - Vincolo ai sensi del D. Leg.vo 490/99 e beni culturali – ambientali individuati dal P.R.G.....	” 77
” 37 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 28/99 e s.m.i.	” 78
” 38 - Norme specifiche attinenti a singole aree e/o singoli edifici	” 80
” 39 - Deroghe.....	” 94
” 40 - Entrata in vigore del P.R.G.	” 95

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

1 Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

Delibera programmatica

Relazione

Norme di Attuazione e Tabelle di zona

Tav. A : Analisi stato di fatto:

struttura insediativa e territoriale scala 1:5000

Tav. B : Analisi stato di fatto: vincoli scala 1:5000

Tav. C : Analisi stato di fatto: struttura insediativa aree urbanizzate... scala 1:2000

Tav. D : Analisi stato di fatto: urbanizzazioni a retescala 1:5000

Tav. 1 : Progetto P.R.G., territorio comunale scala 1:5000

Tav. 1bis : Progetto P.R.G., territorio comunale con individuazione

zone di insediamento commerciale ai sensi L.R. 28/99 scala 1:5000

Tav. 2 : Progetto P.R.G., capoluogo scala 1:2000

Tav. 3 : Progetto P.R.G., dettaglio centro antico scala 1:1000

Tav. 4 : Progetto P.R.G., assetto delle frazioni..... scala 1:2000

Tav. 5 : Progetto P.R.G., territorio comunale con sovrapposizione

zonizzazione geologico-tecnica..... scala 1:5000

Tav. 6 : Sintesi P.R.G. e situazione urbanistica Comuni contermini

ni 1:25000

- Carta geomorfologica e dei dissesti e carta geoidrologica scala 1:10000

- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10000

- Carta geomorfologica e dei dissesti; carta geoidrologica; carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica – Relazione a commento

- Relazione geologico – tecnica sulle aree per nuovi insediamenti con norme tecniche per l'attuazione del Piano.

- 2 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese ed in riferimento agli stessi immobili; in caso di controverse interpretazioni fra tavole e norme, prevale il dettato normativo.

Le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate dalle indagini sulle caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio e geologico - tecniche sulle aree di intervento sono da intendersi in ogni caso prevalenti su tutte le prescrizioni cartografiche e normative di P.R.G.C..

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 Il presente P.R.G. è formato 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) i boschi di alto fusto o di rimboschimento, le fasce di vegetazione arbustiva con funzione di difesa dei terreni, 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 alla lettera a) precedente deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:

- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in 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, 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 Boschi, fasce di vegetazione, 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 autorizzazione o concessione edilizia 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, ovverosia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (a prati, ad aiuole ed a giardini) e debbono prevedere piantumazioni con essenze autoctone o con specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.
- 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 realizzabili da parte degli operatori interessati.

Art. 3 - ATTIVITA' IN CORSO

- 1 È fatto obbligo di cessazione di tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, subordinate al rilascio della concessione ai sensi della legge 28.01.1977, n. 10 o dell'autorizzazione a norma di leggi statali o regionali, che non abbiano conseguito regolare licenza, concessione od autorizzazione o per le quali siano scadute o siano annullate, fino al conseguimento dei provvedimenti autorizzativi nei modi e forme di legge.

- 2 Le autorizzazioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle Leggi Statali e Regionali in vigore e compatibilmente alle disposizioni del presente P.R.G.

ART. 4 - 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 concessione o autorizzazione edilizia, la concessione edilizia convenzionata ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., la denuncia di inizio attività (D.I.A.), la presentazione della relazione di cui all'art. 26 della L. 47/85.

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

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 di territorio, 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 Nelle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo di nuovo impianto o di completamento, ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle tabelle di zona aree per servizi, è fatto obbligo della loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standards di legge.
Nel caso in cui le aree individuate risultino inferiori rispetto allo standard di legge attinente al parcheggio ed al verde, fatta salva la possibilità di ulteriore cessione delle aree per il soddisfacimento degli standards stessi, è fatto obbligo di monetizzare la quota residua.
- 4.2 Nelle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo di nuovo impianto o di completamento, ove il P.R.G. non individui nelle tavole di progetto e/o nelle relative tabelle di zona, aree per servizi, fatta salva la possibilità di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi commisurate allo standard di verde e parcheggio di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., è fatto obbligo della loro monetizzazione.
- 4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale per interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico esecutivo opera la monetizzazione delle aree per servizi fatti salvi i casi seguenti:
- ove il P.R.G. individui nelle tavole di progetto e/o nelle tabelle di zona aree per servizi per le quali è fatto obbligo di cessione;
 - per tutte le destinazioni d'uso, ove ricorra l'applicazione di quanto previsto nel comma 4°, dell'art. 15 successivo.
- 5.1 Qualora l'intervento ricada in aree residenziali, è soggetto ad intervento diretto e riguarda nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, per ogni destinazione, si procede alla cessione gratuita solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione.
- 5.2 Gli interventi di cui al comma precedente, soggetti ad intervento diretto, ma ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano la cessione gratuita delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento, o siano individuati in tabella, diversamente si procede alla loro monetizzazione.
L'Amministrazione Comunale può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento, fatto salvo quanto previsto all'art. 37 seguente.
Sono in ogni caso soggetti alla cessione delle aree per servizi gli interventi da realizzare nelle zone P1.1 e P1.3 in quanto carenti.

- 6 In sede di apertura, trasferimento e variazione in aumento della superficie di vendita di esercizi commerciali è fatto obbligo il rispetto dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, in numero e superficie, e dell'art. 21 della L.R. 56/77, della verifica della dotazione delle aree per servizi con conseguente reale reperimento o monetizzazione secondo quanto appresso disciplinato.
- In alternativa alla monetizzazione, ove ammessa, è sempre possibile la dismissione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree per servizi.
- Nelle zone di insediamento commerciale di tipo A1 è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250, per superfici maggiori è prescritta la dismissione o l'asservimento delle aree a parcheggio, ammettendosi la monetizzazione delle aree a verde pubblico.
- Nelle zone di insediamento commerciale di tipo L1 è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per esercizi con superficie di vendita fino a mq. 150, per superfici maggiori è prescritta la dismissione o l'asservimento delle aree a parcheggio, ammettendosi la monetizzazione delle aree a verde pubblico.
- Nelle zone di insediamento commerciale di tipo L2 è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per esercizi con superficie di vendita fino a mq. 50, per superfici maggiori è prescritta la dismissione o l'asservimento delle aree a parcheggio, ammettendosi la monetizzazione delle aree a verde pubblico.
- Nelle aree di P.R.G., non ricadenti in A1, L1, L2, ove è ammessa la destinazione commerciale, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per esercizi con superficie di vendita fino a 50 mq., per superfici maggiori è prescritta la dismissione o l'asservimento delle aree a parcheggio, ammettendosi la monetizzazione delle aree a verde pubblico.
- Ove nei paragrafi precedenti si prescrive la dismissione o l'asservimento delle aree a parcheggio e si ammette la monetizzazione delle aree a verde pubblico per esercizi con superficie di vendita superiore alla soglia stabilita, si intende che l'obbligo si riferisce all'intero esercizio commerciale e non solo per la soglia considerata.
- 7 Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standards di legge cui si fa riferimento nel presente articolo è da riferirsi agli insediamenti o loro porzioni che costituiscono incremento di carico urbanistico.
- Ove l'intervento riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi va effettuato considerando la quantità di aree già dismesse o monetizzate in riferimento alla precedente destinazione e le specifiche esigenze indotte localmente dalla nuova destinazione. Per le destinazioni d'uso commerciali devono comunque essere rispettati gli artt. 15 e 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999.

- 8 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presenta articolo, è la seguente:
- destinazioni residenziali (lett. a, comma 11, art. 6 seguente): mq. 12,5 ogni ab. per verde e, mq. 2,5 ogni ab. per parcheggio;
 - destinazioni produttive (lett. b, comma 11, art. 6 seguente): 20% della S.T. o 10% della S.F. a seconda dei casi previsti all'art. 21, comma 1, punto 2 della l.r. 56/77 e s.m. ed i. (da attribuire al parcheggio in quota pari almeno al 50%);
 - destinazioni commerciali (lett. c₁, comma 11, art. 6 seguente): 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) da attribuire nella misura del 70% al parcheggio e nella misura del 30% al verde; per il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. dovrà essere rispettato il disposto del 2° comma dell'art. 21, L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
 - destinazioni commerciali (lett. c₂, comma 11, art. 6 seguente): 20% della superficie fondiaria interessata dall'intervento (da attribuire interamente al parcheggio) fatte salve eventuali maggiori dotazioni da prevedersi in riferimento alla superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale;
 - destinazioni turistico-ricettive (lett. d, comma 11, art. 6 seguente): come destinazione commerciale, lettera c₁, fatte salve maggiori dotazioni eventualmente prescritte dalla normativa di settore;
 - destinazioni direzionali (lett. e, comma 11, art. 6 seguente): come destinazione commerciale, lettera c₁.
- 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; la disposizione si applica solo per le aree produttive e terziarie quando l'area da dismettere sia al servizio di un'unica zona decentrata e non si ravvisi pertanto l'interesse da parte dell'Amministrazione alla acquisizione della stessa area per servizi.
- 10 Ove nelle tavole di progetto sono indicate aree per viabilità queste dovranno essere cedute, per la porzione ricadente nelle singole aree di intervento, in occasione dell'attuazione delle previsioni di Piano, analogamente alle aree per servizi richiamate nei commi precedenti.
- 11 Per quanto innanzi stabilito in riferimento alle aree per servizi pubblici da reperire ai sensi dell'art. 21 della LUR si precisa che:
- il ricorso alla monetizzazione è da intendersi subordinato alla possibilità di un effettivo recupero di pari quantità e tipo delle superfici monetizzate entro aree per

servizi pubblici individuate dal P.R.G.C.;

- per gli interventi urbanisticamente significativi dovrà in ogni caso essere reperita in sito o a distanza utile una idonea dotazione di superfici a parcheggio e verde pubblico o di uso pubblico.

ART. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

- 1 A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
 - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
 - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. (P.E.E.P.);
 - 3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata (P.I.P.);
 - 4) i piani di recupero di cui alla Legge 05.08.78 n. 457 (P. di R.);
 - 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.);
 - 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).

- 2 Il disegno di dettaglio all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo qualora previsto nelle tavole di progetto del P.R.G. ha titolo prescrittivo se espressamente indicato nelle tavole di progetto, diversamente ha titolo indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nei quadri sinottici allegati alle presenti N. di A., per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.

- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso le procedure previste alla lettera c), comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i. Le aree eventualmente escluse assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.

- 4 Con le stesse procedure del comma 3 precedente, l'Amministrazione può inoltre suddividere aree soggette a S.U.E. in ambiti da sottoporre a singoli S.U.E.; in tal caso dovrà comunque garantirsi un disegno coerente rispetto all'intera area ed al suo intorno, nonché una corretta distribuzione di aree per servizi e capacità edificatoria.

- 5 Possono presentare, a norma del 4° comma dell'art. 5 della L.R. 18/96, S.U.E. i proprietari degli immobili che in base al reddito catastale rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati ad esclusione di quanto stabilito dal 1° comma dell'art. 30 della L. 457/78 per le zone di recupero.
Anche in tal caso dovrà comunque garantirsi un disegno unitario dell'area intera e un'equa distribuzione di spazi pubblici e capacità edificatoria.

- 6 Per le aree già sottoposte ad un S.U.E. ancora vigente si intendono espressamente richiamati i relativi strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso il rilascio delle concessioni sarà oggetto a quanto normato nel S.U.E. stesso.

ART. 6 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti a concessione, autorizzazione edilizia, a denuncia di inizio attività o a relazione ai sensi art. 26 – L. 47/85, secondo le norme legislative vigenti.

- 2 Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione 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, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
 - c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - d) il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari non superiori a 700 mc. che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi.

- 3 La domanda di concessione ad edificare 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 concessione 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 concessione od autorizzazione 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, la concessione 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 og-

getto della concessione. 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 della concessione 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 i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della 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:
 - a) destinazioni residenziali: comprendono la residenza, le attività professionali; uffici ed attività direzionali con dimensione massima di S.U.L. di pavimento pari a mq. 200; le attività delle istituzioni od associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; le attività indirizzate

all'istruzione ed alla formazione professionale; le residenze collettive, gli esercizi di affitta-camere, il bed and breakfast; le ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive, incapaci di generare apprezzabili modificazioni dei flussi di traffico o delle necessità di sosta dei veicoli, non rientranti nelle categorie che seguono;

- b₁) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali per la produzione di servizi o di beni quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; i servizi per l'igiene e la pulizia; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b₂) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini;
- c₁) destinazioni commerciali: comprendono gli esercizi di vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita; i bar, ristoranti ed esercizi similari; i servizi di tipo sanitario privato, le agenzie bancarie, assicurative e le altre analoghe attività;
- c₂) destinazioni commerciali all'ingrosso;
- d₁) destinazioni turistico-ricettive: comprendono le attività alberghiere, le residenze turistico-ricettive, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le case e gli appartamenti per vacanze; i campeggi; la residenza per personale, custode e/o titolare e gli uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività;
- d₂) sport e tempo libero: comprendono le attività sportive private, le attività di spettacolo, intrattenimento e ricreazione;
- e) destinazioni direzionali: comprendono le funzioni direttive od operative centrali di aziende, di istituti bancari e finanziari, di istituzioni od organi decentrati statali superiori alle dimensioni ricomprese nella lettera a) precedente;
- f₁) destinazioni agricole residenziali;
- f₂) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

ART. 7 - 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 altre concessioni od autorizzazioni 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 delle concessioni edilizie 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 concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.

- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione 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 concessione, autorizzazione, 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. 8 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti norme di attuazione e nelle tabelle di zona sono definiti dal R.E. cui si fa rimando.
- 2 Per quanto non contemplato dal R.E. valgono le seguenti ulteriori definizioni:
 - 2.1 Capacità insediativa teorica:
è data, nelle aree destinate a residenza, dal rapporto 1 abitante ogni 90 metri cubi di volume.
 - 2.2 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.
 - 2.3 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.
 - 2.4 Superficie di vendita esercizi commerciali al dettaglio:
ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.
 - 2.5 Superficie lorda di pavimento o superficie lorda di calpestio di esercizi commerciali al dettaglio:
si intende la superficie di pavimento, situata sopra e sotto terra, adibita a qualsiasi uso – compresi, quindi, i vani tecnici, le gallerie, le piazze interne e simili – misurata, su ciascuno dei livelli di utilizzo, al lordo delle murature e compresa la proiezione sul piano orizzontale di scale, ascensori, montacarichi, intercapedini e simili.

ART. 9 - 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 originali, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originali 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 originali.

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 originali. 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 limi-

tate 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 alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici 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 ESTERNE;

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

È ammesso il recupero, 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.

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'impovertimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

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.
Qualora l'edificio non presenti elementi di facciata di pregio, è ammessa una modesta sopraelevazione della copertura per esigenze statiche e funzionali; la sopraelevazione di cui trattasi è da riferirsi alla parete di imposta della copertura e non potrà comunque essere superiore a cm. 30.
Sulle coperture di edifici privi di valore storico artistico e/o ambientale, è ammissibile, tranne che per i prospetti fronteggianti spazi pubblici, 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 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.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

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.

È ammesso sovrelevare le coperture, per esigenze tecnico – funzionali, per un'altezza non superiore a cm. 30, con riferimento alla parete di imposta del tetto, sempreché ciò sia compatibile con i caratteri compositivi e formali dell'edificio.

Nell'ambito di tale tipo di intervento sono inoltre consentiti integrazioni ed incrementi volumetrici nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo.

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.

È infine ammesso il recupero 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.

Sono considerate sottoclassi della ristrutturazione edilizia totale i seguenti interventi topograficamente individuati per i quali si ammette quanto specificatamente normato:

- RIQ: riqualificazione architettonico edilizia.
Riguarda edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che presentano elementi tipologici, architettonici o di finitura non coerenti con i caratteri ambientali.
In sede di intervento, eccedente la manutenzione ordinaria o straordinaria, è fatto obbligo di eliminare gli elementi ambientalmente incoerenti, sostituendoli con altri per migliorare la qualità dell'edificio mediante il ridisegno dei prospetti con particolare attenzione per quelli fronte strada.
- RT 60 - RT 140: ristrutturazione edilizia con sovrelevazione rispettivamente fino a cm. 60 e cm. 140.
- RT ⊗ : ristrutturazione edilizia con sopraelevazione definita puntualmente in sede normativa o cartograficamente.
Tali interventi riguardano edifici per i quali la possibilità di un adeguato recupero funzionale necessita anche di una parziale

soprelevazione che è ritenuta, con riferimento agli edifici circostanti, ambientalmente compatibile.

La soprelevazione, da riferirsi alla parete di imposta della copertura, deve essere realizzata con soluzioni tipologiche, disegno e materiali coerenti con l'edificio ed il suo intorno.

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

- È l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustificano la conservazione, ovvero per i quali il PRG ammette tale tipo di intervento, e dei quali è ammessa la ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche ambientali esistenti; è consentita, mediante la ricostruzione, la realizzazione del volume preesistente, oltre a quanto ammesso nella ristrutturazione totale e specificamente 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.

L'intervento di cui alla presente norma può essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di cui al comma 5.2. precedente, nel solo caso in cui venga documentato, mediante relazione di tecnico competente asseverata, l'imprevedibilità del crollo stesso.

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

L'intervento di ampliamento consiste in un aumento volumetrico di edifici esistenti

mediante estensione orizzontale del fabbricato.

Tale intervento, fatta salva la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi, come previsto nei commi precedenti, sempre ammesse, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole zone normative.

In caso di ampliamento dovrà rispettarsi:

- distanza dai confini: mt. 5 salvo riduzioni purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietario confinante, registrato e trascritto; l'edificazione in aderenza a parete a confine non finestrata è sempre consentita purché si dimostri – con idonea progettazione – l'adeguato coordinamento dei due edifici;
- distanza tra pareti finestrate: 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 non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di mt. 3.

7.1 F1) SOPRELEVAZIONE

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

Tale intervento, fatta salva la sopraelevazione per adeguamento statico – tecnico – funzionale come previsto nei commi precedenti, sempre ammessa, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole aree normative.

La sopraelevazione, fatte salve inderogabilmente:

- la distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate (si considerano pareti finestrate anche quando solo una delle pareti sia finestrata);
- la distanza minima di mt. 3 tra pareti non finestrate;

è ammessa come appresso:

- sopraelevazione di edifici in aderenza:
è ammessa la sopraelevazione, sul filo di fabbricazione esistente, con parete cieca; per sopraelevare con parete finestrata occorre arretramento di almeno mt. 5 dal confine;
- sopraelevazione di edifici staccati:
 - nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a mt. 3, è consentita la sopraelevazione, comunque con parete cieca, previo arretramento dalla stessa a distanza maggiore o uguale a mt. 3 dalla parete prospiciente; per sopraelevare con parete finestrata occorre un arretramento di almeno mt. 5 dal confine;

- nel caso in cui la distanza tra pareti sia superiore a mt. 3 ma inferiore a mt. 10, è consentita la sopraelevazione con parete cieca; la sopraelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è uguale o superiore a mt. 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante;
- nel caso in cui la distanza tra pareti sia pari o superiore a mt. 10 o nel caso in cui sull'area confinante non sussistano costruzioni, è sempre ammessa la sopraelevazione con parete cieca; la sopraelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è pari o superiore a mt. 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante.

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

7.2 F2) APERTURA O MODIFICA FINESTRE

L'apertura di nuove finestre su pareti esistenti è ammessa se la distanza della parete su cui si interviene è uguale o superiore a mt. 5 dal confine; se la distanza dal confine è inferiore a mt. 5 è necessario assenso del confinante.

In caso di pareti esistenti prospicienti l'apertura di nuove finestre non è comunque ammessa se sussiste una distanza tra le pareti inferiore a mt. 3.

La modifica o l'integrazione di finestre esistenti seguono le prescrizioni dei capoversi precedenti.

Si richiama in ogni caso il rispetto dei limiti di distanza prescritti dall'art. 9 del D.M. n°1444/68.

8 G) NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o su aree rese libere nei casi di cui al quarto capoverso del comma 5.3 precedente o su aree oggetto di ristrutturazione urbanistica e debbono rispettare oltre ai parametri prescritti per ogni singolo ambito normativo quanto segue:

Fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti:

- distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10. Si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso, punto 3, art. 9, D.M. 02/04/68 nr. 1444.

ART.10 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Ai fini della applicazione della struttura normativa il territorio comunale è suddiviso in aree individuate nella cartografia e così classificate:

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

Le aree R1 e R2 costituiscono nel loro insieme il Centro Storico cittadino, con previsioni di intervento sviluppate dalla tavola di progetto n. 3 in scala 1:1000.

- aree a prevalente destinazione produttiva o a destinazioni assimilabili
 - P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento;
 - P2. aree per impianti produttivi di nuovo impianto;
 - T1. aree per insediamenti terziario – commerciali esistenti;
 - T2. aree per insediamenti terziario – commerciali di nuovo impianto
 - IDC. aree per impianti distribuzione carburanti
 - PE. aree destinate ad attività di coltivazione mineraria autorizzata
- aree agricole
 - E aree agricole;
 - E1. aree agricole di salvaguardia ambientale;
 - E2. aree agricole di rispetto degli abitati;
 - AR. annucleamenti rurali;
 - PA. aree produttive agricole.

- Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale.
- G. – aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale.
- Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

ART. 11 - 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. 37 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;
 - 6 i servizi dello spettacolo, del tempo libero, ricreativi e sportivi compatibili per dimensioni e livelli di emissione sonora con la zona residenziale;
 - 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 alla residenza;
 - 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 alle concessioni ed autorizzazioni edilizie 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.

ART. 12 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 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. 11 precedente.
- 4 Negli edifici esistenti sono consentiti - mediante rilascio di autorizzazione o concessione 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. 490/1999 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 Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo previsti nelle tavole di progetto e comunque conformi al parere degli organismi competenti.

- 15 Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione edilizia totale o di demolizione con ricostruzione interessi più edifici, l'intervento dovrà essere sottoposto alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

ART. 13 - 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, anch'esse individuate ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e s.m. ed i..

- 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.

- 3 Si applicano le disposizioni dei commi 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 del precedente articolo riguardante le zone R1.

- 4 Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia totale di cui all'art. 9 precedente, sono ammessi incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume preesistente da ricavare, se e per quanto possibile, mediante il recupero di strutture accessorie o parti sottoutilizzate; 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 nel caso di edifici prospicienti sulla pubblica viabilità è ammessa sempre che non determini, rispetto ai profili esistenti, una modifica incompatibile per coerenza architettonica ed ambientale.
Per gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR) e per i predetti interventi di ampliamento e sopraelevazione l'A.C. valuterà caso per caso l'opportunità di acquisire preventivamente il parere della Commissione di cui all'art. 91 bis della LUR; detto parere sarà comunque richiesto per i casi in cui gli interventi in questione prospettino direttamente sulla viabilità e spazi pubblici.

ART. 14 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti: complessi di vecchia e recente edificazione privi di interesse storico-artistico- ambientale in situazione di profondo degrado che richiedono interventi di sostituzione edilizia.
- 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. 11 precedente.
- 4 Le previsioni di P.R.G. si attuano secondo quanto disposto nelle relative tabelle di zona.

ART. 15 - R4 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 11 precedente.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante autorizzazione o concessione 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) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni- bifamiliari o plurifamiliari;
 - e) incremento volumetrico e nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria di mc./mq. 0,8.

Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione é comunque prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'altezza massima pari a ml. 8,50; non sono soggette alle verifiche suddette le realizzazioni di verande purché con profondità non superiore a ml. 1,50.

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. 8,50.

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

Per quanto attinente alla possibilità di ricorso alla monetizzazione si richiama quanto precisato al punto 11 del precedente art. 4.

- 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. 31 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.

A giudizio dell'Amministrazione Comunale le altezze massime ammesse (mt. 8,50) potranno essere limitate a valori inferiori a quelli previsti nei casi in cui, data la particolare localizzazione dell'intervento, prefigurino la possibilità di conseguimento di emergenze complessive o di un numero di piani che si discostino dalla media di quanto riscontrabile nell'area di intervento o di quanto consentito negli ambiti normativi immediatamente circostanti.

ART. 16 - 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'inseadimento previsto.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 11.
- 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 dal R.E.
- 5 Al fine di garantire una ordinata e razionale realizzazione delle aree R6 del capoluogo, in ragione della situazione infrastrutturale esistente, la loro attuazione dovrà preferibilmente procedere progressivamente a partire dal confine con le aree residenziali esistenti; nel caso in cui ciò non sia possibile, l'attuazione di un'area più esterna dovrà comunque essere subordinata ad una idonea viabilità di accesso ed alla realizzazione di tutte le opere a rete collegate funzionalmente a quelle comunali esistenti.

ART. 17 - 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 servizi pubblici e privati per trasporti, comunicazioni, igiene, pulizia, veterinari e simili;

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 alla lettera b) di cui al successivo comma 2.

- 2 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione terziario-commerciale sono i seguenti, fatte salve eventuali prescrizioni particolari per singole aree successivamente richiamate:
 - a artigianato non nocivo e molesto ai sensi del 3° comma dell'art. 11 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;

- 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.
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. 37 successivo.

ART. 18 - P1 - T1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da impianti produttivi e terziari 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.

Art. 19 - 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 e mediante le modalità attuative fissate nelle 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 Nell'attuazione dell'area P2.2 dovrà essere debitamente considerata la presenza dei vincoli derivanti dalle zone di rispetto del pozzo come stabilito con Determinazione Regionale n. 416 del 3.7.2000.

ART. 20 - IDC - AREE PER IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Sono le parti del territorio comunale destinate alla permanenza di impianti per la distribuzione di carburanti esistenti.

In esse sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e/o completamento nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- rapporto di copertura: max 40%;
- altezza: max ml. 3,50 (salvo altezze maggiori per pensiline di copertura – protezione zona pompe erogazione);
- destinazioni accessorie ammesse: officina riparazione veicoli; autolavaggio; vendita accessori auto; vendita giornali e tabacchi; mini ristorazione; servizi igienici. Per le destinazioni accessorie si ammette un massimo di 200 mq. di S.U.L., nel rispetto comunque del rapporto di copertura prescritto.

Per quanto attinente al dimensionamento e caratteristiche degli impianti in oggetto e delle destinazioni accessorie ammissibili dovrà essere verificato il rispetto delle normative di settore.

ART. 21 - PE - AREE PER ATTIVITA' 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. m. ed i.

- 2 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni di servizio 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 3%.
Detti impianti sono assentiti esclusivamente in funzione dell'attività estrattiva e per il periodo temporale della stessa; alla cessazione dell'attività dovranno essere smantellati e le aree occupate dovranno essere risistemate conformemente al progetto di recupero autorizzato; la loro costruzione dovrà comunque essere localizzata in posizione defilata e schermata rispetto al fiume in modo da contenere eventuali impatti visivi dall'altipiano di Fossano.

ART. 22 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.

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

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
- a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;
 - a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc.

Per gli 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%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri 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, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

- b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal concessionario mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

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

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

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

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

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare:

- distanza minima dalle aree residenziali perimetrare del Capoluogo: ml. 250;
- distanza minima dalle aree residenziali perimetrare degli annucleamenti rurali: ml. 100;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
- distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.

- 4.2 In caso di allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 1000 e 500; quest'ultima distanza con accordo scritto tra le parti potrà essere ridotta a ml. 30.
In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:
- suini: 1.500 q.li;
 - sanati: 500 q.li;
 - avicoli e cunicoli: 360 q.li.
- 4.3 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 50% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del concessionario, il rilascio della concessione è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.
- 4.4 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:
- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
 - qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento etc...);
 - il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.3 precedente;
 - nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.3 precedente;
- 4.5 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 7 dal centro aziendale.

- 4.6 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.
- 5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani fuori terra, nr. 2, h. max. ml. 6,50.
- 5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo.

	Peso - q.li
Vacche.....	5,00
Vitelli scolostrati.....	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi).....	1,50
Vitelli sanati (6 - 12 mesi)	2,30
Vitelli con più di 1 anno:	
- macello.....	3,80
- allevamento.....	3,00
Vitelli con più di 2 anni:	
- macello.....	4,80
- allevamento.....	4,00
Tori e torelli da riproduzione	5,00
Verri	2,00
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.	
Per ogni scrofa presente in ciclo	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50	
Per ogni scrofa presente in ciclo	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120	
Per ogni scrofa presente in ciclo	6,70
Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.	
Per ogni scrofa presente in ciclo	10,80

Allevamenti con sola fase di ingrasso

Per ogni capo presente0,80

Allevamenti di suinetti di peso variabile

da 10 a 50 kg0,30

Ovini0,40

Caprini.....0,30

Equini.....4,00

Polli da carne.....1,50 (x 100 capi)

Galline ovaiole1,80 (x 100 capi)

Altri volatili e conigli1,50 (x 100 capi)

5ster La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 120 di S.U.L. per ha. dell'azienda condotta, in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,20 e le serre a tunnel con copertura in polietilene.
Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità di S.U.L.:

- a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le
- b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattinzoli
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le
- c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le
- d) stalle bovini a stabulazione fissa
Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le
- e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette
Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le
- f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le
- g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le
- h) allevamenti avicunicoli
Superficie utile lorda: mq. 11/q.le
- i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportu-

namente documentate.

Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

- 6 Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:
- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altre concessioni od autorizzazioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

- 7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 8 Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico - sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamenti regionali e statali di settore.

ART. 23 - E1-E2 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E DI RISPETTO DEGLI ABITATI

- 1 Le aree agricole di salvaguardia ambientale, topograficamente individuate come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 30 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola.

- 2 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 e la realizzazione dei connessi interventi infrastrutturali; in esse per le aziende agricole esistenti sono ammessi ampliamenti o completamenti nella misura massima del 30% della superficie coperta esistente; per altri edifici esistenti a destinazione non agricola sono ammessi gli interventi di cui all'art. 30 seguente.

ART. 24 - AR – ANNUCLEAMENTI RURALI

- 1 Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali 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.
In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni:
- residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;
 - commercio al dettaglio; per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 37;
 - 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 nuovi allevamenti zootecnici.

- 2 Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per i residenti nell'annucleamento rurale e per i titolari di una attività insediata; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq., il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%, l'altezza massima consentita è pari a ml. 6,50 con massimo 2 piani abitabili.
Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%.
- 3 Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura 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 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse e sempreché non producano un'altezza massima superiore a ml.6,50; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.
- 4 Per la zona AR* di frazione Perucca non si applica il disposto di cui al precedente comma 2 disciplinante la "nuova costruzione".

ART. 25 - PA – AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

- 1 Nelle zone PA, topograficamente individuate, sono previsti impianti ed attrezzature per lavorazioni e produzioni connesse e/o di servizio all'agricoltura secondo quanto precisato per ciascuna singola zona (vedi art. 38).
In connessione agli usi principali sono altresì ammesse la vendita al dettaglio che tuttavia non può superare le dimensioni di esercizio di vicinato e la residenza limitatamente a mq 300 di S.U.L. per ogni azienda.
Gli interventi sono soggetti a concessione singola e debbono rispettare i parametri fissati nelle tabelle di zona. Eventuali serre con copertura in polietilene e senza opere fisse non concorrono alla determinazione di superficie coperta e sono pertanto escluse dalla verifica del rapporto di copertura; esse potranno inoltre rispettare un distacco minimo dalla viabilità pubblica pari a mt. 5.
Qualora gli interventi siano connessi ad azienda agricola condotta da imprenditori agricoli a titolo principale sono soggetti al regime di cui all'art. 9 della L. 10/77 in quanto le zone PA sono assimilate a tal fine a zona agricole.

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

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale, 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. stesso, a norma del 4° comma, art. 1, L. 1/78.
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., lettere b), c), d), e), f), g), s), t), u), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio e significative ricadute di tipo urbanistico.
- 4 Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore.
- 5 A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e sempreché non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 20 mq. di superficie coperta; diverse tipologie e/o superfici saranno valutate dalla Giunta Comunale.
- 6 La progettazione delle aree a servizi con destinazione a verde attrezzato dovrà essere integrata e corredata da uno specifico studio agronomico per individuare criteri e modalità esecutivi, finalizzati a conferire la massima naturalità alle aree interessate coerentemente ai caratteri ambientali locali.

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

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.
- 2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.
- 3 Per gli impianti di teleradiocomunicazioni si richiama la L.R. 23.01.89 n. 6 e la L. 22.02.2001 n. 36; la loro installazione è ammessa esclusivamente su aree di proprietà comunale previ i necessari accertamenti atti a verificare l' idoneità dei singoli siti.

ART. 28 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.

- 2 Il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G., 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 ed ampliamento devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
 - mt. 60 per le autostrade;
 - mt. 30 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. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.All'interno della perimetrazione del Centro Abitato si richiamano le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del Relativo Regolamento di Attuazione approvati con D. Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92 e.m..
In corrispondenza di incroci e biforcazioni si richiama gli artt. 16 e 18 del D. Lgs. 285/92.
L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal confine delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a:
 - strada statale: mt. 5,00;
 - altre strade: mt. 3,00.

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

- 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 della concessione, tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, dei seguenti distacchi dal confine di strade esistenti o previste dal P.R.G., da strumenti urbanistici attuativi o da specifici progetti:
- aree prospicienti strada statale e provinciali: mt. 10;
 - per tutte le altre aree: mt. 5.

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.

L'esecuzione di recinzioni, fatte salve diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà rispettare un distacco minimo dal confine stradale pari a mt. 1,50 con un minimo di distanza dall'asse stradale pari a mt. 4.

- 5 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, 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. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/1977 nella fascia di rispetto stradale non possono essere previste arterie stradali o rotatorie.
- 6 Nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - se ammessi dalle disposizioni della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8 - potranno essere localizzati nelle fasce di rispetto alla viabilità delle aree agricole E, E1, E2; 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.

- 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 del relativo regolamento di attuazione che, per quanto applicabili, si intendono prevalenti ed integrative rispetto alle presenti norme.

- 9 Nelle tavole di progetto di P.R.G. il collegamento viario tra la ex strada statale nr. 28 e la strada provinciale per Bene Vagienna è da intendersi indicativa e potrà essere oggetto di modifica in sede di progettazione, anche in funzione di un suo prolungamento fino alla strada provinciale per Salmour e della necessità di osservare idonei arretramenti degli edifici esistenti, mediante comunque variante di P.R.G.C..

ART. 29 - FASCE DI RISPETTO

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

- 2 A norma dell'art. 29, L.R. 56/77 e s.m. ed i. le fasce di rispetto dai corsi d'acqua, all'interno delle zone agricole, sono individuate dal P.R.G. nel seguente modo:
 - fiume Stura e torrente Veglia: mt. 100
 - rivo Saliceto, rivo Canovaccio, torrente Mondalavia: mt. 50
 - canali e bealere: mt. 25Nelle zone perimetrate, fatto salvo il R.D. 523/04, si applicano i distacchi topograficamente previsti dal P.R.G. qualora di valore maggiore.
Ai sensi del R.D. 523/04, art.96. lett. f, si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale, cartograficamente individuati con relativa fascia di rispetto, per una estensione di 10 metri, o per l'estensione indicata, in tutto il territorio comunale.
Nelle fasce di cui al presente comma è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al 3° comma, art. 29, L.R. 56/77 e succ. m. ed i.
Per gli edifici esistenti ricadenti nelle presenti fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative, subordinatamente a verifica di compatibilità idraulica finalizzata ad individuare gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza delle abitazioni.
La disposizione predetta non si applica per il fiume Stura ove prevalgono le norme del P.S.F.F.
Si intendono altresì richiamate le disposizioni di cui al successivo art. 35.

- 3 Cimitero
La fascia di rispetto del Cimitero è pari a mt. 150. La porzione con distanza minore è regolarmente autorizzata.
Si richiama il comma 5, art. 27, della L.R. 56/77 e succ. m. ed i.

- 4 Opere di presa acquedotto pubblico
Le aree di salvaguardia sono quelle ridefinite con Determinazione n. 416 in data 03/07/2000 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte.

Esse prevedono una zona di tutela assoluta pari a mt. 10; una zona di rispetto ristretta dimensionata sulla base dell'isocrona a 60 giorni; una zona di rispetto allargata dimensionata sulla base dell'isocrona a 180 giorni.

I limiti delle aree suddette sono indicati topograficamente nelle tavole di progetto e per esse vale quanto prescritto nella determinazione 416/2000 richiamata.

5 Elettrodotti

Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al D.I. 16/01/1991, al D.P.C.M. 23/04/1992.

6 Impianto di depurazione

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

ART. 30 - 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 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 250 mq., sempre che la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area in proprietà alla data del 18.2.2002; 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 - negli edifici di cui alla presente lettera a) - la destinazione abitativa; in tal caso è consentita la realizzazione di un massimo di due alloggi;
 - b) per gli edifici non contemplati nel precedente punto a), oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola previa verifica della Commissione Agricola Comunale, ricadenti in zona agricola E, E1 ed E2, possono essere recuperati per destinazione residenziale mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna, od eventuale altro tipo di intervento topograficamente individuato, con aumento di volume contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti; l'ampliamento è consentito ove non risultino utilizzabili volumi accessori già esistenti; con le stesse modalità di intervento sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-ricettivo e attività di servizio all'agricoltura; sono inoltre ammesse destinazioni per servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.
Ai soli fini del recupero per la destinazione residenziale, si precisa quanto segue:
 - sono recuperabili esclusivamente i fabbricati 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.

Relativamente agli interventi di recupero dell'esistente a fini non strettamente residenziali si precisa che le altre attività consentite dovranno risultare di modesta dimensione ed inequivocabilmente compatibili con il contesto agricolo e con il sistema infrastrutturale locale. In ogni caso gli interventi in oggetto dovranno essere orientati alla conservazione e valorizzazione di forme, tipologie e materiali tradizionali in modo da consentire la "lettura" dei caratteri originari connessi alla destinazione agricola.

- c) negli edifici residenziali 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 20% del volume esistente per adeguamenti igienici e funzionali.

Detti interventi non dovranno risultare in contrasto con le specifiche normative e vincoli di intervento delle aree in cui ricadono.

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

ART. 31 - 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 regolamento edilizio, è ammessa nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, ed in particolare di quanto previsto agli articoli 12 e 13.

- 2 Ai fini dell'esclusione del calcolo della superficie utile lorda di cui all'art. 18, secondo comma, lettere e) ed f) del regolamento edilizio, i locali destinati ad autorimessa e cantina fuori terra o parzialmente interrati devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza massima di m. 3,10 ed altezza media interna inferiore a mt. 2,70 se realizzati separatamente da edifici principali ad altra destinazione;
 - b) altezza massima interna di m. 2,50 negli altri casi.

- 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. Non potranno superare la quantità massima di mq. 50 per unità residenziale.

- 4 Sono fatte salve le disposizioni contenute nella legge 24.3.1989 n. 122.

ART. 32 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

1 L'esecuzione di interventi edilizi di:

- nuova costruzione;
- ampliamento;
- cambio di destinazione, con esclusione dell'ambito normativo R1 ed R2 o delle unità immobiliari non superiori a 700 mc.

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

- A destinazione residenziale (lettera a, comma 11, art. 6 prec.): mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;
- B destinazione produttiva (lettera b, comma 11, art. 6 prec.): mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L. di costruzione;
- C destinazioni commerciali (lettera c1, comma 11, art. 6 prec.):
 - commercio al dettaglio: mq. 0,3 ogni mq. di S.L.P.
- D destinazioni commerciali (lettera c2, comma 11, art. 6 prec.):
 - commercio all'ingrosso: mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L.
- E destinazioni turistico – ricettive (lettera d, comma 11, art. 6 prec.): mq. 0,3 ogni mq. di S.L.P.
- F destinazioni direzionali (lettera e, comma 11, art. 6 prec.): mq. 0,30 ogni mq. di S.U.L.

Per tutti gli interventi di nuova costruzione si richiama in ogni caso la dotazione di 1 mq. di superficie a parcheggio privato ogni 10 mc. di costruzione come prescritto dalla L. 122/89 e s.m.

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, in caso di impossibilità, solo per i mutamenti di destinazione d'uso di cui alle lettere B, C, D, E, F) del precedente comma, l'asservimento di aree situate nelle immediate vicinanze ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale.

ART. 33 - OPERE ATTIGUE A STRADE STATALI E PROVINCIALI

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

- 2 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazione, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali esistenti.

ART. 34 - VINCOLI DI INTERVENTO

1 Aree a potenziale archeologico

Nelle zone topograficamente individuate nelle tavole di P.R.G. quali aree a potenziale archeologico, tutti gli interventi che modifichino lo stato attuale del suolo, comprese le bonifiche e le riconversioni agricole, devono essere segnalati alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte, contestualmente alla presentazione delle richieste di concessione al Comune competente, in modo che la Soprintendenza possa intervenire anche con valutazioni proprie prima del rilascio della concessione da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo. Queste aree non sono da considerarsi vincolate, ma solo soggette ad utilizzo controllato in funzione della maggiore o minore probabilità di rinvenimenti.

2 Aree di verde privato inedificabile

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

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

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

Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione, purché realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessivamente comunque non superiore a 15 mq. ed altezza non superiore a mt. 2,5; sono altresì ammesse sistemazioni del suolo per il gioco e lo sport di carattere privato, con esclusione di strutture in elevazione.

È ammessa la realizzazione di autorimesse interrato purché compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente e purché indispensabili per soddisfare lo standard della L. 122/89, qualora non altrimenti localizzabili, quali pertinenze di abitazioni attigue.

La definizione e realizzazione degli interventi ammissibili in superficie e/o sottosuolo dovrà avvenire, in particolare per quanto attiene le ampie aree VP che si affacciano sulla Via Circonvallazione, nei limiti e secondo le indicazioni che l'Amministrazione Comunale fornirà per conseguire una complessiva e razionale organizzazione e qualificazione ambientale degli ambiti VP in cui ricadono le singole proprietà.

- 3 Elementi di interesse architettonico – ambientale
Gli elementi di interesse architettonico – ambientale, topograficamente individuati nelle tavole di P.R.G. debbono essere oggetto di mantenimento mediante appropriate tecniche di consolidamento, restauro, ripristino o integrazione in relazione al loro stato di conservazione.

ART. 35 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. nonché alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e per quanto non in contrasto, in relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole, valgono le seguenti prescrizioni:

2.1 Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal P.R.G. senza particolari limitazioni dovute a condizioni di pericolosità geomorfologica; si richiama comunque il rispetto del D.M. 11.3.88 del D.M. 14.01.08.

2.2 Classe II

Nella classe II e sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal P.R.G. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superarla. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. dell'11/03/1988, n. 47, del D.M. 14.01.08 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

2.3 Classe IIIa

- 2.3.1 Per le aree ricadenti in classe IIIa, ma individuate nelle relative cartografie in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano rispettivamente le seguenti norme, fatte salve eventuali maggiori limitazioni contenute nel comma 2.3.2 seguente:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;

- 2.3.2 Nelle aree ricadenti in classe IIIa diverse da quelle di cui al comma 2.3.1 precedente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1) manutenzione ordinaria;
 - b2) manutenzione straordinaria;
 - b3) restauro e risanamento conservativo;
 - b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
 - b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.
- c) la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali prese, captazioni, centraline idroelettriche, impianti tecnologici, opere urbanizzative e simili.

La fattibilità degli interventi di cui ai punti b5, b6, c, dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici, geotecnici, sismici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE, del D.M. 11/03/1988, del D.M. 14.01.08 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti. Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

2.4 Classe IIIb

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati, la classe IIIb è suddivisa nelle seguenti sotto-classi:

- Classe IIIb2: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.);
- Classe IIIb3: aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, escludendovi comunque nuove unità abitative ed interventi di completamento.
- Classe IIIb4: aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico e nelle quali si dovrà continuare ad applicare quanto previsto al comma 2.4.1 seguente.

L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'Amministrazione richiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Nella carta di sintesi del Comune di Trinità è individuata la classe IIIb4.

2.4.1 Interventi ammessi transitoriamente nelle varie classi Classe IIIb

Fatta salva l'applicazione del comma 2.3.1 per le aree di dissesto idraulico ed idrogeologico, in assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione di cui al comma 2.4 precedente, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1) manutenzione ordinaria;
 - b2) manutenzione straordinaria;
 - b3) restauro e risanamento conservativo;
 - b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

- b5) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

La fattibilità degli interventi di cui al punto b5 dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici, geotecnici, sismici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE, del D.M. 11/03/1988, del D.M. 14.01.08 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

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

3. Ove le aree IIIa sono individuate in corrispondenza di corsi d’acqua i distacchi previsti dovranno essere verificati a partire dal ciglio superiore della sponda reale del corso d’acqua stesso.
4. Norme per le aree ricadenti in fascia A e B dell’art.28 delle N. di A. del P.A.I.
Per le aree ricadenti in fascia A e fascia B del fiume Stura si applicano gli articoli 29,30 e seguenti delle N. di A. del P.A.I.

ART. 36 - VINCOLO AI SENSI DEL D. Leg.vo 490/99 E BENI CULTURALI - AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL P.R.G.

- 1 Si richiamano le prescrizioni del D. Leg.vo n. 490/99, attinenti al Titolo I, art. 5, c. 5° relative ai beni culturali appartenenti ad enti pubblici e persone giuridiche private senza fini di lucro per i quali sussiste obbligo di approvazione dei progetti di opere di qualunque genere da parte della competente Soprintendenza.
- 2 Si richiamano le prescrizioni del D. lgs.vo nr. 490/99, attinenti al Titolo II, art. 146 relativi al fiume Stura, al rivo Mondalavia ed al torrente Veglia per i quali si applica il regime autorizzativo della L. R. 20/89.
- 3 I beni culturali – ambientali individuati dal P.R.G., per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 24, 40 c. 8, 41 bis c. 6, 49 c. 15 della L. R. 56/77 e s. m. ed i., sono:
 - gli immobili compresi in zona R1;
 - gli immobili ricadenti in zona R2 soggetti ad intervento di restauro scientifico, risanamento conservativo o con presenza, topograficamente individuata, di elementi di interesse architettonico – ambientale;
 - i seguenti beni in quanto non ricompresi tra quelli del comma 1 precedente, ancorché non specificamente individuati:
 - cappelle campestri;
 - piloni votivi;
 - viale alberato di via Stazione.

Art. 37 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/99 e s.m.i.

- 1 L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.
- 2 Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:
 - A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;
 - A4: addensamento urbano minore.

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

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".
- 3 Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.
- 4 Eventuali esercizi commerciali superiori al vicinato esistenti si intendono confermati. A seguito della chiusura dell'esercizio commerciale si applicano le presenti norme.
 - 4.1 Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, c. 10, degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti ed al comma 4 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della Sul ed è attribuito interamente al parcheggio.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

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

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

- 4.2 Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nell'addensamento A1.
 - 4.3 Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa. Nell'addensamento A4 la monetizzazione è consentita limitatamente agli esercizi di vicinato.
 - 4.4 Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, A4 ed alle localizzazioni L1, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
 - 4.5 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
 - 4.6 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. e secondo le finalità indicate all'art. 6, c. 3, lettera c del D. Lgs. 114/98. In particolare, la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.
Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
- 4 Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

ART. 38 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLE AREE E/O SINGOLI EDIFICI

- 1 Nell'area R3.1 si ammette il trasferimento del volume esistente ed oggetto di demolizione dall'ambito ad ovest di via Bonada nell'ambito opposto.
In tal caso il sedime dei fabbricati abbattuti dovrà essere dismesso quale area a parcheggio pubblico.
- 2 Nell'area P1.3 gli interventi ammessi sono esclusivamente finalizzati all'attività già insediata.
- 3 Nell'area R5.5 all'interno della sagoma degli edifici ormai completata si ammette l'utilizzo del sottotetto a fini residenziali nel rispetto della volumetria assegnata.
- 5 Nella zona PA1 sono ammessi oltre a quanto previsto dall'art. 25, impianti e strutture per attività ortoflorovivaistiche, conservazione e lavorazione dei relativi prodotti; è inoltre ammessa la vendita al dettaglio di beni propri e connessi all'attività nella misura massima dell'esercizio di vicinato.
La realizzazione degli edifici e delle strutture fisse a destinazione residenziale e commerciale dovrà avvenire al di fuori dei settori interessati dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto; l'Amministrazione Comunale potrà imporre il ricorso ad accorgimenti progettuali per il corretto inserimento degli interventi nel contesto agricolo.
- 6 Nella zona PA2 sono ammessi, oltre a quanto ammesso dall'art. 25, impianti e strutture per l'immagazzinaggio, lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli per alimentazione bestiame (mangimificio). **In sede di riconversione dell'area ex PA.2 in zona produttiva P1.2 di località Bricco, è richiesto il mantenimento del verde di mitigazione ambientale, posto in contiguità nell'ambito agricolo, quale zona inedificabile con funzione di filtro.**
- 7 Nell'area R6.2 del capoluogo, sul fronte di via Fossano, è ammesso un solo accesso da realizzare in aderenza alla limitrofa zona R4.
- 8 Nell'area R5.4 in frazione Perucca l'accesso dovrà avvenire attraverso quello già esistente a servizio dell'attiguo fabbricato.
- 9 Per il fabbricato ubicato in area R2 (censito al N.C.E.U. al Fg. 18 mapp. 572), appositamente contraddistinto con la sigla RT ed asterisco, è ammessa nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia totale, la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio adiacente a nord.

La sopraelevazione deve essere realizzata con soluzioni tipologiche, disegno e materiali coerenti con l'edificio e il suo intorno.

- 10 Sul lotto contrassegnato con asterisco nella zona R6.1 di S. Giovanni Perucca (individuato a Catasto al Fg. 35, mappale 197), a seguito del trasferimento di mc. 968 in altra zona (R5.19), sono consentiti mc. 332 quali residuo rispetto al volume originario pari a 1300 mc.
A seguito di previsione di ulteriori mc.200, oltreché ai 332 già consentiti dal Piano vigente (a seguito del trasferimento di cui sopra), sono ammessi mc.532.
- 11 L'immobile contrassegnato con asterisco nella zona R4, individuato a catasto al F. 17, mappali 66, 67, 145 avendo ceduto la volumetria ammessa e non sfruttata in sede di intervento edilizio non potrà più usufruire di incrementi volumetrici ed eventuali futuri interventi potranno avvenire esclusivamente all'interno della consistenza volumetrica attuale.
- 12 Nella zona PA1 – capoluogo sono ammessi, oltre a quanto previsto nell'art. 25, impianti di conservazione, lavorazione e trasformazione agroalimentare con particolare attinenza alle carni suine.
Gli interventi dovranno essere realizzati con tipologie e finiture in grado di garantire un corretto inserimento rispetto al vicino tessuto residenziale.
Dovrà, inoltre, essere prevista un'idonea barriera a verde con funzione di filtro ambientale ed acustico tra il nuovo insediamento e la adiacente area residenziale R6.1.
- 13 La delimitazione dell'area R5.18, attualmente occupata da immobili da sostituire, ha efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78. L'area è soggetta, pertanto, a P. d. R. di libera iniziativa.
- 14 Per l'immobile sito in Via dei Prati contrassegnato con asterisco in zona R2 (individuato al Catasto al Fg.18, mappale 877) viene variata la modalità di intervento da ristrutturazione interna a ristrutturazione totale, in modo da consentire un più razionale e consono recupero dello stabile.
- 15 Il fabbricato ubicato sulla piazza Conte Costa angolo via Marconi in zona R1 (individuato al Catasto al Fg.18, mappale 367, sub. 6 e 5) è soggetto all'intervento di ristrutturazione totale con sopraelevazione fino a 140cm.
Per la porzione di fabbricato antistante Via Marconi con altezza più bassa è ammessa la sopraelevazione, per una lunghezza di ml.4, fino al raggiungimento della quota del piano di gronda della parte di immobile più alta (contrassegnata in cartografia con asterisco). Tale operazione è subordinata al trasferimento della quota di cubatura, derivante dalla non realizzazione della sopraelevazione di cm. 140 concessi da P.R.G., della porzione più alta del caseggiato a quella con altezza inferiore.

- 16 Sul lotto individuato in cartografia con asterisco in località Perucca nella zona R5.2 (censito al Catasto al Fg. 37, particella 84), a seguito della previsione di ulteriori mc.50, è consentita la realizzazione di mc549,7.
- 17 Nel lotto n°8 facente parte del P.E.C. dell'area R6.10 del Capoluogo (individuato al Catasto al Fg.19, particella 158) contrassegnato con asterisco, è ammessa la realizzazione di mc 110 oltre a quanto già previsto dal PEC vigente.
- 18 Nella sub-area R4.1 individuata a Nord del Centro Antico appositamente perimetrata è consentita la realizzazione di mc.100 aggiuntivi rispetto a quanto previsto dal P.R.G. vigente.
- 19 Per il fabbricato ubicato sulla piazza Conte Costa e Via Marconi in area R1 (censito al Catasto al Fg.18, particella 1030) appositamente contraddistinto con asterisco è ammesso l'ampliamento sul lato Nord confinante con l'area a servizi C1.11 e all'interno della corte all'angolo Nord per un totale di mc.200.
- 20 Nella sub-area R4.2 individuata a Ovest del Centro Antico, confinante con l'ufficio postale, appositamente perimetrata è consentita la realizzazione di mc.100 aggiuntivi rispetto a quanto previsto dal P.R.G. vigente.
- 21 Nella sub-area R4.3 individuata a Ovest del Centro Antico, tra Via stazione e Via Circonvallazione, appositamente perimetrata è consentita la realizzazione di mc. 2100 aggiuntivi rispetto a quanto previsto dal P.R.G. vigente.
- 22 Sul lotto (censito al Catasto al Fg.36, mappale 306) contrassegnato con asterisco all'interno della perimetrazione dell'annucleamento rurale lungo la ex S.S. nr.28 a Ovest della località Perucca, è consentita l'edificazione di mc.150 aggiuntivi rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente.
- 23 Nella sotto-area R3.2a a Sud del concentrico, nelle vicinanze della stazione, appositamente perimetrata è consentita la realizzazione di mc.300 aggiuntivi rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente. In tale area l'altezza massima è fissata in ml.9,5 con nr.3 piani fuori terra.
- 24 All'edificio sito in zona agricola lungo la ex S.S. nr.28 tra fraz. S. Giovanni e fraz. Perucca appositamente individuato con asterisco (censito al Catasto al Fg.35, mappale107), per il quale è già assentito l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione, è consentito l'ampliamento di ulteriori mc.400 rispetto a quanto ammesso dal P.R.G. vigente.
- 25 Nel lotto n°5 facente parte del P.E.C. dell'area R6.10 del Capoluogo (individuato al Catasto al Fg.19, particella 189) contrassegnato con asterisco, è ammessa la realiz-

zazione di mc 150 oltre a quanto già previsto dal PEC vigente.

- 26 Nel lotto n°4 facente parte del P.E.C. dell'area R6.10 del Capoluogo (individuato al Catasto al Fg.19, particella 192) contrassegnato con asterisco, è ammessa la realizzazione di mc 50 oltre a quanto già previsto dal PEC vigente.
- 27 Ai lotti nr.2 e 3 facenti parte del P.E.C. dell'area R6.7 del Capoluogo (rispettivamente individuati al Catasto al Fg.13 mappali 417/480 e Fg.13 mappali414/417) contrassegnati con asterisco, è concessa la realizzazione di mc.50 aggiuntivi per ogni lotto.
- 28 Nel comparto A dell'area produttiva P2.1 è prevista l'assegnazione di superficie coperta aggiuntiva pari a mq 1.952,5 trasferiti dai lotti nr.3 e 5 del comparto B.
- 29 Misure per l'edilizia sostenibile ed eco-compatibile di carattere compensativo e mitigativo:
Per le aree: R6.8, R6.11, R6.14, R6.17, R5.20, R5.21, R5.22, R5.23, R5.24, R5.4 Molini, R4.4, R5.5 Perucca, AR Perucca di cui al Fg.37, mapp.781 e 779 (porzione in ampliamento con la V.P.24) valgono quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

Risparmio ed approvvigionamento idrico

- per ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta; in caso di dimensionamento superiore a 4 mc. per costruzione è facoltà del proponente mantenere tale volume quale dimensionamento massimo. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;
- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
- in sede di richiesta di permesso di costruire occorre documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere (pubblica fognatura o sistemi alternativi ambientalmente sostenibili) al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;

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

Limitazione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere destinato a superficie permeabile e drenante. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
- la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato e simili);
- gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.

Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti

In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR 32-13426 del 01.03.2010; in particolare in sede di progettazione dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:

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

Contenimento dell'inquinamento acustico

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

- si richiede ove previsto per legge la redazione delle verifiche di impatto acustico e clima acustico;

Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali (protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, depurazione dei deflussi idrici; connessione e compensazione ecologica; habitat per diverse specie faunistiche). La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.

Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- Dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico, la limitazione della dispersione di flusso lumi-

noso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

Risparmio ed approvvigionamento energetico

Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07.

L'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio dell'edificazione principale e degli accessori;
- i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

- In tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla microscala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;
- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste.
- in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
 - impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le

aree limitrofe) anche in riferimento alla vicinanza di attività poste nelle vicinanze con destinazione differente;

- caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucatore, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
 - scelta delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne e degli arredi fissi;
 - coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;
 - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento progettuale quanto stabilito negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010;
 - valutazione della localizzazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l’avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.
- Al fine di garantire il rispetto di obiettivi di sostenibilità ambientale, sarà necessario individuare opportune mitigazioni delle previsioni prendendo spunto da quanto previsto all’articolo 21 del nuovo PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui al Decreto legislativo numero 112/1998 e dall’articolo 3 della LR numero 34/2004 e dal Protocollo Itaca Edifici industriali;
- Per le finalità di risparmio idrico ai sensi dell’articolo 146 del 152/2006 e s.m.i. l’articolo 42 comma sei del Piano di Tutela delle Acque, si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l’irrigazione delle aree di pertinenza, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.

- Per l'area R6.17 si richiede di valutare in sede attuativa la possibilità di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune anche in riferimento alla previsione di applicazione del "contributo straordinario" previsto alla lettera d) ter, c.4, art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m..

30 Misure per l'edilizia sostenibile ed eco-compatibile da applicarsi nelle aree produttive P2.2 del Capoluogo e P1.1 della frazione S. Giovanni.

30.1 Aree per servizi e aree libere private

- La localizzazione cartografica delle aree per servizi ove indicata è vincolante; in sede attuativa potranno essere apportate esclusivamente modeste modifiche conseguenti al disegno di dettaglio dello strumento urbanistico esecutivo.
- 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. Tale rapporto dovrà essere convenientemente ridotto, e comunque risultare non superiore a 1 albero ogni 25 mq. di verde, nelle fasce di filtro/barriera individuate in cartografia lungo i lati nord, ovest e sud preservando in tal modo la naturalità del rivo Canavaccio.
Le aree a parcheggio pubblico compatibilmente con le attività produttive e quando realizzate secondo una tipologia a piazzale di dimensioni superiori a 500 mq. dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature, secondo modalità ed essenze concordate con l'Amministrazione Comunale, e preferibilmente pavimentate con elementi prefabbricati.
- L'impianto di illuminazione pubblica e privata delle aree per servizi e delle aree libere private dovrà essere predisposto per ridurre l'inquinamento luminoso e per garantire il risparmio energetico.
- Le aree per la circolazione dei mezzi all'interno della zona produttiva dovranno essere realizzate con asfalti fonoassorbenti.

30.2 Inserimento paesaggistico

Nella progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi o in sede di permesso di costruire convenzionato si dovranno considerare specificatamente le problematiche ambientali – paesaggistiche connesse alla utilizzazione urbanistico - edilizia della zona interessata e a tal fine dovranno essere individuate, oltre a quanto già previsto nel comma 30.1.1 precedente, misure di mitigazione degli impatti visivi determinati dalle nuove costruzioni e modalità di integrazione delle tecnologie per il risparmio energetico negli edifici e nelle aree di servizio al fine di garantire un insediamento di qualità sotto il profilo architettonico.

30.3 Risparmio idrico

In sede di progettazione dovrà prevedersi un sistema a reti idriche separate per gli usi civili e industriali integrate da dispositivi per raccolta, stoccaggio e riuso delle acque piovane.

- 31 Per i fabbricati ubicati tra via Salmour e Via Francesco Damilano ricadenti in area R1 (censiti al N.C.E.U. al Fg.18, particella 1082, subalterni 2 e 3) appositamente contraddistinti con asterisco è ammesso l'ampliamento pari a mc. 50 totali così ripartiti: mc. 15 al fabbricato residenziale (sub.2) e mc. 35 al fabbricato di pertinenza (sub.3).
- 32 Per il fabbricato ubicato lungo via G. Marconi ricadente in area R1 (censito al N.C.E.U. al Fg.18, particella 610 e 62) appositamente individuato con asterisco, è ammesso l'intervento di demolizione e successiva nuova costruzione secondo quanto prescritto all'art.9, c.5, punto 5.3 delle presenti norme. Il loggiato presente, caratterizzante parte dell'edificio, dovrà essere ricostruito secondo tipologia e materiali coerenti all'esistente.
- 33 sul lotto di terreno individuato dal P.R.G. quale verde privato inedificabile ricadente in zona R4 del capoluogo (censito a catasto al Fg. 17, particella 101) appositamente contraddistinto con asterisco, è ammessa la realizzazione di un fabbricato ad uso magazzino con superficie coperta massima pari a mq. 160 e altezza non superiore a mt. 4,5 alla gronda. L'edificio dovrà essere per tipologia e materiali consono al tessuto residenziale in cui si colloca. Si prescrive inoltre che in sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere prodotto da parte del richiedente apposito atto di vincolo della struttura quale accessorio con destinazione a deposito – magazzino.
- 34 Anche a seguito della suddivisione della zona R5.1 di Frazione Molini nelle due sub-aree R5.1a e R5.1b, dovrà essere previsto un unico accesso sulla viabilità Provinciale a servizio delle due nuove aree.
- 35 Area 1/a1/01/pr e R6.16: sull'area per servizi 1/a1/01/pr avente una superficie di mq 5.000 è assegnato un indice edificatorio pari a 0,42 mc/mq determinante una volumetria residenziale di mc 2.100. Tale capacità dovrà essere realizzata nell'area R6.16 ad integrazione di quella in essa prevista secondo quanto riportato nella relativa tabella di zona; il trasferimento di volume costituisce condizione vincolante per l'attuazione della zona R6.16 stessa. La convenzione del S.U.E. cui è sottoposta l'area R6.16 dovrà espressamente prevedere il trasferimento di volume in questione ed essere pertanto sottoscritta dalle varie proprietà interessate. L'area R6.16 potrà essere attuata per comparti purché autonomamente funzionali. La realizzazione del volume generato dall'area per servizi è subordinata alla sua cessione gratuita al comune di Trinità, che potrà comunque avvenire anche anticipatamente rispetto all'effettiva edificazione della volumetria assegnata. La cessione di tale superficie

(5.000 mq) non esclude dal riconoscere le aree a standard (verde e parcheggio) come previsto in tabella di zona all'interno dell'ambito R6.16. Per l'area R6.16 non potranno essere previsti accessi dalla S.P.3, bensì esclusivamente dovrà essere accessibile tramite l'attigua area R6.10 o dalla Strada Comunale della Levata.

- 36 Per il fabbricato ubicato lungo via Carlo Marro ricadente in area R1 (censito al N.C.E.U. al Fg. 18, mappale 824) appositamente individuato con asterisco, è ammesso, come indicato nella cartografia in scala 1:1.000, l'intervento di ristrutturazione totale con sopraelevazione di cm 140 (R.T. 140). Tale sopraelevazione non potrà comunque superare la linea di imposta e di colmo del tetto dell'attiguo fabbricato posto ad est.
- 37 Nella sub-area R4.4 del Capoluogo è consentita la realizzazione di strutture con destinazione commerciale e di somministrazione alimenti e bevande per una S.U.L. massima di mq. 2.000 (di cui 800 mq sul lotto censito a Catasto al Fg.18, mappale 2005). Tale ambito risulta essere pertanto vincolato a tali tipologie di destinazioni d'uso. Per le nuove strutture è richiesta la ricerca di un idoneo inserimento architettonico nel contesto in cui si colloca e dovranno comunque rispettare un'altezza massima di mt. 9,50 con due piani fuori terra calcolati dall'attuale piano di campagna.
- 38 Nell'area a servizi con destinazione parcheggio (1/d01/pr) della zona P2.1 identificata con asterisco, è ammessa la realizzazione di strutture per l'attivazione di un impianto di autolavaggio. Essendo l'area interessata di proprietà comunale, occorrerà, qualora il promotore dell'intervento sia un soggetto privato, prevedere la stipula di uno specifico atto giuridico che ne sancisca i termini di utilizzo dell'area.
- 39 Per l'area censita al foglio di mappa 18 particella 938, ricadente in zona R4 del capoluogo, appositamente individuata con asterisco, è prevista la possibilità di trasferire la quota di volumetria non realizzata sull'attigua area R5.23 oltre a quanto asserito dalle presenti Norme di Attuazione e Tabelle di zona. Con la variante parziale n.24 è altresì assentita, sulle particelle 933 e 938 del Fg.18, realizzare, anche mediante mutamento di destinazione d'uso, una volumetria residenziale aggiuntiva pari a mc. 1.000 reperita per la quantità di mc. 200 dalla zona R5.20 e per la quantità di mc. 800 dal residuo messo a disposizione con le varianti precedenti.
- 40 Per l'area censita al Foglio 26 particelle 236, 243 e 249 e Foglio 25 particelle 274 e 283, ricadenti nell'area produttiva per impianti produttivi e terziario – commerciali di nuovo impianto P2.1 ubicata lungo la S.S.28., è prevista una capacità edificatoria di soli mq. 1268.
- 41 Per l'area individuata in Piano come AR Perucca, censita sui mappali n. 779 e 781 del Fg. 37, si concede l'edificazione di una struttura abitativa complementare alla

struttura già esistente in loco, per una cubatura massima di 480 mc..

- 41 bis Sul lotto censito al Catasto al Fg.37, mappali 109, 110, 111, 112 e 114, ricadente all'interno della perimetrazione dell'annucleamento della località Perucca, è consentita l'edificazione di una nuova struttura derivante dalla demolizione del fabbricato di cui al Fg.37, mapp. 112, contrassegnato con apposito segno grafico. Per il nuovo edificio si ammette il recupero del volume demolito, quantificato in mc. 950, al quale si consente un incremento di mc.100 aggiuntivi. In fase di attuazione delle previsioni di cui al presente comma si dovrà approfondire mediante apposito studio la relazione visiva della nuova struttura con l'adiacente Cappella della Madonnina dei Pruche; con particolare attenzione alle prospettive ed agli spazi con funzione di filtro. La porzione di fabbricato oggetto di demolizione dovrà essere preceduta da un'analisi architettonica atta a valutare l'eventuale presenza di elementi architettonici di pregio da conservare.**
- 42 In sede di Convenzione di S.U.E. attuativo dell'area R6.8 dovrà altresì essere quantificato economicamente l'importo dei lavori che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune in alternativa alla spesa che avrebbe dovuto sostenere per la realizzazione dell'infrastruttura viaria prevista dal P.R.G.C. ante variante parziale 24.
- 43 Per l'area R6.17 del Capoluogo non sono ammessi accessi nuovi diretti sulla S.P. 3.

Art. 39 - 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. 21.12.55 n. 1357; si richiama inoltre la circ. P.G.R. 30/12/91 nr. 21/URE.

ART. 40 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'atto di approvazione della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

- 2 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'emanazione dell'atto di cui al comma precedente si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 58 L.R. 05.12.77 n. 56 e succ. mod. ed int..

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE RESIDENZIALI:

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

- densità fondiaria o territoriale progetto;
- rapporto di copertura;
- altezza;
- nr. piani fuori terra riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori;
- modalità di intervento C.S. = Concessione Singola
 C.C. = Concessione Convenzionata
 SUE = Strumento Urbanistico Esecutivo;
 PdR = Piano di Recupero
- note;

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

Ove i valori di superficie fondiaria compromessa, volume complessivo esistente e densità fondiaria esistente sono tra parentesi significa che l’area è considerata di trasformazione e che si deve quindi fare riferimento ai valori di progetto.

Ove la capacità residenziale attuale compare tra parentesi esprime un valore attribuito al volume esistente.

NOTE SPECIFICHE

- 1) Si richiama il S.U.E. vigente.
- 2) I calcoli non tengono conto della volumetria esistente oggetto di demolizione e ricostruzione.

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE:

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

- rapporto di copertura;
 - utilizzazione fondiaria o territoriale in progetto;
 - altezza massima;
 - modalità di intervento;
 - numero piani fuori terra edificio residenziale, riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori;
 - note.
-

Nelle zone contrassegnate con asterisco sono ammessi gli usi commerciali (v. art. 17, c. 1).

L'altezza ed il numero dei piani relativi all'edificio residenziale si applicano se lo stesso è staccato dal fabbricato produttivo.

L'altezza per i fabbricati a destinazione produttiva potrà essere superata esclusivamente per strutture tecniche adeguatamente documentate.

I servizi dovranno essere dimensionati sulla base delle effettive destinazioni previste in sede attuativa, a norma dell'art. 4 della N. di A.; i valori riportati in tabella sono pertanto indicativi.