

COMUNE DI VERNANTE

VARIANTE PARZIALE N.10

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate come segue:

- con sfondo grigio per le parti stralciate
- con **carattere grassetto** per le parti aggiunte

I N D I C E

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G	pag.	4
" 2 - Aspetto dell'ambiente	"	5
" 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale	"	6
" 4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	"	9
" 5 - Utilizzazione del suolo	"	10
" 6 - Modalità attuative dirette	"	12
" 7 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni	"	14
" 8 - Interventi edilizi e loro definizioni	"	15
" 9 - Distacchi tra fabbricati e distanze da confini	"	22
" 10 - Individuazione e classificazione delle aree e degli ambiti normativi	"	23
" 11 - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d'uso.....	"	24
" 12 - R1 - Complessi di interesse storico-ambientale	"	26
" 13 - R2 - Complessi di vecchia edificazione privi di interesse storico-ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia	"	29
" 14 - R3 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione	"	31
" 15 - R4 - R5 - Aree di completamento e di nuovo impianto	"	33
" 16 - Aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria: destinazioni d'uso	"	35
" 17 - P1 - T1 - Aree per impianti produttivi e terziari esistenti confermati e di completamento.....	"	36

Art. 18 - T2 - Aree per impianti terziari di nuovo impianto.....pag.	38
" 19 - PE - Aree per attività estrattiva	" 39
" 20 - E - Aree agricole	" 40
" 21 - E1 - Aree agricole di salvaguardia ambientale	" 45
" 22 - E2 - Aree agricole di rispetto degli abitati	" 46
" 23 - AR - Annucleamenti rurali e borgate minori	" 47
" 24 - SP - Aree destinate a servizi pubblici	" 48
"24bis - IS - Area per impianti speciali	" 49
" 25 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative	" 52
" 26 - Fasce di rispetto. Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto	" 54
" 27 - Edifici ricadenti in zona impropria	" 55
" 28 - Autorimesse private, depositi e garages interrati	" 56
" 29 - Aree di parcheggio privato	" 57
" 30 - Vincolo idrogeologico; vincolo D. Leg.vo n. 42/04.....	" 58
" 31 - Disposizioni particolari per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	" 59
" 32 - Vincoli di intervento	" 60
"32bis - Vincoli di carattere geologico-tecnico.....	" 61
" 33 - Deroghe	" 68
"33bis - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12.11.99 nr. 28 e s.m. e D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831	" 69
" 34 - Norme specifiche per particolari aree	" 72

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

- 1 Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:
 - a) le presenti norme di attuazione;
 - b) le tabelle relative ai vari ambiti normativi;
 - c) le tavole di progetto;
 - d) la relazione geologico-tecnica e successive integrazioni.
- 2 Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti.
- 3 Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:
 - la deliberazione programmatica; la relazione illustrativa.
- 4 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

ART. 2 - ASPETTO DELL'AMBIENTE.

- 1 I proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente.
- 2 Per quanto attiene il decoro e la manutenzione delle costruzioni e delle aree private si richiamano i contenuti dell'art. 33 del R.E.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

- 1 Il Piano si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e mediante gli interventi - soggetti a titolo abilitativo rilasciato dall'Autorità comunale e/o a denuncia di inizio attività - definiti nel successivo art. 6.
- 2 Il Piano stesso determina ed indica le parti del territorio in cui il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.
- 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.
- 4 La dotazione predetta è garantita, nelle aree per insediamenti residenziali:
 - a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano regolatore;
 - b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
 - b.1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b.2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, nei casi in cui esse sono previste dal Piano regolatore generale.
- 5 Il P.R.G. indica, quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui è fatto obbligo di cedere od asservire aree ai sensi del precedente c. 4, lettera b.2, in misura pari alla dotazione minima, espressa in metri quadrati per abitante insediato o insediabile, stabilita dalle norme di legge con riferimento agli spazi aventi la destinazione di cui al c. 4 che precede, lettera b.
- 6 Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a S.U.E., nonché per gli interventi soggetti a P. di R. qualora prevedano la demolizione con ricostruzione ovvero determinino un carico urbanistico maggiore dell'esistente, in riferimento all'incremento previsto, il corrispettivo per l'urbanizzazione (oneri urbanizzativi), di cui le convenzioni o le norme degli strumenti urbanistici attuativi devono prevedere il pagamento al Comune, dovrà comprendere anche l'equivalente monetario della

cessione di tutte le aree di cui alla lettera b) del precedente comma 4, di estensione pari alla dotazione minima stabilita dalla legge ed espressa in metri quadrati per abitante insediato o insediabile. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 33 bis seguente.

- 7 Nei casi definiti dal comma 5 che precede, l'equivalente monetario delle cessioni o degli asservimenti intervenuti sarà dedotto dal corrispettivo descritto nel precedente comma 6.
- 8 Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, le dotazioni degli spazi pubblici prescritte dalla legge per ciascuno di tali tipi di insediamento è garantita:
 - a) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree contestuali all'insediamento.
- 9 Il Piano regolatore indica quali sono le aree, di cui al precedente comma, in cui è fatto obbligo, in sede di strumento attuativo o di permesso di costruire per nuovo impianto o per ampliamento, di cedere od asservire superfici, ai sensi della lettera b) che precede, in misura pari alla dotazione minima stabilita dalle norme di legge.
- 10 Nelle aree di cui al comma 8 che precede, diverse da quelle definite al comma 9, il corrispettivo per l'urbanizzazione (oneri urbanizzativi) dovrà comprendere anche l'equivalente monetario della cessione di tutte le aree di cui alla lettera b) del precedente comma 4, di estensione pari alla dotazione minima stabilita dalla legge.
- 11 Il Comune provvede all'adeguamento delle tabelle e delle norme relative agli oneri di urbanizzazione, tenendo conto delle disposizioni che precedono.
- 12 Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, specificatamente statuite da singole norme del presente P.R.G., sono gratuite.
- 13 Le disposizioni che precedono non limitano né derogano alla facoltà, che il Comune conserva, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi.
- 14 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo è quella indicata all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per i vari tipi di insediamento ivi contemplati. Per quanto concerne le attrezzature ricettive si fissa uno standard minimo per aree e attrezzature pubbliche pari al 80% della S.U.L. prevista.

Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 33 bis seguente.

- 15 In sede di attuazione del P.R.G. dovrà essere assicurato il rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio dei titoli abilitativi l'Autorità comunale accerta che sia garantita l'osservanza delle norme vigenti in materia.

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

- 1 Il rilascio dell'atto di assenso all'edificazione è subordinato alla previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo:
 - a) nei casi di cui al secondo comma del precedente articolo;
 - b) nei casi in cui la legge impone l'autorizzazione a lottizzare o comunque l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
 - c) negli ulteriori casi in cui - in sede di esame di una o più istanze di atto di assenso ad edificare - l'Autorità comunale, sentita la commissione edilizia comunale, ritenga necessario l'inquadramento dell'intervento oggetto dell'istanza in un progetto a carattere territoriale, procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma dell'art. 32, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, le indicazioni di dettaglio suddette hanno valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potranno essere modificate, nel rispetto delle quantità di aree per servizi, dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N. di A., per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate dallo strumento urbanistico esecutivo stesso.
- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente, applicandosi in tal caso quanto previsto alla lettera c, 8° comma, art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.

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

ART. 6 - 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 ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti ad atto abilitativo:
 - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
 - b) l'impianto 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 senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc. che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi;
 - e) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 3 Gli atti abilitativi 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, deve produrre 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 degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.
- 5 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, il titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del richiedente di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del titolo abilitativo. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

- 6 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
 - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76;
 - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
- 7 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto del permesso di costruire deve essere dotato delle opere di cui alle lettere a), b) e c) precedenti.
- 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.

ART. 7 - 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; per quanto non contemplato nel R.E. valgono le ulteriori definizioni riportate ai commi successivi.
- 2 Capacità insediativa teorica:
è data, nelle aree destinate a residenza, dal rapporto 1 abitante per 100 metri cubi di volume; nelle aree produttive, dal rapporto 1 addetto per 200 metri quadrati di superficie utile lorda destinata alla produzione, agli uffici e ai servizi complementari.
- 3 Parete finestrata:
si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.
Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,50.

ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

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

2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

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

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

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

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

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

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

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

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

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

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

Gli interventi di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In particolare è ammesso:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' 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.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

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

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

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. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.

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.

E' ammesso introdurre accessori e scale di limitate dimensioni e non prospicienti spazi pubblici, che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma; sopreleva-

re la quota di gronda e di colmo per un massimo di cm. 50.

E' altresì ammesso il recupero di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro dello stesso.

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

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

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

Congiuntamente a tale tipo di intervento possono essere consentite nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo, le integrazioni e gli ampliamenti intesi al miglioramento ed alla razionalizzazione delle condizioni igienico-funzionali degli edifici. E' pure ammessa la sopraelevazione delle quote di gronda e di colmo delle coperture comunque contenuta in cm. 50.

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

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

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

5.4. D4) RICOSTRUZIONE DI RUDERI

In presenza di ruderi o edifici in precarie condizioni strutturali può essere autorizzata salvo diversa indicazione del P.R.G. la ricostruzione mirante a ripristinare le forme, le tipologie e consistenza originale con uso di materiali tradizionali locali e nel rispetto dell'art. 32 del R.E.

La consistenza originaria deve essere documentata mediante vecchie illustrazioni, se reperibili, oppure mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da allegare al progetto; in caso contrario la ricostruzione farà riferimento all'ingombro planimetrico catastale ed assumendo in progetto due orizzontamenti oltre all'involuppo della copertura riferita come forma e pendenza a quelle attigue esistenti.

6 E) EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

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

7 F) AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE.

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

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

ART. 9 - DISTACCHI TRA FABBRICATI E DISTANZE DA CONFINI.

- 1 Nelle zone di recupero per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, nonché in ogni altra zona, quando si operi su edifici esistenti che vengono conservati si applicano, in ordine a distacchi tra fabbricati e da confini, le norme del vigente Codice Civile.
- 2 Fatto salvo il disposto di cui al comma precedente, nelle aree assimilate alle zone di tipo "B" di cui al D.M. 02.04.68 nr. 1444 è prescritto un distacco minimo fra pareti finestrate di edifici antistanti pari a m. 10. Tale limitazione si applica anche quando una sola parete sia finestrata; il distacco da confini è prescritto in misura minima pari a mt. 5.
- 3 Nelle altre zone di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatto salvo il disposto di cui al primo comma precedente, il distacco minimo tra pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10; il distacco dai confini dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto, con un minimo di mt. 5.
- 4 Si richiamano le norme di cui all'art. 9 del D.M. 01.04.68 nr. 1444.
- 5 Eventuali nuove costruzioni di attrezzature e servizi pubblici da realizzare su piazze pubbliche potranno essere edificate a confine di piazza, viabilità o rispetto a confini di terzi purché sia rispettata la confrontanza diretta fra pareti finestrate pari ad un minimo di mt. 10.

ART. 10 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI.

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

- Insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili

- R1. complessi di vecchio impianto di interesse storico-ambientale;
- R2. complessi di vecchia edificazione privi di interesse storico-ambientale, che richiedono interventi di sostituzione edilizia;
- R3. aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione;
- R4. aree di completamento;
- R5. aree di nuovo impianto.

- Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria

- P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento;
- T1. aree per impianti terziari esistenti confermati e di completamento;
- T2. aree per impianti terziari di nuovo impianto;
- PE. aree per attività estrattive.

- Aree agricole

- E. aree agricole produttive;
- E1. aree agricole di salvaguardia ambientale;
- E2. aree agricole di rispetto degli abitati;
- AR. annucleamenti rurali e borgate minori;
- E* comprensorio sciabile.

- AC. Aree per campeggio.

- RN. Riserva Regionale di Palanfrè.

- IS. Aree per impianti speciali.

- Aree per attrezzature e servizi pubblici.

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

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

R1 = A

R2, R3, AR = B

R4, R5 = C

P1, T1, T2, PE = D

E, E1, E2, E* = E

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;
 - 2 le attività commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi dei grossisti che chiedono ampi depositi entro e fuori terra;
 - 3 gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
 - 4 le attività professionali e di agenzia;
 - 5 le autorimesse e le stazioni di servizio;
 - 6 i servizi dello spettacolo del tempo libero, ricreativi e sportivi;
 - 7 gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili nonché le istituzioni e le associazioni civili e religiose.

- 3 Rientrano nelle destinazioni d'uso artigianali ammesse:
 - 1 l'artigianato di servizio;
 - 2 l'artigianato di produzione comportante l'esercizio di attività in atto ritenute dall'Autorità comunale, sentita la C.E. e l'USSL locale, compatibili con l'abitazione purché non nocive e moleste;
 - 3 i servizi per l'igiene e la pulizia.

- 4 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché ai titoli abilitativi 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 dell'Autorità comunale, se non nei casi previsti dalle presenti norme.

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

- 6 Per modifica della destinazione d'uso si intende, ai fini della presente norma, la devoluzione dell'unità immobiliare ad un utilizzo diverso da quelli ammessi - per l'area interessata - dal Piano Regolatore Generale o dalle prescrizioni di uno strumento urbanistico attuativo, del Piano medesimo, o dal contenuto di una convenzione intercorsa col Comune, o da altro specifico atto vincolante l'uso dell'unità medesima, o dalle indicazioni progettuali di cui al precedente 4' comma.
- 7 Per quanto attiene il commercio al dettaglio si richiama il successivo art. 33 bis.
- 8 Negli interventi di nuova costruzione la percentuale della S.U.L. destinata ad usi connessi alla residenza e/o ad usi artigianali non può comunque superare il 50% della complessiva.

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

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico-ambientale all'interno dei quali stabilisce le norme rivolte alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ivi esistente, avendo per obiettivo soprattutto la salvaguardia e la valorizzazione dei valori ambientali e sociali del contesto, ed in particolare il miglioramento delle condizioni igienico-abitative.
- 2 Le aree di cui al presente articolo sono considerate zone di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della legge 457/78 e sono classificate ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per quanto disposto al comma 8°, art. 40 e al comma 6°, art. 41 bis, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici esistenti 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 All'interno delle aree R1 sono ammessi gli interventi topograficamente individuati dal P.R.G. con le seguenti particolari prescrizioni:
 - per gli edifici per i quali è consentita la ristrutturazione possono essere autorizzati sopralti fino ad un max di 50 cm. di altezza;
 - per gli edifici contrassegnati con la lettera S possono essere autorizzate sopraelevazioni per migliorie igieniche-abitative superiori a 50 cm. e inferiori a mt. 1,40;
 - per gli edifici contrassegnati con la lettera S1 può essere autorizzata la sopraelevazione di un piano abitabile, in ogni caso mai superiore a mt. 2,50, misurato all'imposta del tetto;
 - per gli edifici contrassegnati con la lettera Sa può essere autorizzata la sopraelevazione per l'adeguamento alle altezze di gronda e di colmo del fabbricato limitrofo indicato topograficamente;
 - per gli edifici contrassegnati con la lettera A è consentito l'ampliamento del fabbricato entro i limiti indicati nella tavola di progetto;

- per gli edifici contrassegnati con la lettera Rq, soggetti a riqualificazione architettonica consistente nella eliminazione degli elementi deturpanti o nella loro sostituzione con altri elementi aventi i requisiti specificati successivamente, qualsiasi intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria deve prevedere la eliminazione degli elementi contrastanti. La verifica di tale eliminazione costituisce condizione indispensabile al rilascio del titolo abilitativo;
- per gli edifici contrassegnati con la lettera R è ammessa la ricostruzione nel perimetro e nei volumi preesistenti salvo adeguamenti dell'altezza interna dei piani per un numero massimo di due piani abitabili. In tutti i casi devono essere rispettati gli allineamenti stradali esistenti;
- per gli edifici di recente costruzione per i quali si prevede il mantenimento dello stato di fatto sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia interna come definita dalle presenti norme. In sede di intervento dovranno essere sostituiti gli eventuali elementi compositivi esterni in contrasto per materiale o forma con altri coerenti con il contesto ambientale;
- per gli edifici di recente costruzione contrassegnati con la lettera RA sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione e di ampliamento del volume comunque nella misura massima del 20% del preesistente.

- 5 I progetti che interessano le sopraelevazioni per migliorie igienico-abitative sopra descritte, dovranno presentare prospetti estesi a tutto il fronte dell'isolato all'interno del quale si colloca il fabbricato da sopraelevare. I progetti di ristrutturazione e restauro dovranno documentare in modo rigoroso lo stato di fatto dell'edificio su cui si intende intervenire, relativamente alle strutture, agli elementi architettonici interni ed esterni, ai tipi di materiali, agli impianti tecnici che interessino le strutture.
- 6 In tutti gli interventi sugli edifici esistenti, che hanno W.C. esterni al perimetro del fabbricato deve essere prevista la rimozione della latrina e la predisposizione di locale igienico all'interno del fabbricato stesso. Tali indicazioni di rimozione e predisposizione di servizi igienici idonei deve chiaramente risultare a progetto e costituisce condizione indispensabile al rilascio del titolo abilitativo per gli interventi richiesti.
- 7 Gli orti e i giardini privati esistenti sono inedificabili, fatta salva la costruzione di autorimesse interrate totalmente o parzialmente a norma dell'art. 28, 1' comma, lettera b).
- 8 Tutti gli interventi ammessi in area R1 dal presente articolo per forma e per materiali dovranno uniformarsi alle prescrizioni di cui all'art. 32 del R.E.

- 9 Gli interventi di cui al 4' comma precedente sono ammessi una volta sola; non sono pertanto ripetibili gli interventi già eseguiti a norma del P.R.G. vigente, fatto salvo l'adeguamento alle presenti norme che è comunque sempre ammesso.
- 10 Per gli ambiti topograficamente individuati come ex T 1.4, ex T 1.5, ex T 1.7, ricompresi nelle aree residenziali del presente articolo, a cessazione delle attività turistico-ricettive svolte, è ammesso il recupero dei volumi esistenti a fini residenziali mediante interventi di ristrutturazione edilizia.
Nel caso in cui, persistendo l'attività turistico-ricettiva, si rendessero necessari interventi per tale destinazione, oltre alla ristrutturazione saranno anche ammessi ampliamenti nel rispetto dei parametri fissati nelle relative tabelle di zona. In tal caso l'ampliamento dovrà essere assoggettato a vincolo di destinazione turistico-ricettiva per un periodo di anni dieci.
Per l'ambito exT1.7 (albergo Savoia - ex Aurora), all'interno dell'intervento di ristrutturazione edilizia, è ammessa la demolizione dei corpi di fabbrica ad uno o due piani esistenti verso monte, lato via Canapali, e la loro riedificazione mediante utilizzo del volume esistente producendo un nuovo corpo di fabbrica comunque a non più di due piani fuori terra.

**ART. 13 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIA EDIFICAZIONE
PRIVI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE
CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI SOSTITUZIONE
EDILIZIA**

- 1 Il P.R.G. individua le parti del territorio comprendenti complessi privi di interesse storico-artistico- ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia.
- 2 In tali aree si applica il comma 2 del precedente art. 12.
- 3 Le previsioni di P.R.G. vi si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni particolari fissati nelle relative tabelle di zona e nei commi successivi.
- 4 In attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G. è consentita la prosecuzione degli usi produttivi, ammettendosi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o quelli strettamente connessi ad obblighi di adeguamento a vigenti leggi in ordine alla sicurezza sul lavoro ed alla prevenzione incendi.
- 5 Area R 2.2 (ex vetreria).
L'area è soggetta a S.U.E. all'interno del quale è ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione con le seguenti prescrizioni.

Destinazioni ammesse e limiti:

Residenze: max 24000 mc

Terziario-comm.-direzionale-art.servizio: max 4000 mc

Aree in cessione

1020 mq viabilità

5015 mq verde

5015 mq parcheggi

11050 mq totale così localizzati:

- 500 mq a valle via Mistral
- 5100 mq angolo via Mistral, via Umberto I
- 2900 mq in fregio SS. n. 20
- 2550 mq a monte (lato Limone P.te)

Tali aree sono topograficamente individuate nella tavola 2 di P.R.G..

In sede attuativa, fermo restando le quantità, saranno ammesse parziali modifiche alla localizzazione indicata, giustificate dal disegno di S.U.E., senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

La convenzione del S.U.E. dovrà tra il resto prevedere:

idonee garanzie per la rimozione e lo smaltimento dell'intera copertura in cemento amianto da effettuare preliminarmente ad ogni intervento urbanistico-edilizio anche nell'ipotesi di previsione di lotti successivi; la cessione gratuita, oltre alle aree precedentemente elencate, del ponte sul torrente Vermenagna di accesso alle aree a parcheggio esistenti in sinistra orografica.

In sede di S.U.E. dovrà essere proposta una soluzione urbanistico-edilizia di elevata qualità e finalizzata alla realizzazione di una nuova porzione di tessuto edilizio che organicamente concluda il centro storico, privilegiando un'edificazione a cortina, seppure frammentata, piuttosto che a blocchi isolati ed un'organizzazione viabile interna all'area autonoma rispetto alla vicina strada statale, quale ideale continuazione di via Umberto I.

Il riferimento da assumere per la verifica delle altezze previste dovrà essere la quota della strada statale antistante ciascun singolo edificio.

ART. 14 - R3 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE EDIFICAZIONE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacità insediativa è ritenuta esaurita dal P.R.G.
 - 2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 12.
 - 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi mediante intervento diretto:
 - manutenzione;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia interna, totale, demolizione con ricostruzione, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti e delle destinazioni d'uso di cui all'art. 11 precedente;
 - realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
 - ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20%; - adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari, esistenti, site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20%: 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
- Fatte salve le altezze preesistenti, negli interventi di ristrutturazione totale o di sopraelevazione non sono ammesse altezze superiori a ml. 12.
- 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 alla intera superficie di area individuata caso per caso in sede di P.P.A. o con specifica deliberazione consiliare motivata;
 - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio, delle altezze esistenti o comunque nel rispetto delle altezze degli edifici circostanti e comunque con un massimo assoluto di m. 12 e sempreché non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%.
 - 5 E' ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.

- 6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento una-tantum che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente, con un limite massimo di 200 mq. e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%.

ART. 15 - R4 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Le aree R4 - di completamento - sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
Le aree R5 - di nuovo impianto - sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi.
- 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.
- 4 Le caratteristiche tipologiche ed i materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno armonizzarsi con gli edifici circostanti, ed in specie alle connotazioni dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi. L'Amministrazione Comune ha facoltà, specie nel caso di edifici che costituiscono fondali di vie, piazze o di altri spazi pubblici, o in quello in cui si richiede omogeneità di intervento, di prescrivere particolari soluzioni architettoniche o decorative
- 5 L'attuazione delle aree R 5.1 e R 5.2, soggette a S.U.E. dovrà risultare coordinata per quanto concerne viabilità di accesso e distribuzione, localizzazione dei servizi pubblici, localizzazione degli interventi di edilizia pubblica previsti, tipologia dei fabbricati previsti; i singoli S.U.E., nel caso in cui siano presentati non contestualmente, dovranno perciò documentare la soluzione progettuale prevista sull'intera area adiacente. In ambedue le aree è prescritta la realizzazione di una tipologia edilizia a schiera.
- 6 L'attuazione dell'area R4.9, soggetta a S.U.E., potrà avvenire mediante sub-ambiti di intervento purché coordinati per quanto concerne la viabilità di accesso e distribuzione all'interno dell'intera area, mantenendo l'unico accesso esistente sulla strada provinciale.
- 7 Nelle aree di completamento e di nuovo impianto adiacenti ai corsi d'acqua principali, quali in particolare le aree R4.1, R4.2, R5.1, R5.2, l'attuazione della previsione di piano dovrà essere subordinata, oltre che al rispetto delle prescrizioni contenute nelle relazioni geologico-tecniche allegate al P.R.G.C. e alle indicazioni cartografiche

riportate sulle tavole di progetto anche alle risultanze di una specifica relazione idrogeologica che dovrà individuare e/o confermare le aree non idonee all'edificazione e se necessario prescrivere, sia le opere di difesa spondale che ogni altro tipo di intervento o prescrizione cautelativa volti a garantire condizioni di massima sicurezza per l'utilizzo delle aree in questione.

Per gli ambiti assoggettati a S.U.E. il citato studio idrologico dovrà essere prodotto contestualmente allo strumento esecutivo di cui dovrà costituire parte integrante.

Inoltre nelle aree R4.1, R4.2, R5.1 e R5.2 l'edificazione dovrà interessare preferibilmente i terreni situati verso la strada statale mentre per i terreni prospicienti il torrente, anche se non inclusi nella fascia di rispetto inedificabile, è richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti e la piantumazione delle fasce di rispetto inedificabili.

- 8 L'attuazione dell'area R4.8 è subordinata a stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, mediante il quale il richiedente si impegna a cedere gratuitamente, previa totale demolizione dei fabbricati e conseguente messa in sicurezza dell'area, gli immobili oggetto delle c.e. nn. 55/98 e 30/02, a catasto censiti al Fg. 13 mapp. 63 – 145 p – 155 – 158 – 240 – 241.
Le superfici cedute o assoggettate ad uso pubblico sono da computarsi quale dotazione di spazi pubblici ai fini della verifica degli standard di cui all'art. 21 della L.U.R. attinenti all'area stessa, in ogni caso dovranno essere reperiti e realizzati sull'area i parcheggi nella misura attinente allo standard di legge.
- 9 L'attuazione dell'area R5.3 è subordinata a S.U.E. che dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area precedentemente classificata T2.1, in destra idrografica del torrente Vermenagna. Le superfici cedute sono da computarsi quale dotazione di spazi pubblici ai fini della verifica degli standard di cui all'art. 21 della L.U.R. attinenti all'area stessa; in ogni caso dovranno comunque essere reperiti e realizzati sull'area i parcheggi nella misura attinente allo standard di legge.
- 10 Per le aree R4.6, R4.7 ed R4.8 preventivamente alla progettazione degli edifici dovranno essere eseguite indagini volte alla valutazione della situazione litostratigrafica locale (sondaggio e prospezione geofisica) al fine di dettagliare la categoria di suolo di fondazione e la situazione geoidrologica e di individuare l'eventuale presenza di livelli a scadente caratteristiche geotecniche.

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

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:
 - a produzione, immagazzinaggio e commercio connessi ad attività industriali e/o artigianali; commercio al dettaglio esclusivamente per le aree sottoelencate; per il commercio si richiama l'art. 33 bis seguente;
 - b uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;
 - c servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;
 - d abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 250 di S.U.L. per ogni unità produttiva e comunque non superiore ad 1/3 della S.U.L. produttiva.

Il commercio al dettaglio è ammesso esclusivamente sull'area P1.1.
- 2 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione terziaria sono i seguenti:
 - a artigianato di servizio e di produzione purché non nocivo e molesto ai sensi del 3° comma dell'art. 11 precedente;
 - b commercio all'ingrosso e al dettaglio; per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 33 bis seguente;
 - c servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziaria e professionali;
 - d esercizi ricettivi, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi;
 - e residenza in misura necessaria per gli impianti, nel rispetto degli indici di utilizzazione fissati e comunque non superiore ai limiti di cui alla lettera d) del precedente 1° comma.
- 3 Nelle aree, annotate nelle tabelle di zona come relative a impianti ricettivi, non sono ammesse le destinazioni di cui alla lettera a) e b) del precedente 2° comma; la residenza è ammessa nella misura necessaria per i fabbisogni dei nuclei familiari addetti alla gestione delle strutture e comunque in misura non superiore ai limiti di cui alla lettera d) del precedente 1° comma.

ART. 17 - 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.

2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona. Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977.

3 L'area individuata con la sigla P1.1, già oggetto di Piano Particolareggiato approvato dall'Amministrazione Comunale e successivamente aggiornato, in quanto già parzialmente realizzata e dotata delle opere di urbanizzazione primaria, è soggetta alle seguenti prescrizioni.

Modalità di intervento:

permesso di costruire convenzionato ai sensi del 5° comma art. 49. L.R. 56/77 e s.m. ed int. separatamente per i due comparti A e B individuati topograficamente.

Ciascun permesso di costruire dovrà prevedere:

- dismissione o assoggettamento ad uso pubblico delle aree per servizi individuate topograficamente all'interno di ciascun comparto;
- realizzazione diretta delle opere urbanizzative a scomputo contributi di urbanizzazione sulla base dei criteri e modalità già stabiliti in sede di approvazione dell'adeguamento del P.P. (d.c. nr. 39 del 24/09/1997);
- realizzazione anche differita degli interventi privati nel rispetto delle quantità edificatorie assegnate per ciascun comparto.

Quantità edificatorie:

- comparto A: S.U.L. ammessa 5.844, ripartita in:

- a) residenza max S.U.L. 1.530
- b) artigianato min S.U.L. 2.599
- c) commercio max S.U.L. 1.715

- comparto B: S.U.L. ammessa 1.954, ripartita in:
 - a) residenza max S.U.L. 1.070
 - b) artigianato min S.U.L. /
 - c) commercio max S.U.L. 884

Caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura: 50%
 - nr. piani abitabili: 3 lato strada statale; 4 lato cortile;
 - altezza massima: 12 mt. lato strada statale; 16 mt. lato cortile;
 - distacchi dal ciglio strada statale: mt. 8;
 - distacchi da spazi pubblici: aderenza.
4. Per l'area P1.2 si richiama il Piano Particolareggiato vigente.
 - 5 Per l'area T1.8 si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 15, c. 10 precedente.

ART. 18 - T2 - AREE PER IMPIANTI TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per impianti terziari da insediare con nuove costruzioni.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona nonché secondo quanto ivi disposto in ordine alle procedure di intervento soggette a S.U.E..

ART. 19 - PE - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave nonché al deposito ed alla discarica del materiale di scarto; in esse gli interventi, le modalità di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int. e dalle leggi vigenti per quanto concerne la discarica.
- 2 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attività estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia, l'amministrazione e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa e comunque in misura non eccedente il rapporto di copertura del 10% della superficie della zona.

ART. 20 - E - AREE AGRICOLE.

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

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

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

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

a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;

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

Negli interventi di cui alla lettera a1., è ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3' comma, purché contenuto nella misura del 20%; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione. Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

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

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

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

3 Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale.

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

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

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU).

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

Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali, oltre alle limitazioni di cui all'art. 9, dovrà rispettarsi:

- distanza minima da stalle e ricoveri animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10.
- distanza minima da stalle e ricoveri animali appartenenti a terzi: mt. 30; è data facoltà di ridurre tale distanza fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti.
- altezza massima: mt. 9,00.
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente.

Negli interventi su edifici esistenti sono ammesse deroghe dalle distanze da stalle e ricoveri animali di cui al precedente capoverso su parere del Servizio di Igiene pubblica dell'USSL.

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

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

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

stessa in misura non inferiore ad 1/3.

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

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

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

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

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

I nuovi interventi agro-zootecnici da realizzare in borgata Palanfrè dovranno prevedere opportune schermature arboree al fine di creare un filtro verde tra gli insediamenti aziendali e le destinazioni residenziali, la regimazione degli scolaticci e la razionalizzazione del transito del bestiame. I fabbricati di nuova costruzione dovranno avere la copertura a due falde con manto in lamiera, le pareti di tamponamento dovranno essere realizzate in legno, pietra o in muratura intonacata e successivamente tinteggiata, le aperture dovranno avere dimensioni contenute (sono da escludersi soluzioni "a nastro") ed essere realizzate in legno per i portoni ed in metallo o plastica colore scuro per i serramenti delle finestre. I nuovi corpi di fabbrica dovranno inoltre essere articolati su più altezze in modo da evitare eccessiva uniformità del profilo dei tetti e prevedere un'altezza massima comunque non superiore a mt. 10.

5 Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione è accertata - in sede di rilascio dell'atto di assenso - dall'Autorità comunale, sentita la CE, tenu-

to conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni altro utile elemento.

La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 9 precedente quanto segue:

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

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

6 Allevamenti intensivi.

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

Non sono ammesse nuove costruzioni di allevamenti intensivi.

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

7 I permessi di costruire per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

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

Gli altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2' capoverso del 3' comma precedente, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono.

8 Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole.

E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti nell'ambito di quanto ammesso al successivo art. 27 comma 1, lettera c, previo titolo

abilitativo oneroso:

- a) nei casi di morte o invalidità del titolare dell'atto abilitativo;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi è accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione e obbligo di richiedere l'atto abilitativo oneroso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del titolare e/o dei suoi eredi o familiari; in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 27, comma 1, lettera c.

- 9 Altri interventi ammessi. Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è ammesso:
- a) la costruzione di piccoli fabbricati al servizio dei fondi e o dell'abitazione esistente, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 25, altezza massima non superiore a mt. 2,40; detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opera finita compatibile con l'ambiente circostante secondo le prescrizioni del RE, ed in particolare dell'art. 32.
 - b) la realizzazione degli interventi richiamati all'art. 27 successivo.

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

- 1 Le aree agricole di salvaguardia ambientale, individuate dal P.R.G. come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale e paesistico o di interesse etnografico.
- 2 Dette aree sono utilizzabili ai fini del vincolo e del trasferimento della cubatura per l'edificabilità delle aziende agricole; in esse eccetto gli interventi ammessi sugli edifici esistenti a norma del successivo articolo 27 non sono ammesse nuove costruzioni.

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

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

ART. 23 - AR - ANNUCLEAMENTI RURALI E BORGATE MINORI.

- 1 Negli annucleamenti rurali e nelle borgate minori individuati dal P.R.G. sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nell'ambito dei volumi esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso all'interno di quelle ammesse.
- 2 Gli annucleamenti e le borgate minori sono da considerarsi zona agricola ai fini di cui all'art. 9, L. 10/77 per interventi realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale.
- 3 Le aree in questione sono considerate zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78; in esse oltre a quanto previsto al precedente art. 11 sono ammessi gli usi e le destinazioni connessi all'attività agro-silvo-pastorale quali: lavorazione, trasformazione, commercializzazione, deposito e stoccaggio dei prodotti agricoli; fatte salve le stalle esistenti, per le quali si ammettono interventi manutentivi e di adeguamento igienico-funzionale, all'interno degli edifici esistenti non è consentito il ricovero di bestiame se non in forma saltuaria in locali convenientemente sistemati in uso ad aziende agricole per esigenze di cura ed assistenza del bestiame stesso; possono essere utilizzate aree libere per lo stazzo del bestiame purché il transito del bestiame utilizzi, per quanto possibile, percorsi indipendenti da quelli veicolari e pedonali interni alla borgata; i liquami siano intercettati mediante apposite canalette e convogliati in fosse a tenuta stagna; sia garantita una distanza da fabbricati ad uso residenziale non inferiore a m. 8; siano realizzate o potenziate ove possibile barriere alberate tra le aree a stazzo e le aree edificate al fine di ridurre eventuali disturbi alle altre destinazioni esistenti.
- 4 All'interno degli interventi edilizi ammessi sono concessi modesti ampliamenti al fine di migliorare le condizioni igienico-funzionali dei fabbricati, comunque contenuti nel 20% del volume esistente; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
Gli ampliamenti in questione sono ammessi esclusivamente nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare alle mutate esigenze igienico-funzionali all'interno delle strutture edilizie esistenti.

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

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale (SP) al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi e terziari.
- 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 ai sensi del 4° comma, art. 1, L. 03.01.78 nr. 1.
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere b), c), d), e), f), g), s), t), v), della legge reg. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. purché tali aree siano disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore.
- 4 Nelle aree destinate a parcheggio e verde, ove con indicazione topografica il P.R.G. ammette la costruzione di autorimesse private interrate totalmente o parzialmente (G), queste potranno essere realizzate dai proprietari interessati mediante apposita convenzione che dovrà specificamente contemplare le modalità di esecuzione degli interventi di sistemazione delle aree al fine di assicurare l'uso pubblico del soprasuolo e di quanto non interessato dalle autorimesse. In ogni caso dovranno essere assicurate le quantità di aree pubbliche previste dal P.R.G.
- 5 Nell'area a verde pubblico in borgata Palanfrè sono ammessi in quanto attivati direttamente dal Comune o dalla Riserva Regionale, anche mediante convenzione con privati, gli usi a campeggio estivo, ai sensi dell'art. 34, comma 1 successivo.

ART. 24BIS - IS - AREA PER IMPIANTI SPECIALI

IS

- 1 L'area topograficamente individuata con la sigla IS è destinata alla realizzazione di una centralina idroelettrica da realizzarsi in conformità alla D.G.R. 27-42600 del 23.01.1995 "Regolamento per il rilascio ed il rinnovo delle concessioni di derivazione da corsi d'acqua. Applicazione dei principi di corretto e razionale uso dell'acqua".
- 2 La zona individuata in prossimità della frazione Renetta è destinata alla realizzazione degli impianti di produzione e trasformazione dell'energia elettrica da derivazione idrica sul Torrente Valle Grande.
- 3 Gli interventi ammessi consistono, oltre alle opere di presa, nella nuova costruzione, mediante intervento diretto, del fabbricato destinato ad ospitare l'impianto di produzione e trasformazione dell'energia elettrica nonché gli accessori indispensabili. La S.U.L. totale ammessa è quella strettamente necessaria all'installazione degli impianti; dovrà essere realizzato un solo piano fuori terra di altezza massima alla gronda pari a ml 4,50.
- 4 Per le opere previste dovranno essere espletate le procedure di legge.

IS1

- 1 L'area topograficamente individuata con la sigla IS1 è destinata alla realizzazione delle opere di presa di una centralina idroelettrica da realizzarsi in conformità al Decreto Legislativo 29 Dicembre 2003, n. 387 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità".
- 2 La zona individuata in prossimità della località Tetto Bertola è destinata alla realizzazione dei manufatti di derivazione degli impianti di produzione e trasformazione dell'energia elettrica da derivazione idrica sul Torrente Valle Grande.
- 3 Gli interventi ammessi consistono, oltre alle opere di presa, nella nuova costruzione, mediante intervento diretto, del canale di adduzione, della vasca di sedimentazione, della vasca di carico, del piccolo fabbricato destinato ad ospitare lo sgrigliatore, il canale di scarico e il primo tratto della condotta in pressione interrata. La S.U.L. totale ammessa è quella strettamente necessaria all'installazione degli impianti; dovrà essere realizzato un solo piano fuori terra di altezza massima alla gronda pari a ml 4,50.
- 4 Per le opere previste dovranno essere espletate le procedure di legge.

IS2

- 1 L'area topograficamente individuata con la sigla IS è destinata alla realizzazione di una centralina idroelettrica da realizzarsi in conformità al Decreto Legislativo 29 Dicembre 2003, n. 387 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità".
- 2 La zona individuata in posizione mediana tra località Tetti Ciastel e il centro abitato di Vernante è destinata alla realizzazione degli impianti di produzione e trasformazione dell'energia elettrica da derivazione idrica sul Torrente Valle Grande.
- 3 Gli interventi ammessi consistono, nella nuova costruzione, mediante intervento diretto, del fabbricato destinato ad ospitare l'impianto di produzione e trasformazione dell'energia elettrica nonché gli accessori indispensabili. La S.U.L. totale ammessa è quella strettamente necessaria all'installazione degli impianti; dovrà essere realizzato un solo piano fuori terra di altezza massima alla gronda pari a ml 4,50.
- 4 Per le opere previste dovranno essere espletate le procedure di legge.

IS3

- 1 L'area topograficamente individuata con la sigla IS3 è destinata alla realizzazione di una centrale termica a biomasse, con annessi impianti per la realizzazione di un impianto di teleriscaldamento, quale azione di partecipazione di alcuni soggetti al bando Regionale "Programma Attuativo Regionale del Fondo di Sviluppo e Coesione (PAR FSC) 2007 – 2013" ed in particolare sulla linea d'azione e "Sviluppo Sostenibile del Sistema Montano". Nella medesima area sono ammesse anche le attività connesse e/o similari che si configurano come impianti tecnici – tecnologici, quali il deposito del materiale da combustione con la sua essiccazione "impianto di essiccazione", destinati alla produzione e commercializzazione della biomassa in quanto utili allo sviluppo della filiera del legno. Gli interventi ammessi consistono, oltre alle opere di realizzazione della rete distributiva interessante vari ambiti urbanistici, nella ristrutturazione ed adattamento delle strutture esistenti, mediante intervento diretto, destinate ad ospitare l'impianto di produzione, trasformazione, accumulo e lavorazione (nonché gli accessori indispensabili) secondo quanto previsto nella documentazione di partecipazione al bando richiamato precedentemente.
- 2 Per le opere previste dovranno essere espletate le procedure di legge.
- 3 Per la zona IS3 valgono, quali norme a carattere mitigativo/compensativo di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle presenti N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:
 - l'impianto e le strutture inerenti dovranno migliorare l'inserimento paesaggistico della struttura già esistente, sia in termini di materiali di costruzione utilizzati e colorazioni adottate, sia con la realizzazione / miglioramento della fascia filtro vegetazionale perimetrale;

- l'area adiacente al T. Vermenagna oggetto di passaggio delle tubazioni per il teleriscaldamento non dovrà interferire con ambienti e vegetazione ripariale esistenti, in caso contrario dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi;
- è necessario svolgere una valutazione di impatto acustico, nella quale dovranno essere valutati i livelli di emissione, immissione e i differenziali di immissione presso tutti i ricettori presenti: per quest'ultimo caso non è superfluo rimarcare che la valutazione dovrà essere effettuata considerando come rumore ambientale una situazione di intensa attività dell'insediamento ed il relativo rumore residuo dovrà tenere conto della viabilità del regime del vicino torrente Vermenagna in modo da porsi nelle condizioni più cautelative per la popolazione;
- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link; http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esotiche_Invasive.htm;
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- dovranno essere utilizzate le MTD ai fini di non interferire con la qualità dell'aria;
- dovrà essere predisposta idonea valutazione di impatto acustico ex DPR 227/2011 nei confronti delle strutture sportive adiacenti e dei soggetti ricettivi, valutando opportunamente l'impatto cumulativo con emissioni esistenti e effetti di possibile riflessione delle emissioni vista la localizzazione dell'opera;
- rispetto alla compatibilità con il PZA si richiede l'adozione di tutte le misure di mitigazione atte a contenere le emissioni sonore derivanti dalle attività in atto entro i limiti consentiti dall'attuale classe di zonizzazione acustica ed una verifica di tale rispetto ad attività avviata ed in caso di ogni eventuale modificazione dell'attività autorizzata.

ART. 25 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA', 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, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del presente comma, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.
Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite, si richiama l'art. 46 del R.E.
- 3 Fuori del perimetro delle zone di trasformazione urbanistica ed edilizia previste dal P.R.G. e delle borgate minori, nelle aree destinate all'attività agricola, gli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dal ciglio delle strade:
 - mt. 40 per la strada statale del Colle di Tenda;
 - mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore a mt. 10,50;
 - mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore e mt. 10,50;
 - mt. 5 per le strade vicinali di uso pubblico.L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a mt. 3 riducibili a 0,75 a giudizio dell'Amministrazione competente e con l'impegno da parte del richiedente alla demolizione senza indennizzo del manufatto nel caso di allargamento dei sedimi stradali.
Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto all'art. 52 del R.E.; quando non riguardino aree asservite ad un fabbricato, dove si applicano le norme del successivo 4° comma, ma fondi agricoli liberi, dovranno essere realizzate secondo la tipologia prevista alle lett. d), e), f) del 3° comma dell'art. 52 del R.E.
- 4 In tutte le altre parti del territorio comunale, diverse dalle zone agricole, ove il

P.R.G. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati è definito in sede di rilascio del titolo abilitativo, tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, dei seguenti distacchi:

- mt. 5 da strade con larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 6 da strade con larghezza superiore a tra mt. 7;
- mt. 10 dalla strada statale nr. 20.

L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento definito in sede di rilascio dell'atto di assenso.

Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto all'art. 52 del R.E. e nel dettaglio:

- nelle zone R1 e R2 secondo le tipologie di cui alle lett. a) e c) del 3° comma, art. 52 succitato;
- nelle zone produttive, verso spazi pubblici secondo la tipologia di cui alla lett. c) del 3° comma, art. 52 succitato, mentre fra proprietà private potrà essere adottata anche la tipologia b) del 3° comma, art. 52 succitato;
- in tutte le altre zone di piano, secondo le tipologie di cui alle lett. c) e d) del 3° comma, art. 52 succitato.

- 5 E' data facoltà all'Autorità comunale in occasione di interventi edilizi in aree urbanizzate o urbanizzande di imporre per motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E. la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di mt. 3 dalla linea di fabbricazione e di recinzioni esistenti.
- 6 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.
- 7 Le aree di demanio delle FF.SS. e degli enti gestori possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture connesse al servizio erogato.
E' data applicazione alle disposizioni del D.P.R. 11/7/80 nr. 753.
- 8 Si intendono comunque fatte salve le disposizioni di cui al D.L. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della strada", modificato con D.L. 10 settembre 1993, n. 360, e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, modificato con D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147.

ART. 26 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.

- 1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità, della ferrovia di cui al precedente art. 25, individua e richiama:
 - le fasce di rispetto cimiteriale, pari alla indicazione cartografica ai sensi della riduzione vigente;
 - le fasce di rispetto dei torrenti e canali di mt. 15 dal ciglio superiore risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento, fatti salvi maggiori distacchi topograficamente individuati.
- 2 Le fasce di rispetto di cui al 1° comma sono inedificabili; vi si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3', 5', 10', 12', 13' dell'art. 27 e dei commi 3' e 4' dell'art. 29 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. con le specificazioni e le limitazioni ivi previste.
- 3 Per le zone di tutela e fasce di rispetto da pozzi e sorgenti di captazione di acqua di acquedotti pubblici si richiama il D.P.R. nr. 236 del 24.05.88.
Relativamente alla sorgente di S. Macario e le relative zone di tutela assoluta (ZTA) e di rispetto ristretta (ZRR) si richiama la Determinazione 714, Regione Piemonte, Direzione ambiente "Regolamento regionale 15/R/2006 Definizione dell'area di salvaguardia della Sorgente di S. Macario, in Comune di Vernante (CN)".
Relativamente alla sorgente di "Renetta" zona Valle Grande) e le relative zone di tutela assoluta (ZTA), di rispetto ristretta (ZRR) e di rispetto allargata (ZRA), si richiama la Determinazione 25 del 18/01/2017, Regione Piemonte, Direzione ambiente "Regolamento regionale 15/R/2006 Definizione dell'area di salvaguardia della Sorgente potabile denominata "Renetta", gestita dall'acquedotto Langhe e Alpi Cuneesi S.p.a. (A.L.C.A: S.p.A.) e ubicata nel Comune di Vernante (CN)".
- 4 Per gli impianti di risalita e le piste sciistiche si richiama quanto previsto al comma 8, art. 27, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., all'interno del comprensorio sciabile.
- 5 L'edificazione su aree attigue alla linea ferroviaria esistente dovrà rispettare le norme di cui al D.P.R. 11.7.80 nr. 753.
- 6 Ai sensi del R.D. 523/04, art. 96, lett. f, si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle aree pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di m 10 in tutto il territorio comunale.

ART. 27 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA.

- 1 Negli edifici aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:
 - a) negli edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale, gli interventi di cui all'articolo 14 relativo alle aree R3;
 - b) negli edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole, nonché ad attività commerciale, turistica, sportiva, ricreativa, sociale ed assistenziale, ricadenti in zona agricola, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq. complessivi - tra esistente ed ampliamento -, sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; una volta venuto meno l'uso produttivo, è sempre ammessa - negli edifici di cui alla presente lettera b) - la destinazione abitativa;
 - c) i fabbricati agricoli non più utilizzati come tali, esistenti in zona agricola e quelli che vengano dismessi per la cessazione dell'attività agricola, a seguito dell'accertamento da parte della Commissione Comunale per l'agricoltura ex L.R. 63/78 e succ. mod. ed int. possono essere recuperati per destinazione residenziali mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna con aumento di volume per esigenze igienico-funzionali contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti; alle stesse condizioni sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-sportive, ricreative, di somministrazione di alimenti e bevande, attività di servizio all'agricoltura, di servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore. Gli aumenti di volume consentiti dovranno essere ottenuti recuperando strutture o parti rustiche se esistenti;
 - d) negli edifici ricadenti nelle aree agricole di interesse ambientale (E1) e di rispetto degli abitati (E2), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere precedenti riferiti alla prevalente destinazione in atto esclusi gli ampliamenti di cui alla lett. b); negli impianti, edifici ed attrezzature a servizio all'attività agricola, sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta.
- 2 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

ART. 28 - AUTORIMESSE PRIVATE, DEPOSITI E GARAGES INTERRATI.

- 1 La costruzione di autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici è sempre ammessa, fatte salve le altre prescrizioni delle presenti norme, ed in particolare quanto previsto agli articoli relativi alle aree R1 e AR e borgate minori e nel rispetto dei seguenti limiti:
 - a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 2,50 se individuali, o secondo norme di legge se collettive; in ogni caso, non dovrà essere superato il rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone; alle costruzioni di cui alla presente lettera a), si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste per la nuova costruzione;
 - b) interrata totalmente o parzialmente sempreché l'estradosso del solaio di copertura non sia a quota superiore a cm. 100 dal piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi o in loro assenza dei terreni limitrofi. In tal caso si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste dal codice civile.
- 2 Sono fatte salve le disposizioni contenute nella legge 24.3.89 nr. 122.
- 3 All'interno delle aree asservite ad edifici è ammessa la realizzazione di piccoli ricoveri per attrezzi, legname od altro materiale, purché siano contenuti nella misura massima di 15 mq., siano realizzati in struttura di legno, con copertura a falda semplice o doppia e risultino decorosamente inseriti nei confronti dell'edificio esistente. L'altezza non potrà essere superiore a mt. 2,50; per quanto concerne distanze da fabbricati e confini si richiama la lettera b) del 1° comma precedente.
- 4 Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata al piano terra dell'edificio principale, ai fini dell'esclusione della stessa dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° comma, lett. e) del R.E., l'altezza massima interna non dovrà essere superiore a m 2,40.

ART. 29 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

- 1 L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale, terziaria o produttiva è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggio privato:
 - A) nuove costruzioni ad uso prevalentemente residenziale: mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;
 - B) nuove costruzioni ad uso terziario:
 - uffici: mq. 0,30 per mq. di S.U.L.
 - commercio ed esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande: mq. 0,5 per mq. di S.U.L. di vendita o somministrazione;
 - nuove costruzioni o mutamenti di destinazione d'uso per alberghi, attrezzature ricettive e locali di trattenimento: mq. 20 ogni 3 persone, riferite rispettivamente ai posti letto oppure ai posti a sedere;
 - C) nuove costruzioni ad uso produttivo:
 - mq. 20 ogni 3 addetti teorici, calcolati ai sensi del precedente art. 7.
- 2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite di norma nell'area di pertinenza del fabbricato da servire, in superficie o all'interno della costruzione, ammettendosi anche solo per interventi sull'esistente, in caso di impossibilità, l'asservimento di aree situate nelle immediate vicinanze ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale.

ART. 30 - VINCOLO IDROGEOLOGICO; VINCOLO D. LEG.VO N. 42/04.

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 Per gli interventi ricadenti in aree vincolate ai sensi del D. Leg.vo n. 42/04 si richiamano le norme statali e la L.R. nr. 20/89.

ART. 31 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità.

Negli interventi su fabbricati ricadenti nelle aree di interesse storico-ambientale, negli annucleamenti rurali e borgate minori, nonché su fabbricati di origine rurale sparsi sul territorio agricolo debbono essere applicate le prescrizioni contenute all'art. 32 del R.E.; saranno invece applicate discrezionalmente con valutazioni da motivare di volta in volta, negli interventi edilizi su fabbricati di recente costruzione o già sostanzialmente trasformati da interventi edilizi in epoca recente, pur ricadenti nelle aree suddette.

ART. 32 - VINCOLI DI INTERVENTO.

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

2 Facciate di edifici da conservare.

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

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

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

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

3 Verde privato inedificabile.

Nelle aree a verde privato individuate dal P.R.G. sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.

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

5 Vincoli geologico-tecnici.

Si richiama il successivo art. 32 bis.

ART.32BIS - 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. nonchè 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 II

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 contraddistingue 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 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.

Per il rio proveniente da località Castello presso Tetti Mundia e per il rio posto a sud dello stabilimento Sibelco (area P1.2) nelle vicinanze di Tetto Nuovo, nelle aree di Classe III indifferenziata e Classe II ad essi adiacenti, nel tratto in cui non è indicato il dissesto Ee fino alla confluenza nel corso d'acqua principale (per entrambi T. Vermenagna), potranno essere ammessi gli interventi edilizi consentiti previa indagine volta ad accertare la pericolosità di detti corsi d'acqua e la compatibilità degli interventi in progetto.

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

a) Dinamica della rete idrografica:

aree pianeggianti attigue a corsi d'acqua potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezza non superiore a 30, 40 cm.

Prescrizioni esecutive:

- sovrelevazione del piano abitabile rispetto al piano campagna in funzione delle altezze potenziali della lama d'acqua;
- valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati;

- previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi;
 - accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera ed alla sua escursione massima;
- b) Dinamica dei versanti:
costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.
- Prescrizioni esecutive:
- regimazione delle acque superficiali;
 - verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte;
 - esecuzione degli scavi a campioni.
- c) Costruzioni alla base di pendii
- Prescrizioni esecutive:
- eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante;
 - esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
- d) Costruzioni a monte di pendii.
- Prescrizioni esecutive:
- assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde;
 - raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque;
 - operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
- e) Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati.
- Prescrizioni esecutive:
- esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi), con l'eventuale supporto di prove geofisiche indirette.

2.2 Classe IIIa (IIIa1 – IIIa2 – IIIa3)

2.2.1 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 2.2.2 seguente:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Fs: si applica la prescrizione derivante dalla classe individuata nella Carta di Sintesi;
- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Em: si applica la prescrizione derivante dalla classe individuata nella Carta di Sintesi;
- aree classificate Ca: art. 9, comma 7, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Cp: art. 9, comma 8, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Cn: si applica la prescrizione derivante dalla classe individuata nella Carta di Sintesi;
- aree classificate Ve: art. 9, comma 10, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Vm: art. 9, comma 11, N. di A. del P.A.I.

2.2.2 Nelle aree ricadenti in classe IIIa diverse da quelle di cui al comma 2.2.1 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.

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

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.

2.3 Classe III indifferenziata

Nelle aree ricadenti in classe III indifferenziata 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 nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche;

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

Per il rio proveniente da località Castello presso Tetti Mundia e per il rio posto a sud dello stabilimento Sibelco (area P1.2) nelle vicinanze di Tetto Nuovo, nelle aree di Classe III indifferenziata e Classe II ad essi adiacenti, nel tratto in cui non è indicato il dissesto Ee fino alla confluenza nel corso d'acqua principale (per entrambi T. Vermenagna), potranno essere ammessi gli interventi edilizi consentiti previa indagine volta ad accertare la pericolosità di detti corsi d'acqua e la compatibilità degli interventi in progetto.

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 sottoclassi:

- 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.

2.4.1 Interventi ammessi transitoriamente nelle varie classi Classe IIIb

Fatta salva l'applicazione dell'articolo 9 del PAI per le aree interessate da dissesto attivo 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 per edifici abitativi.
 - b₆) ristrutturazione edilizia anche con aumento di superficie coperta per strutture ed attrezzature di servizio agricolo (fienili, depositi, stalle, etc.) con esclusione tassativa di locali di abitazione permanente o saltuaria.

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

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

3. In relazione alla classificazione sismica del Comune in zona 3, si richiamano gli obblighi di cui all'ordinanza P.C.M. 3274/03, alla D.G.R. 61-11017 del 17/11/2003 ed alla circolare P.G.R. 27/04/2004 n. 1/DOP.
4. Decorsi i termini previsti dall'art. 2 dell'Ordinanza 3274/2003 e s.m.i. e del nuovo D.M. 23/09/05 "Norme tecniche per le costruzioni" (si legga a tal proposito il comunicato della Regione Piemonte comparso sul BUR n. 45 del 10/11/05), si dovrà tener conto delle specifiche norme tecniche allegate ai suddetti atti normativi sia nella fase di scelta dei criteri di progettazione e di dimensionamento delle fondazioni sia nella successiva fase di verifica delle stesse.¹

¹ Modifica a seguito parere espresso ex art. 89 D.P.R. 380/01 reso con nota. n. 40774/25.11 del 11/09/2007

ART. 33 - DEROGHE.

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

ART.33BIS - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.99 n. 28 E S. M. E D.C.R. 24.03.06 n. 59-10831

- 1 L'esercizio di attività commerciale 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 n. 59-10831 (Indirizzi regionali), nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita e alle Norme sul procedimento delle domande relative alle medie strutture di vendita.
- 2 Il P.R.G. individua esclusivamente un addensamento storico rilevante di tipo A1, come topograficamente individuato nella relativa tavola.
L'eventuale riconoscimento di localizzazioni commerciali L1 è effettuato in sede di istruttoria di domande di autorizzazione ai sensi degli Indirizzi regionali.
La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente dalla tabella A) allegata.
- 3 All'esterno delle zone di insediamento commerciale l'esercizio di vicinato è ammesso nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.
- 4 La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998.
La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.
Si richiamano in ogni caso le definizioni di cui all'art. 5 degli Indirizzi regionali.
- 5 Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli indirizzi regionali, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della Sul ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq

si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 della D.C.R. 24.03.06 n. 59-10831.

- 6 Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 24.03.06 n. 59-10831, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nell'addensamento A1, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
- 7 Nelle zone "P" ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 8 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone produttive (P) di cui al comma 7 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi per gli esercizi di vicinato previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
9. 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. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 114/98.
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 classificato come "centro storico" dal P.R.G. 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 comma 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.
10. Si richiamano gli artt. 23, 24, 25, 26 e 27 della D.C.R. 24.03.06 n. 59-10831.

**TABELLA “A”
 COMPATIBILITA’ TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE
 ASSUNTA PER VERNANTE**

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA [mq]	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A1	L1
VICINATO	fino a 150	SI	SI
M – SAM 1	151 – 250	SI	SI
M – SAM 2	251 – 900	SI	SI
M – SAM 3	901 – 1.500	NO	SI
M – SE 1	151 – 400	SI	SI
M – SE 2	401 – 900	SI	SI
M – SE 3	901 – 1.500	NO	SI
M – CC	151 – 1.500	SI	SI
G – SM 1	1.501 – 4.500	NO	SI ⁽¹⁾
G – SM 2	4.501 – 7.500	NO	NO
G – SM 3	7.501 – 12.000	NO	NO
G – SM 4	> 12.000	NO	NO
G – SE 1	1.501 – 3.500	NO	NO
G – SE 2	3.501 – 4.500	NO	NO
G – SE 3	4.501 – 6.000	NO	NO
G – SE 4	> 6.000	NO	NO
G – CC 1	fino a 6.000	NO	SI ⁽²⁾
G - CC 2	6.001 - 12.000	NO	NO
G - CC 3	12.001-18.000	NO	NO
G - CC 4	> 18.000	NO	NO

NOTE:

⁽¹⁾ solo fino a mq. 1.800

⁽²⁾ solo fino a mq. 3.000

ART. 34 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE.

- 1 Nelle aree previste per campeggio sono consentiti gli interventi per la realizzazione delle opere e degli impianti per complessi ricettivi all'aperto classificati come campeggi di tipo A o C ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31 agosto 1979, n. 54 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 Le aree comprese nella Riserva Regionale di Palanfrè, topograficamente individuate dal P.R.G. sono soggette alla normativa regionale vigente in materia.
- 3 L'area agricola contrassegnata nelle tavole di P.R.G. con asterisco rappresenta il comprensorio sciabile del Comune di Vernante all'interno del quale sono ammessi gli interventi strutturali e infrastrutturali necessari per l'utilizzazione a fini turistico-sportivi dell'intera zona, anche in connessione con il comprensorio sciabile di Limone Piemonte.
Gli interventi predetti sono definiti ed attuati mediante S.U.E. di iniziativa pubblica. Nel caso in cui, oltre ad infrastrutture e semplici strutture di servizio strettamente necessarie per la fruizione dell'area sciabile, si prevedono anche strutture di tipo ricettivo, tali S.U.E. comporteranno apposite varianti al P.R.G.
In assenza degli strumenti di cui al precedente capoverso sull'area sono ammessi gli interventi necessari per fini agro-silvo-pastorali e gli interventi sugli edifici esistenti ai sensi delle presenti norme di attuazione; per gli impianti di risalita esistenti sono comunque consentiti interventi di ammodernamento e rinnovo; sono altresì consentiti interventi di costruzione di nuovi impianti e degli accessori indispensabili purché motivati dalla necessità di stretta integrazione tecnico-funzionale dell'area sciabile esistente.
Si richiamano le disposizioni di cui al 4° comma dell'art. 26 precedente.
- 4 Per i fabbricati esistenti in zona P1.1 ad ulteriore specificazione dell'art. 32bis, per la situazione di pericolosità idraulica esistente, al piano terra lato Vermenagna non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti, mentre possono essere ammessi sul lato strada alla quota della S.S. 20.
- 5 Area R4.1
L'idoneità delle scelte progettuali specifiche adottate dovrà essere motivata con apposita relazione geologica e geotecnica in ottemperanza del D.M. 11/03/1988 n. 47.
- 6 Area R4.2
Mantenere una distanza minima di 15 metri dalla sponda destra del Torrente Vermenagna.

L' idoneità delle scelte progettuali specifiche adottate dovrà essere motivata con apposita relazione geologica e geotecnica in ottemperanza del D.M. 11/03/1988 n. 47. Inoltre dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella "Relazione idrologica e idraulica" redatta dall'Ing. Ferrari in data 19 febbraio 2003 ed allegata al PEC.

7 Area R4.8

L' idoneità delle scelte progettuali specifiche adottate dovrà essere motivata con apposita relazione geologica e geotecnica in ottemperanza del D.M. 11/03/1988 n. 47 e con uno studio di verifica di stabilità del versante tenendo anche conto dei fenomeni di amplificazione sismica. All'atto edificatorio, bisognerà inoltre predisporre opportune canalizzazioni per la raccolta delle acque in modo da non appesantire il versante.

8 Area R4.9

L' idoneità delle scelte progettuali specifiche adottate dovrà essere motivata con apposita relazione geologica e geotecnica in ottemperanza del D.M. 11/03/1988 n. 47.

9 Area R4.11

Sarà necessario comunque escludere la realizzazione di locali interrati o seminterrati e la nuova edificazione dovrà avvenire alla quota del piano stradale.

L' idoneità delle scelte progettuali dovrà essere motivata con apposita relazione geologica e geotecnica in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, che individui le caratteristiche geotecniche dei livelli interessati dalle fondazioni.

10 Area R5.2

Mantenere una fascia inedificabile di 15 metri dalla sponda destra del Torrente Vermenagna.

La documentazione progettuale dovrà essere integrata da indagini geognostiche e dalla relazione geologica e geotecnica in ottemperanza del D.M. dell'11/03/1988 n. 47.

Inoltre dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella "Relazione idrologica e idraulica" redatta dall'Ing. Ferrari in data 19 febbraio 2003 ed allegata al PEC.

11 Area R5.3

Sarà necessario comunque escludere la realizzazione di locali interrati o seminterrati nell'area prossima al Torrente Vermenagna.

L' idoneità delle scelte progettuali dovrà essere motivata con apposita relazione geologica e geotecnica in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, che individui le caratteristiche geotecniche dei livelli interessati dalle fondazioni, nonché la realizzazione di opere di protezione per la messa in sicurezza di blocchi interessati da possibili fenomeni di crollo a monte del lotto edificatorio.

Potrà essere valutata alla base del pendio la realizzazione di rilevati paramassi o reti metalliche paramassi posti a monte della futura area di edificazione.

Preventivamente alla realizzazione di ogni intervento edificatorio dovrà essere progettato (da un tecnico abilitato) un sistema di difesa e messa in sicurezza dell'area (disgaggi, chiodature e protezione tramite reti) con riferimento al potenziale fenomeno di crollo di porzioni delle pareti rocciose sovrastanti.¹

12 Area T1.10

Per l'area terziaria T1.10 valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Viabilità
 - le nuove costruzioni dovranno rispettare una fascia di rispetto pari a mt. 10,00 dalla S.P.278; inoltre si richiede che l'attuale accesso veicolare all'area venga adeguato/modificato con delimitazione di ingresso/uscita posizionando l'uscita a monte dell'area.
- Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - ogni intervento edilizio di nuova costruzione (ad esclusione di edifici accessori quali bassi fabbricati), ove tecnicamente fattibile, 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, con un minimo di 10 mc.; tale dotazione potrà essere ridotta in caso di strutture non a destinazione residenziale aventi ampie superfici coperte. 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;
 - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere (specificandone i sistemi di smaltimento e depurazione) al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
- Contenimento dell'inquinamento acustico

¹ Modifica a seguito parere espresso ex art. 89 D.P.R. 380/01 reso con nota. n. 40774/25.11 del 11/09/2007

- dovrà essere prevista, ove richiesto per legge, la valutazione di impatto acustico;
- Tutela e sviluppo del verde
 - In sede di progettazione:
 - dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici 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 sesti di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
 - si dovranno prevedere soluzioni atte a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione, etc...);
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
 - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
 - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
 - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
 - 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);
 - 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);
 - 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 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.

TABELLE DI ZONA

NOTE.

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

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

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

- densità fondiaria o territoriale prevista;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- nr. piani abitabili;
- modalità di intervento.

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

- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- modalità di intervento;
- indice di utilizzazione fondiaria o territoriale progetto;
- nr. piani abitabili.

Le modalità di intervento sono individuate nel seguente modo:

- DIR intervento diretto (permesso di costruire – D.I.A.).
- P.C.C. permesso di costruire convenzionato.
- S.U.E. obbligo di strumento urbanistico esecutivo (da definire dall'Amministrazione Comunale in sede attuativa).

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

Nelle aree produttive il numero di piani e l'altezza sono riferiti all'abitazione ammessa.

Note alle particolari aree sono evidenziate in calce alle tabelle stesse.