

COMUNE DI VILLANOVA SOLARO
PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PARZIALE n. 8
NORME DI ATTUAZIONE

N.B.: Le modifiche apportate dalla presente variante sono evidenziate in **neretto**, mentre le parti stralciate sono evidenziate con sfondo grigio.

INDICE

Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.	pag.	5
Art. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.	"	6
Art. 3 - ATTIVITÀ IN CORSO	"	7
Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	"	8
Art. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)	"	9
Art. 6 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE	"	10
Art. 7 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI	"	11
Art. 8 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI..	"	13
Art. 9 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI	"	14
Art. 10 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE	"	22
Art. 11 - AREE R1	"	23
Art. 12 - AREE R2	"	27
Art. 13 - AREE R3	"	29
Art. 14 - AREE R4	"	30
Art. 15 - AREE R5	"	31
Art. 16 - AREE R6	"	32
Art. 17 - AREE P1	"	33
Art. 18 - AREE P2	"	35

Art. 19 - AREE PA	pag.	36
Art. 20 - AREE PD e PE	"	37
Art. 21 - AREE AGRICOLE (E)	"	38
Art. 22 - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI	"	42
Art. 23 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	"	43
Art. 24 - FASCE DI RISPETTO EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO E IN ZONA IMPROPRIA	"	45
Art. 25 - BASSI FABBRICATI PER AUTORIMESSE E/O DEPOSITO E PICCOLE STRUTTURE ACCESSORIE	"	47
Art. 26 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO	"	49
Art. 27 - RECINZIONI	"	50
Art. 28 - OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI	"	51
Art. 29 - VINCOLO AI SENSI DELLA L. 1089/1939	"	52
Art. 29bis - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO	"	53
Art. 29ter-DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999 N. 28 E D.C.R. 59-10831 DEL 24.03.06	"	54
Art. 30 - IMMOBILI CLASSIFICATI TRA I BENI CULTURALI DAL P.R.G. ED INCENTIVI ALLA CONSERVAZIONE ED AL RISANAMENTO	"	57
Art. 31 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RE- CUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	"	58
Art.31bis AREA PER IMPIANTI SPECIALI (IS)	“	59

Art. 32 - DEROGHE	"	60
Art. 33 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.	"	61

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

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

A) - Relazione illustrativa;

- Elaborati grafici illustranti lo stato di fatto sulla base delle indagini svolte;
- Analisi geologico-tecniche;
- tav. a1 - uso suolo extraurbano scala 1:5.000;
- tav. b1 - uso suolo urbano scala 1:2.000;
- tav. b2 - servizi e urbanizzazioni scala 1:2.000.

B) - Elaborati grafici illustranti il progetto di P.R.G.;

- tav. 1 - previsioni P.R.G. territorio comunale scala 1:5.000;
- tav. 2 - previsioni P.R.G. concentrico scala 1:2.000;
- tav. 3 - previsioni P.R.G. frazione Vernetto scala 1:2.000.

C) - Norme tecniche di attuazione.

2 Gli elaborati di cui alla lettera A), hanno contenuto illustrativo.

3 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

Art. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

- 1 Ai sensi della Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale.
- 2 Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di varianti o di un nuovo P.R.G., fatta salva la misura di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 citata.

Art. 3 – ATTIVITA' IN CORSO

- 1 È fatto obbligo di cessazione di tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, subordinate al rilascio della concessione ai sensi della legge 28.01.1977, n. 10 o dell'autorizzazione a norma di leggi statali o regionali, che non abbiano conseguito regolare licenza, concessione od autorizzazione o per le quali siano scadute o siano annullate, fino al conseguimento dei provvedimenti autorizzativi nei modi e forme di legge.
- 2 Le autorizzazioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle Leggi Statali e Regionali in vigore e compatibilmente alle disposizioni del presente P.R.G.

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. viene attuato:
 - a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento della concessione e dell'autorizzazione;
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.
- 2 Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è obbligatoria la preventiva formazione di strumenti esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto.
- 3 L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione è definita nel caso in cui il Comune sia obbligato o diversamente qualora intenda così procedere dal Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), formato ed approvato con le procedure ed i contenuti degli artt. 33 e seguenti della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

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

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

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

- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso quanto previsto alla lettera c, 6° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

- 4 In sede di formazione del Programma di Attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, nel caso in cui il Comune non sia obbligato al P.P.A., possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a S.U.E..

Art. 6 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

- 1 A norma dell'art. 1 della Legge n. 10/77 e degli artt. 48 e 56 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., il proprietario o l'avente titolo deve chiedere all'Autorità comunale la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
- 2 Il Regolamento Edilizio Comunale disciplina modalità, forme e procedure per le rispettive richieste.
- 3 Si richiamano in quanto applicabili i disposti di cui all'art. 26, L. 47/85 relativi alle opere interne.

Art. 7 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

- 1 Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77, la concessione è subordinata alla corresponsione dei contributi stabiliti all'art. 3 della L. citata. L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del consiglio comunale in attuazione dei disposti di Legge.
- 2 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, la cui urbanizzazione non è prevista da programmi attuativi dell'Amministrazione, la concessione per interventi di nuova costruzione, può essere rilasciata solo su aree già urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione.
- 3 Ai fini dell'applicazione del precedente comma si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) sistema viario per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) impianto municipale o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
 - c) impianto municipale o privato di smaltimento dei rifiuti liquidi con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento.
- 4 Nelle aree destinate ad uso agricolo l'immobile oggetto della concessione deve avere accesso al sistema viario, essere allacciabile ad impianti pubblici o privati di distribuzione idrica, essere allacciabile all'impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi ove esista oppure a sistema di depurazione privato individuale o collettivo riconosciuto idoneo a norma della Legge 319/76 e successivi provvedimenti.
- 5 Le modifiche di destinazioni d'uso di immobili, soggette a concessione, sono ammissibili in quanto compatibili:
 - a) con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici esecutivi;
 - b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti formati dal comune a norma delle Leggi vigenti o comunque operanti in forza di Legge;
 - c) con la situazione infrastrutturale esistente primaria, secondaria e indotta.

- 6 Le autorizzazioni di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:
 - a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.;
 - b) con le norme e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti formati dal Comune a norma delle Leggi vigenti;
 - c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta.

- 7 L'autorizzazione per gli interventi di cui all'art. 56 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. può essere a tempo determinato o indeterminato; nel primo caso nell'atto di autorizzazione sono indicati i termini di validità e comunque può essere revocata ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.

Art. 8 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti norme di attuazione e nelle tabelle di zona sono definiti dal R.E. cui si fa rimando.

Art. 9 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

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

2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulizia 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 sopra descritte si preveda l'impiego materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

3 B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

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

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

4.1. C1) RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO

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

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

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

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

l'impoverimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

5.1. D1) Ristrutturazione edilizia interna.

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

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

È ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma; sopraelevare le coperture degli edifici al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti. Tale sopraelevazione non potrà essere superiore a cm. 100. La sopraelevazione è da riferirsi alla parete di imposta del tetto.

5.2. D2) Ristrutturazione edilizia totale.

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 - fatte salve le specificazioni riportate nella circolare P.G.R. nr. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 relativamente alla voce ristrutturazione edilizia di tipo B - comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nel caso in cui si modifichino altezze, fatta salva la sopraelevazione di cm. 100 di cui al comma 5.1. precedente, o distanze valgono le norme di cui al successivo punto F: "ampliamento e/o sopraelevazione".

Gli interventi di ricostruzione di ruderi o fabbricati diroccati sono assimilati alla ristrutturazione edilizia totale di cui alla presente lettera D2: seguono perciò le prescrizioni previste per tale tipo di intervento.

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.

7 F) Ampliamento e/o sopraelevazione.

F1. All'interno delle aree R1 ed R2 gli ampliamenti come ammessi dalle presenti norme sono soggetti al rispetto delle prescrizioni del codice civile.

F2. All'interno di tutte le restanti aree gli ampliamenti e le sopraelevazioni come ammessi dalle presenti norme dovranno rispettare, oltre i parametri contenuti nei quadri sinottici e i disposti di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, le seguenti limitazioni:

a1 nel caso di ampliamento:

la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima.

a2 nel caso di sopraelevazione di edifici:

posto che la distanza dai confini non può essere inferiore a quella esistente, tra pareti finestrate antistanti, la distanza minima non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Nel caso in cui la distanza tra pareti finestrate esistenti sia inferiore a m. 3,00, la sopraelevazione è consentita previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a m. 3,00 dalla parete prospiciente. In ogni caso ove tale distanza sia inferiore alla semisomma dei fronti antistanti previsti e l'edificio interessato dalla sopraelevazione disti meno di 5 mt dal confine, è necessario l'assenso scritto dei confinanti.

Ove si sopraelevi un edificio in assenza di costruzione sul lotto adiacente si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

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

Per finestrare pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 o alla semisomma delle altezze dei fabbricati o la distanza dalla parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante.

L'intervento non è ammesso se non sussiste la distanza minima tra pareti di mt.3.

8 G) Interventi edilizi di nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate e su aree rese libere a seguito di demolizioni di edifici esistenti, salvo quanto previsto nelle aree classificate R1 ed R2. Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme.

- a) Per edifici antistanti a destinazione residenziale (anche nel caso in cui uno solo sia residenziale) la distanza minima tra pareti finestrate dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto o comunque non inferiore a ml. 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; nel caso di edifici ad altra destinazione la distanza minima tra pareti è fissata in mt. 6; tali prescrizioni si applicano solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applicano per pareti o parti di pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza oppure la confrontanza minima di mt. 3.
- b) La distanza dai confini del lotto dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente il confine stesso, con un minimo di ml. 5,00; si ammettono distanze inferiori a seguito di accordo scritto tra i confinanti, fatto salvo il rispetto delle distanze tra pareti finestrate di cui alla lettera a) precedente.
Nel caso di pareti non finestrate si ammettono:
 - 1) distanze inferiori a m. 5,00 o costruzione a confine ove sia intercorso accordo scritto tra i proprietari confinanti nel rispetto della distanza minima tra pareti di m. 3,00;
 - 2) costruzioni in aderenza o a distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato prospiciente nel caso che quest'ultimo sia posto a confine o a distanza uguale o inferiore a m. 3,00; in tal caso non occorre accordo scritto tra le parti.

Art. 10 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

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

R - insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili:

- R1. insediamenti di interesse storico-artistico-ambientale;
- R2. insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale;
- R3. insediamenti in situazione di profondo degrado che richiedono interventi di sostituzione edilizia;
- R4. aree di recente e nuova edificazione a capacità insediativa esaurita;
- R5. aree di completamento;
- R6. aree di nuovo impianto.

P - aree a prevalente destinazione produttiva o a destinazioni assimilabili:

- P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati;
- P2. aree per impianti produttivi di completamento;
- PA. aree per impianti produttivi agro-zootecnici;
- PD. aree per deposito e lavorazione inerti;
- PE. aree per attività estrattive.

E - aree agricole.

Aree per attrezzature e servizi pubblici.

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

Art. 11 - AREE R1

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi del 1° comma, punto 1), art. 24 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono in ogni caso consentiti mutamenti di destinazione d'uso compatibilmente con le seguenti:
 - destinazione residenziale ed altre ad essa sussidiarie;
 - destinazioni terziarie in genere, quali arti, professioni, commercio etc.";
 - destinazioni produttive purché non nocive e moleste e purché non comportino l'impiego di più di 5 addetti;
 - servizi pubblici e di interesse pubblico.Per quanto attiene il commercio al dettaglio si richiama il successivo art. 29ter.
- 4 Il P.R.G. individua gli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale per i quali è ammesso, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il tipo di intervento topograficamente definito, mediante intervento diretto.
Il P.R.G. individua altresì elementi architettonici da salvaguardare che debbono essere, in caso di intervento, oggetto di manutenzione e restauro finalizzati al loro ripristino ed alla loro conservazione.
Per quanto in particolare concerne i muri di cinta si potranno aprire nuovi accessi carrai, purché vengano adottate tipologie costruttive e vengano utilizzati materiali in grado di assicurare un corretto inserimento ambientale.
- 5 L'Autorità comunale, sentita la Commissione edilizia, può motivatamente imporre, in sede di esame di richieste d'intervento edilizio, anche per edifici o singoli elementi architettonici non individuati topograficamente dal P.R.G. specifici tipi d'intervento o

particolari prescrizioni atte a garantirne la salvaguardia.

- 6 Per gli edifici non individuati ai sensi del 4° comma precedente fatto salvo quanto richiamato al 5° comma, sono consentiti mediante intervento diretto gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna come definiti dalle presenti norme.
È ammesso inoltre per esigenze igienico-funzionali l'ampliamento delle unità abitative esistenti nella misura del 20% della S.U.L. residenziale preesistente; 25 mq. sono in ogni caso consentiti anche se eccedono tale percentuale.
- 7 Al fine di soddisfare esigenze edilizie relative alle aziende agricole ed artigianali esistenti, per superfici di deposito, magazzino, ricovero macchine o comunque richieste dalla attività esercitata, sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti nel rispetto delle presenti N. di A. ed alle seguenti specifiche condizioni:
- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà dell'azienda al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante chiusura di corti aperte, prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti;
 - la costruzione dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, orizzontamenti per le parti in vista in cemento armato facciavista;
 - la superficie coperta computata su tutti i fabbricati dell'azienda insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà non dovrà essere superiore al 40% della totale;
 - l'altezza del fabbricato, come definita all'art. 8 precedente, non potrà essere superiore a mt. 7,50;
 - sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti, strutture precarie, provvisorie, box, prefabbricati e simili.
- Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti a P. di R. esteso all'intera area di proprietà del richiedente.
- 8 Gli ampliamenti di cui ai commi 6° e 7° precedenti sono ammessi qualora sia documentatamente dimostrata l'impossibilità di soddisfare i fabbisogni edilizi mediante recupero di strutture già esistenti.
- 9 Per il Castello esistente, già sede di casa di riposo denominata "ospedale S.V. Ferreri", attualmente in disuso è ammesso, fatto comunque salvo l'utilizzo per residenza assistenziale, il recupero per le destinazioni residenziale e/o terziaria, comprendendosi in queste gli usi annessi e compatibili quali arti, mestieri, somministrazione alimenti e

bevande, ricettività alberghiera etc.

Gli interventi edilizi, conformemente a quanto indicato nelle tavole di progetto, dovranno tendere ad un rigoroso recupero architettonico dell'immobile mediante ripristino e valorizzazione degli elementi originari ed eliminazione delle modifiche e delle aggiunte incoerenti ed incompatibili.

Nel solo caso in cui per l'immobile sia previsto l'uso di residenza assistenziale e di somministrazione alimenti e bevande è ammesso, al fine di assicurare piena funzionalità alla nuova destinazione e rispondenza alle disposizioni di legge in materia di sicurezza, realizzare un ampliamento della Sul esistente strettamente necessario, motivato e documentato, solo se e come autorizzato dalla competente Soprintendenza.

Tale ampliamento dovrà essere realizzato mediante occupazione del cortiletto interno, delimitato dalle maniche esistenti, ad un solo piano, parzialmente interrato rispetto alla costruzione esistente e con unico lato fuori terra rivolto verso l'area libera di pertinenza.

La copertura di tale nuova costruzione dovrà essere sistemata a lastrico solare con idonea pavimentazione ed arredo. Si richiama comunque l'obbligo di sottoporre la progettazione per ogni tipo di intervento alla competente Sovrintendenza.

- 10 Per il muro di cinta, individuato quale elemento architettonico da salvaguardare, esistente in Via Duca d'Aosta è consentita in deroga a quanto prescritto al comma 4 precedente la demolizione con ricostruzione in arretramento dalla strada; la ricostruzione dovrà avvenire con medesimo disegno e materiale al fine di ripristinare esattamente la situazione preesistente.

Al fine di rendere possibile l'ampliamento del tratto viario richiamato si ammette la parziale demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato esistente posto a confine del muro di cinta. Il volume oggetto di ricostruzione dovrà essere pari a quello demolito oltre gli eventuali ampliamenti concessi dalle presenti norme o da specifiche disposizioni sovraordinate. In sede di intervento edilizio si dovrà prestare particolare attenzione alla composizione architettonica, con l'opportuna scelta dei materiali impiegati, forme, colori ed elementi architettonici, al fine di conseguire il miglior inserimento nel contesto edilizio nel quale si opera.

- 11 **Per l'immobile individuato a Catasto al Fg. 10, part. 43 (appositamente evidenziato cartograficamente sugli elaborati di P.R.G.C.) e localizzato in via Vitale, in ragione di motivazioni tecnico-strutturali connesse all'esigenza di intervento sull'intero fabbricato, è ammessa la sopraelevazione di cm. 60,00 a condizione che tipologia e pendenza delle falde non vengano modificate**

- 12 Per i fabbricati di cui ai precedenti commi 10 e 11 valgono quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle Norme di attuazione e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:**
- **Inserimento paesaggistico degli edifici: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.**
 - **Gli interventi edilizi dovranno rispondere ai requisiti di risparmio energetico previsti per gli edifici a destinazione produttiva dalla L.R. 13 del 28/05/2007 e delle disposizioni Regionali in materia di fonti rinnovabili D.G.R. 45-11967 del 04/08/2009, nonché alle norme di settore.**
 - **Si richiede , compatibilmente con quanto approvato con la DGP 77 del 3/05/2011, di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l’irrigabilità dei terreni fertili agricoli e dell’attuale livello di biodiversità e connettività ecologica. Si chiede ancora di porre in atto tutte le soluzioni che possono preservare il suolo dal suo degrado (erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica).**

Art. 12 - AREE R2

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono in ogni caso consentiti mutamenti di destinazione d'uso compatibilmente con le seguenti:
 - destinazione residenziale ed altre ad essa sussidiarie;
 - destinazioni terziarie in genere, quali arti, professioni, commercio etc.";
 - destinazioni produttive purché non nocive e moleste e purché non comportino l'impiego di più di 5 addetti;
 - servizi pubblici e di interesse pubblico.

Per quanto attiene il commercio al dettaglio si richiama il successivo art. 29ter.

- 4 Il P.R.G. individua gli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale per i quali è ammesso, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il tipo di intervento topograficamente definito, mediante intervento diretto.
Il P.R.G. individua altresì elementi architettonici da salvaguardare che debbono essere, in caso di intervento, oggetto di manutenzione e restauro finalizzati al loro ripristino ed alla loro conservazione.
- 5 Per gli edifici non individuati ai sensi del comma precedente sono consentiti mediante intervento diretto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia interna, come definiti dalle presenti norme.
Sono altresì ammessi, per il miglioramento igienico e funzionale delle unità abitative esistenti, ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile lorda esistente; 25 mq.

sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Nel caso in cui all'intervento siano associate azioni di riordino e riqualificazione del tessuto edilizio esistente, oltre a quanto precedentemente previsto, sono ammessi con esclusione della cortina di edifici prospicienti via Garibaldi:

- interventi di ristrutturazione edilizia totale;
- ampliamenti e completamenti per esigenze supplementari riferite alle destinazioni ammesse, oltre alla percentuale precedente, sempreché non si superi il rapporto di copertura del 50% sull'area di intervento e non si superi l'altezza massima di m. 7,50.

Gli ampliamenti in questione non potranno inoltre comportare un aumento superiore al 50% della S.U.L. residenziale esistente.

In tal caso la progettazione dovrà essere estesa a tutta la proprietà interessata e dovrà prevedere:

- l'eliminazione di elementi e materiali deturpanti ed in contrasto ambientale, eventualmente sostituendoli con altri idonei;
- la valorizzazione, mediante interventi manutentivi, degli elementi di pregio;
- l'impiego per ampliamenti e completamenti di tipologie, disegno e materiali coerenti con quelli tradizionali locali.

- 6 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. come R 2.7, R 2.8 ed R 2.9, sono classificate annucleamento rurale e come tali assimilate alle zone agricole in relazione all'art. 9 della L. 10/77: in esse oltre agli interventi ammessi dal presente articolo sono consentiti per le aziende agricole esistenti interventi edilizi manutentivi, di ristrutturazione ed ampliamento delle strutture di servizio anche mediante nuova costruzione sempreché non si superi il rapporto di copertura del 50% nell'area di intervento e l'altezza massima di mt. 7,50; la distanza minima da strade comunali per l'edificazione dovrà essere pari a mt. 6 e per le recinzioni di mt. 1.

Art. 13 - AREE R3

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendente insediamenti in situazione di profondo degrado che richiedono interventi di sostituzione edilizia.
- 2 Si richiamano i commi 2 e 3 dell'art. 11 precedente.
- 3 Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei parametri fissati nelle relative tabelle di zona.
- 4 In sede progettuale dovrà assicurarsi una elevata qualità architettonica al prodotto edilizio previsto; in particolare dovranno impiegarsi tipologie e materiali coerenti con l'intorno ambientale al fine di assicurare la massima integrazione degli interventi nel proprio contesto.

Art. 14 - AREE R4

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente e nuova edificazione, considerate a capacità insediativa esaurita.
- 2 Si richiama il comma 3 dell'art. 11 precedente.
- 3 Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante, concessione singola:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro conservativo e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia interna e totale;
 - ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari, sempreché non comportino un aumento della superficie residenziale esistente superiore al 20%, fatto salvo il rapporto di copertura riferito al lotto su cui si interviene non superiore al 40% e l'altezza massima dell'edificio che non potrà essere superiore a m. 8,50;
 - 25 mq. sono consentiti anche se eccedono la predetta percentuale.
- 4 È ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo di cui al comma precedente e nel rispetto delle limitazioni di cui al successivo articolo 25.
- 5 Al fine di consentire adeguamenti funzionali delle attività artigianali ed agricole esistenti è ammesso anche in eccesso rispetto ai parametri di cui ai commi precedenti la realizzazione una tantum di ampliamenti e completamenti nella misura massima di 100 mq. di S.U.L. sempre che non si superi il rapporto di copertura del 60% nell'area di intervento; ove l'ampliamento o il completamento interessi attività agricole non è attribuibile all'uso di stalla o ricovero animali.

Art. 15 - AREE R5

- 1 Tale classificazione comprende lotti in aree totalmente o parzialmente urbanizzate, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di tessuti edificati in cui ricadono.
Le previsioni del P.R.G. si attuano di norma con semplice concessione nel rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona.
- 2 Per l'area R 5.1, tenuto conto della vicinanza al tessuto edilizio esistente in cui sono presenti episodi architettonici di particolare pregio, la nuova edificazione dovrà tendere alla migliore qualità realizzativa e di inserimento ambientale; a tal fine si prescrive quanto segue:
 - le tipologie edilizie dovranno apparentarsi a quelle tradizionali locali di origine rurale, con corpi di fabbrica prevalentemente rettilinei dotati di copertura a doppia falda semplice e manto in coppi; dovranno essere privilegiate aggregazioni a schiera o comunque, nel caso di edificazione isolata, dovrà essere ricercata una articolazione in linea mediante accostamento di abitazione e locali accessori (garage, porticato, etc. ...) evitando di realizzare piani interrati ad uso autorimessa con relative rampe di discesa;
 - le murature esterne dovranno essere rifinite ad intonaco con colori tradizionali locali e dotate di aperture a taglio verticale secondo proporzioni derivate dalla tradizione costruttiva locale;
 - i materiali ed i dettagli costruttivi dovranno uniformarsi a quelli di cui all'art. 32 del R.E.
- 3 Nell'area R5.4 le nuove costruzioni ammesse dovranno uniformarsi per impianto, tipologia e materiali alle attigue esistenti in modo da assicurare massime coerenza ed uniformità rispetto al tessuto edilizio esistente.

Art. 16 - AREE R6

- 1 Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G..
- 2 L'attuazione dell'area R 6.1 considerate le modeste dimensioni è consentita mediante intervento diretto. Il rilascio delle concessioni è tuttavia subordinato alla dismissione gratuita al comune dell'area per la viabilità topograficamente individuata dalle tavole di progetto del P.R.G.

Art. 17 - AREE P1

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree già occupate da impianti produttivi che si confermano nella loro ubicazione.
- 2 Sono considerate destinazioni d'uso coerenti e compatibili le seguenti:
 - attività produttive artigianali, industriali e commerciali e relative attrezzature ed impianti complementari;
 - residenza per il proprietario o la custodia degli impianti in misura non superiore a mq. 200 di superficie utile lorda per ogni unità produttiva;
 - servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico funzionali agli impianti produttivi.
- 3 In queste aree sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento, la ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzati ai necessari miglioramenti ed adeguamenti tecnologici e funzionali. Sono altresì ammessi interventi di ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.
Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti a leggi vigenti in materia antincendio e infortunistica, nonché per attrezzature ed impianti strettamente tecnologici che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi senza verifica dei parametri, richiamandosi in quanto applicabile la circ. M.ro LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 4 In sede di rilascio di concessioni edilizie dovrà essere assicurata, in ragione degli ampliamenti richiesti, la dotazione dello standard di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., pari al 10% della superficie fondiaria, anche applicandosi il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 21 citato. Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico potranno essere interamente destinate a parcheggio. Per gli il commercio al dettaglio si richiama il successivo art. 29ter.
- 5 L'edificio esistente nella zona P 1.5 dovrà essere oggetto di recupero mediante interventi di ristrutturazione edilizia interna.
L'area non dovrà avere più di un accesso sulla Strada Provinciale; si dovrà inoltre verificare preventivamente la sicurezza del sito rispetto al canale del Mulino.
I nuovi fabbricati ammessi dovranno, per tipologia e materiali, armonizzarsi con quelli esistenti; in particolare si escludono, almeno nelle parti appariscenti, strutture prefabbricate a vista e materiali in contrasto con quelli tradizionali locali.

Dovranno essere dismesse le aree per attrezzature pubbliche individuate in cartografia, poste in fregio alla viabilità provinciale. Qualora la quantità topograficamente definita risulti inferiore allo standard di cui al precedente comma, la quota mancante al raggiungimento dello standard stesso dovrà essere monetizzata.

Art. 18 - AREE P2

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per impianti produttivi da completare mediante ampliamenti e/o nuove costruzioni.
- 2 Sono considerate destinazioni d'uso coerenti e compatibili le seguenti:
 - attività produttive artigianali, industriali e commerciali e relative attrezzature ed impianti complementari;
 - residenza per il proprietario o la custodia degli impianti in misura non superiore a mq. 200 di superficie utile lorda per ogni unità produttiva;
 - servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico funzionali agli impianti produttivi.
- 3 In queste aree sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento, la ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, nonché il loro ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.
Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione sulle aree libere nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona.
Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti a leggi vigenti in materia antincendio e infortunistica, nonché per attrezzature ed impianti strettamente tecnologici che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi senza verifica dei parametri, richiamandosi in quanto applicabile la circ. M.ro LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 4 In sede di rilascio di concessioni edilizie dovrà essere assicurata, in ragione degli ampliamenti richiesti, la dotazione dello standard di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., pari al 10% della superficie fondiaria, anche applicandosi il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 21 citato. Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico potranno essere interamente destinate a parcheggio. Per quanto attiene il commercio al dettaglio si richiama il successivo art. 29ter.
- 5 Per l'area P2.2 dovranno essere dismesse le aree per attrezzature pubbliche individuate in cartografia, poste in fregio alla viabilità provinciale. Qualora la quantità topograficamente definita risulti inferiore allo standard di cui al precedente comma, la quota mancante al raggiungimento dello standard stesso dovrà essere monetizzata.

Art. 19 - AREE PA

- 1 Sono le parti del territorio individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per impianti produttivi di tipo agro- zootecnico che si confermano nella loro ubicazione e per i quali si ammettono i necessari completamenti.
- 2 In tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - immagazzinaggio, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
 - attività di allevamento zootecnico;
 - artigianato di servizio e produzione connesso all'attività agricola;
 - residenza per il proprietario e/o la custodia degli impianti in misura non superiore a mq. 180 di superficie utile lorda per ogni attività produttiva;
 - attrezzature e servizi per gli insediamenti.
- 3 In queste aree sono ammessi gli interventi previsti all'art. 9 precedente, mediante concessione singola, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati nelle tabelle di zona.

Per le aziende agricole esistenti in zona condotte da imprenditori agricoli a titolo principale si applicano le norme previste per le aree agricole.

In sede di concessioni edilizie, fatto salvo il disposto precedente relativo alle aziende agricole, dovrà essere assicurata, in ragione degli ampliamenti richiesti, la dotazione dello standard di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., pari al 10% della superficie fondiaria, anche applicandosi il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 21 citato. Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico potranno essere interamente destinate a parcheggio.

Art. 20 - AREE PD e PE

- 1 Sono le parti del territorio individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per deposito e lavorazioni di inerti derivati da attività estrattive (PD) nonché le aree destinate ad attività estrattiva (PE).
- 2 Nelle aree PD sono ammessi i seguenti usi:
 - deposito e stoccaggio inerti;
 - impianti per la lavorazione;
 - impianti per ricovero macchinari, mezzi, fabbricati per l'amministrazione e la custodia.

La superficie utile lorda per locali destinati alla custodia degli impianti non può comunque essere superiore a mq. 150.

Le previsioni di P.R.G. avvengono mediante concessioni singole nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati nelle tabelle di zona.

Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti a leggi vigenti in materia antincendio e infortunistica, nonché per attrezzature ed impianti strettamente tecnologici che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi senza verifica dei parametri, richiamandosi in quanto applicabile la circ. M.ro LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

In sede di rilascio di concessioni edilizie dovrà essere assicurata, in ragione degli ampliamenti richiesti, la dotazione dello standard di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., pari al 10% della superficie fondiaria, anche applicandosi il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 21 citato. Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico potranno essere interamente destinate a parcheggio.

- 3 Nelle aree PE è ammesso l'esercizio di attività estrattive nel rispetto delle prescrizioni e procedure di cui alla L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.; in dette aree sono altresì ammesse costruzioni ed impianti tecnologici al servizio dell'attività estrattiva, per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione dei macchinari; tali costruzioni sono subordinate ad autorizzazione in relazione alla durata dell'attività estrattiva autorizzata ai sensi della L.R. 69/78 citata.

Art. 21 - AREE AGRICOLE (E)

- 1 Nelle aree agricole produttive gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.
- 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:
 - a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
 - a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;
 - a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc.

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

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

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
 - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.
- b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal concessionario mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

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

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

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

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione con un massimo di 500 mc. e comunque si ammette un volume massimo per azienda pari a 1.000 mc.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame. Detto terreno deve risultare in proprietà o affitto.

5 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, oltre alle altre prescrizioni edilizie contenute nelle presenti norme dovranno inoltre rispettare:

- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
- distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee per usi potabili privati: ml. 20 fatto salvo il rispetto dei disposti di cui al D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988;
- distanza minima tra stalle e altri edifici accessori o tra edifici accessori: ml. 5;
- distanza minima dal perimetro delle aree a destinazione residenziale del capoluogo: ml. 100 per allevamenti bovini e ml. 400 per allevamenti di suini, sanati, polli;
- distanza minima dal centro della borgata Vernetto: ml. 200 per allevamenti di suini, sanati, polli (la distanza è intesa come misura radiale dal centro della borgata coincidente convenzionalmente con la Chiesa Parrocchiale).

Le concimaie debbono rispettare da locali di abitazione e pozzi una distanza minima di ml. 25; tale distanza da abitazioni di terzi è fissata in mt. 50.

Ampliamento di stalle esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, sempreché l'ampliamento sia possibile senza ridurre ulteriormente le distanze intercorrenti già esistenti.

Nuove costruzioni anche prefabbricate ad uso insilaggio cereali e foraggi dovranno rispettare le seguenti distanze:

- silos inferiori a 2 mt. di altezza a confine e a 10 mt. da abitazioni;
- silos superiori a 2 mt. di altezza minimo 5 mt. da confine e 10 mt. da abitazioni.

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%.

In sede di rilascio di concessione per nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni di stalle per allevamento di animali l'Amministrazione Comunale dovrà accertare e garantirsi che gli impianti esistenti o previsti non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento rifiuti liquidi e solidi, nonché quelle idonee alla sistemazione di luoghi ed alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

6 Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

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

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

7 Le aree agricole di rispetto per gli abitati, individuate topograficamente con apposito retino, sono utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti; in esse non sono ammesse nuove costruzioni oltre a quanto appresso previsto.

Per le aziende agricole eventualmente esistenti si ammettono gli interventi di cui alle lett. a1) del 2° comma precedente;

per gli edifici aventi altra destinazione si applicano gli interventi previsti al 3° comma dell'art. 24 seguente.

- 8 Per i complessi di interesse architettonico ed ambientale da salvaguardare, individuati nelle tavole di progetto del P.R.G. sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo ed il risanamento conservativo come definiti dalle presenti norme.
- 9 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e . mod. ed int.

Art. 22 - 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, al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso ai sensi del 4° comma, art. 1, L. 1/78.
- 3 La proprietà delle aree e degli immobili deve essere pubblica o di enti istituzionalmente competenti e la loro acquisizione avviene direttamente nei modi e nelle forme di legge o indirettamente contestualmente ad interventi privati di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione.
Le aree al servizio di insediamenti produttivi, come espressamente specificato nelle presenti norme, possono essere private, a insindacabile giudizio della pubblica amministrazione, qualora preveda il loro assoggettamento ad uso pubblico, mediante apposito atto d'obbligo.
- 4 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., lettere b), c), d), f), g), s), t), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. sempreché tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo le norme ed i fabbisogni stabiliti dalle leggi di settore.
- 5 **Si richiede che per le aree pubbliche vengano messi in atto sistemi volti alla limitazione della dispersione di flussi luminosi mediante l'impiego di lampade ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.**

Art. 23 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

- 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 variazioni, purché all'interno delle fasce di rispetto indicate cartograficamente, senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
Le porzioni di area destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del presente comma, potranno non essere acquisite: in tal caso 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 previste; si richiama l'art. 46 del R.E.
- 3 Nelle aree riservate ad attività agricola - fatti salvi i disposti comunque prevalenti del nuovo codice della strada - negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:
 - strade provinciali e strade comunali: ml. 20;
 - strade vicinali di uso pubblico: ml. 5.
- 4 Nelle aree destinate ad usi insediativi, ove il P.R.G. non precisa con vincolo topografico definito le fasce di rispetto, l'allineamento dei fabbricati e delle recinzioni è definito in sede di rilascio della concessione, tenendo conto dei distacchi minimi previsti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dal secondo comma dell'art. 27 della L.R. 56/77.
In caso di intervento di ristrutturazione di edifici esistenti il Sindaco ha facoltà di richiedere l'arretramento dal ciglio stradale in prossimità di incroci al fine di migliorare il transito veicolare.
- 5 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori.
- 6 È ammessa nelle fasce di rispetto l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari, comunali e vicinali di uso pubblico, non inferiore a mt. 3,00 salvo i casi in cui occorra mantenere allineamenti esistenti. I silos con altezza non superiore a mt. 2 sono assimilati alle recinzioni.
- 7 Per il fabbricato ubicato in frazione Vernetto (appositamente individuato cartograficamente) censito a Catasto al Fg. 4, mappale 156, è consentito l'ampliamento,

secondo quanto ammesso dalle presenti norme e da quelle di valenza sovraordinata, in prosecuzione delle facciate esistenti purchè non vengano ridotti i distacchi in essere della costruzione rispetto alla viabilità comunale al fine di garantire l'eventuale adeguamento dell'infrastruttura viaria e dell'attuale grado di sicurezza.

Per il fabbricato di cui al presente comma valgono quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle Norme di attuazione e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- **Inserimento paesaggistico degli edifici: 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.**
- **Gli interventi edilizi dovranno rispondere ai requisiti di risparmio energetico previsti per gli edifici a destinazione produttiva dalla L.R. 13 del 28/05/2007 e delle disposizioni Regionali in materia di fonti rinnovabili D.G.R. 45-11967 del 04/08/2009, nonché alle norme di settore.**
- **Si richiede , compatibilmente con quanto approvato con la DGP 77 del 3/05/2011, di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni fertili agricoli e dell'attuale livello di biodiversità e connettività ecologica. Si chiede ancora di porre in atto tutte le soluzioni che possono preservare il suolo dal suo degrado (erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica).**

Art. 24 - FASCE DI RISPETTO EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO E IN ZONA IMPROPRIA

- 1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità di cui all'art. 23 precedente individua le altre seguenti:
 - fasce di rispetto cimiteriale pari a m. 100 o secondo la minore indicazione cartografica in ragione della situazione di compromissione degli abitati esistenti;
 - fasce di rispetto del torrente Varaita: pari a m. 100;
 - fasce di rispetto dell'impianto di depurazione: pari a m. 100.

- 2 Le fasce di rispetto di cui al primo comma, sono inedificabili e si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni di cui ai commi 3°, 5°, 10°, 12° 13° dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

- 3 Sugli edifici con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:
 - a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
 - interventi di cui all'articolo relativo alle aree R4;

 - b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole e commerciali ricadenti in zona agricola:
 - interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;

 - c) fabbricati agricoli non più utilizzati esistenti in zona agricola:
 - i fabbricati identificati dal P.R.G. come non più utilizzati per l'agricoltura e quelli che eventualmente vengano dismessi a seguito di cessazione dell'attività agricola, possono essere recuperati per destinazione residenziali e usi compatibili o connessi quali: arti, mestieri, ricettivi, somministrazione alimenti e bevande, servizi sociali pubblici e privati, sport e ricreazione, mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e risanamento conservativo. Sempreché gli

edifici non siano classificati come complessi rurali tra i beni ambientali è consentita la ristrutturazione edilizia con piccoli aumenti di volume per esigenze igienico-funzionali contenute nella misura del 20% del volume esistente residenziale; tali ampliamenti sono ammessi ove non risultino utilizzabili volumi accessori già esistenti.

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

Art. 25 - BASSI FABBRICATI PER AUTORIMESSE E/O DEPOSITO E PICCOLE STRUTTURE ACCESSORIE

- 1 La costruzione di bassi fabbricati nelle aree asservite ad edifici e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:
 - a) fuori terra, per un'altezza massima al colmo di mt. 3,30 e comunque per un'altezza max. a confine di mt. 3, in misura non superiore a mq. 30 per ogni unità alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale, o in base alle necessità documentate per edifici ad altra destinazione.
In ogni caso non dovrà essere comunque superato il rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone.
 - b) interrata totalmente o parzialmente, senza limiti di superficie.
Per le autorimesse interrate, l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 100 dal piano di campagna o dalla quota della strada o dei marciapiedi contigui se diversa dal piano campagna, e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale non inferiore a cm. 30, oppure lastricato, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.
- 2 Per esigenze di sistemazione ed arredo delle aree sistemate a giardino o verde di pertinenza di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione di piccole strutture accessorie, quali gazebi, legnaie, forni, ecc. , aventi S.U.L. massima non superiore a mq 15; si richiamano le altezze previste al comma 1 precedente.
- 3 Per quanto riguarda distanze da fabbricati e confini si rimanda a quanto previsto dal Codice Civile. Solo nel caso di gazebi aperti aventi altezza all'imposta della copertura non superiore a m 2,20 non si applicano le distanze da pareti finestrate di edifici antistanti.
- 4 I bassi fabbricati per autorimessa e/o deposito, nonché le altre strutture accessorie del presente articolo, dovranno essere realizzati con una o due falde e con materiali coerenti con l'intorno ambientale; si escludono box in lamiera o altri prefabbricati con copertura piana.
Per quanto concerne i materiali si dovranno rispettare le indicazioni di cui all'art. 32 del R.E.

- 5 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. 26 - 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 e/o cambi di destinazione d'uso ad uso terziario:
 - uffici: mq. 0,30 per mq. di S.U.L.
 - commercio ed esercizi pubblici vendita e somministrazione alimenti e bevande per metro quadrato di superficie di vendita:
superficie di vendita superiore a mq. 400: mq. 1,00 x mq. di Sup. di vendita.
superfici di vendita inferiori a mq. 400: mq. 0,50 x mq. di Sup. di vendita.
 - alberghi ed altre strutture ricettive: mq. 20 ogni 3 posti letto e/o a sedere.
 - locali di intrattenimento: mq. 20 ogni 3 utenti.
 - C) nuove costruzioni ad uso produttivo:
 - mq. 20 ogni 3 addetti calcolati ai sensi delle presenti norme.
- 2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite all'interno dell'area in proprietà sia in superficie che all'interno della costruzione.

Art. 27 - RECINZIONI

- 1 Nelle aree individuate dal P.R.G. come R1 e R2, le recinzioni possono essere eseguite secondo le tipologie di cui alle lett. a) e c) del 3° comma, art. 52 del R.E.
- 2 Nelle aree di recente edificazione, di completamento o nuovo impianto, classificate dal P.R.G. R4, R5, R6 e nelle aree per impianti produttivi in genere è ammessa la realizzazione di recinzioni secondo le tipologie di cui alle lett. c), d), e) del 3° comma, art. 52 del R.E.; nelle aree per impianti produttivi, fra aree private, è altresì ammessa la tipologia b) del 3° comma, art. 52 succitato.
- 3 Nelle aree agricole si applicano le disposizioni del secondo comma limitatamente alle aree asservite o al centro aziendale o a fabbricati residenziali; eventuali altre recinzioni dovranno essere realizzate secondo la tipologia prevista alle lett. d), e), f) del 3° comma dell'art. 52 del R.E.
- 4 Eventuali diverse disposizioni o soluzioni per ragioni estetiche o di coerenza con i luoghi potranno essere concordare e stabilite in sede di esame delle richieste da parte della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 28 - OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

- 1 Le opere in aree attigue alle strade provinciali, sono subordinate al preventivo nulla osta della Provincia per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
- 2 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazione, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali provinciali.

Art. 29 - VINCOLO AI SENSI DELLA L. 1089/1939

- 1 Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza di Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Art. 29 bis - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO.

- 1 In sede di intervento sono vincolanti le prescrizioni attinenti singole aree normative contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

**Art. 29 ter - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI
ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999 N. 28 E D.C.R. 59-10831
DEL 24.03.06**

- 1 L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831, di seguito denominate "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
- 2 Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola la seguente zona di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo e coincidente con l'insediamento di interesse storico-artistico-ambientale – zona urbanistica R1.1;

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

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

- 3 Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.
Eventuali esercizi commerciali superiori al vicinato esistenti si intendono confermati e su essi è consentito l'ampliamento fisiologico come normato dagli indirizzi regionali; a seguito della chiusura dell'esercizio commerciale si applicano le presenti norme.
- 4 Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G. ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.
- 5.1 Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, c. 10, degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti ed al comma 4

precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della Sul ed è attribuito interamente al parcheggio.

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

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

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

- 5.2 Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nell'addensamento A1.
- 5.3 Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 5.4 Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, ed alle localizzazioni L1, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 5.5 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma 5.4 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
- 6 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. e secondo le finalità indicate all'art. 6, c. 3, lettera c del D. Lgs. 114/98. In particolare la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico,

sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

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

Art. 30 - IMMOBILI CLASSIFICATI TRA I BENI CULTURALI DAL P.R.G. ED INCENTIVI ALLA CONSERVAZIONE ED AL RISANAMENTO

- 1 Il P.R.G. classifica ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., oltre alle aree individuate come R1, immobili e singoli manufatti aventi carattere storico-artistico-ambientale identificati nelle tavole di progetto come appresso:
 - a) edifici con vincolo di intervento definito;
 - b) cappelle, piloni, complessi rurali di interesse architettonico-ambientale da salvaguardare.
- 2 Per tali beni valgono le disposizioni contenute negli articoli precedenti che precisano i tipi di intervento edilizio ammessi che debbono essere finalizzati al rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici ed al loro adattamento interno per il recupero igienico- funzionale da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi le stesse caratteristiche strutturali dei precedenti.
- 3 Ai fini della conservazione e del ripristino degli immobili e degli elementi architettonici individuati dal presente articolo, della conservazione e del reimpiego di materiali edilizi ritenuti essenziali, il Comune ai sensi dell'art. 12, L. 10/77 può:
 - introdurre coefficienti di riduzione per la determinazione dei contributi commisurati all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, L. 10/77;
 - contribuire direttamente in quota parte agli oneri di conservazione o ripristino sostenuti negli interventi.
- 4 I criteri e le modalità di applicazione del precedente comma sono definiti con apposita deliberazione consiliare e recepiti quale modifica alle vigenti disposizioni comunali in materia di applicazione dell'art. 5 e 6 della Legge 10/77.

**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 di recupero di vecchi fabbricati a prescindere dalla zona in cui ricadono e negli interventi di ampliamento nelle zone R1 ed R2; si applicano le norme contenute all'art. 32 del R.E.; tali norme 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.

Art. 31BIS - AREA PER IMPIANTI SPECIALI (IS)

- 1 Per gli impianti di teleradiocomunicazione si richiamano la L.R. 23.01.1989, n. 6 e successive disposizioni regionali, la legge quadro 22.02.2001, n. 36, nonché il d. lg.vo 4.9.2002, n. 198.
- 2 Torri e tralici per apparecchiature ed impianti di teleradiocomunicazione sono ammessi unicamente all'interno dell'area appositamente individuata sulle tavole di Piano con la sigla IS.

Art. 32 - DEROGHE

- 1 È previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.55 n. 1357.

Art. 33 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. entrerà in vigore dopo l'approvazione con delibera della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.
- 2 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'emanazione dell'atto di cui al comma precedente si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 58 L.R. 05.12.77 n. 56 e succ. mod. ed int.

COMUNE DI VILLANOVA SOLARO

TABELLE DI ZONA ALLEGATE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

note:

- (2) L'altezza massima consentita è riferita all'abitazione.
- (3) L'area non dovrà avere più di un accesso sulla Strada Provinciale; si dovrà inoltre verificare la sicurezza del sito rispetto al canale del Molino

DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE mq.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA VIABILITA' mq.	SUPERFICIE INEDIFICABILE mq.	SPAZI PUBBLICI IN PROG. (mq.)					SUPERFICIE FONDARIA mq.	VOLUME ESISTENTE mc.	DENSITA' FOND. ESIST. mc./mq.	DENSITA' FOND. PROG. mc./mq.	VOLUME IN PROGETTO mc.	CAP. RES. TEORICA COMPL. ESISTENTE ab.	CAP. RES. TEORICA IN PROGETTO ab.	RAPPORTO DI COPERTURA %	ALTEZZA m.	NR. PIANI ABITABILI	PROCEDURE DI INTERVENTO
					a	b	c	d	TOT.											
R1	1	124435	8235	/	1800	3977	23521	3240	32538	83662	128300	1,53	/	/	400	400	/	/	/	art. 11
R2	1...6	59230	6540	/	/	/	1050	1050	1050	51640	57370	1,11	/	/	201	201	/	/	/	art. 12
10370	R2	99145	4600	/	/	900	2000	1000	3900	90645	60330	0,66	/	/	30	30	/	/	/	art. 12
	R4	41065	4900	/	/	/	/	/	/	36165	42110	1,16	/	/	80	80	/	/	/	art. 14
	R5	5617	280	/	/	/	450	450	450	4887	/	/	0,8	3910	/	53	30	8,50	2	DIR
	R5	805	/	/	/	/	/	/	/	805	/	/	1	805	/	8	30	8,50	2	DIR
	R5	1230	/	/	/	/	/	/	/	1230	/	/	0,8	984	/	10	30	8,50	2	DIR
	R5	2220	/	/	/	/	/	/	/	2220	/	/	0,8	1776	/	20	30	8,50	2	DIR
	R6	8990	1130	/	/	/	/	/	/	7860	/	/	0,6	4716	/	40	30	8,50	2	DIR
	R5	828	/	/	/	/	/	/	/	828	/	/	0,8	662	/	30	7	8,50	2	DIR

DENOMINAZIONE AREA	N. D'ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE mq.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA VIABILITA' mq.	SPAZI PUBBLICI IN PROGETTO (mq.)			SUPERFICIE FOND. mq.	SUP. COPERTA ES. mq.	RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) %	ALTEZZA m. (2)	PROCEDURE	NOTE
				P	V	TOT.						
P1	1	5400	/	/	/	/	5400	1850	50	8,50	DIR	
P1	2	854	/	/	/	854	185	185	50	8,50	DIR	
P1	3	23077	1384	1957	150	2107	20970	5850	50	8,50	DIR	
P1	4	4500	/	205	205	410	4090	780	50	8,50	DIR	
P1	5	8000	/	365	365	730	7270	600	50	8,50	DIR	
P2	1	20066	510	1130	/	1130	18426	950	50	8,50	DIR	
P2	2	4100	/	373	/	373	3727	/	50	8,50	DIR	(3)
PA	1	20250	/	/	/	/	20250	1725	30	8,50	DIR	
PA	2	7250	/	/	/	/	7250	1300	30	8,50	DIR	
PD	1	27600	/	/	/	/	27600	2050	30	8,50	DIR	
E	/	/	/	/	/	/	/	/	v.art. 21	8,50	DIR	