



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI ROCCA CANAVESE



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

variante parziale n.1

ai sensi dell'art.17 - 7° comma della Legge Urbanistica Regionale

progetto preliminare

elaborato n.

2

**norme tecniche di
attuazione**

estensore: arch. Giovanni Piero Perucca
via Monviso 5 - 10070 GROSSO (To)
tel. 011.9269475 / fax 011.5505251
e-mail studio.perucca@fastwebnet.it

versione:

data aprile 2011

INDICE

TITOLO I.....	1
NORME GENERALI	1
Art. 1 - CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE	1
Art. 2 - ELABORATI DELLA VARIANTE	1
Art. 3 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PRG.....	2
Art. 4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	5
Art. 5 - CONTRIBUTI CONCESSIONARI: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO	6
Art. 6 - DESTINAZIONI D'USO.....	6
Art. 7 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI E DEFINIZIONI	8
Art. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	9
Art. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA.....	9
Art. 10 - PARCHEGGI PRIVATI	10
Art. 11 - DISTANZE TRA FABBRICATI.....	10
Art. 12 - DISTANZE DAI CONFINI	11
Art. 13 - VINCOLI SOPRAORDINATI AL PRG.....	12
Art. 14 - PRESCRIZIONI IDRO-GEOLOGICHE	17
Art. 15 - INTERVENTI EDILIZI	21
Art. 16 - STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI.....	29
Art. 17 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO E SERBATOI	32
Art. 18 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI.....	32
Art. 19 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI.....	33
Art. 20 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA.....	34
Art. 21 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI	35
Art. 22 - EDIFICI A DESTINAZIONE D'USO IMPROPRIA	35
Art. 23 - DEROGHE.....	35
Art. 24 - NORME IN CONTRASTO	35
TITOLO II.....	37
NORME SPECIFICHE DI AREA	37

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 - CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE

1. Il presente Progetto di Variante costituisce una revisione generale delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..
2. La presente Variante mantiene la sua efficacia, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.
3. Le principali finalità poste a fondamento della Revisione sono le seguenti:
 - a) riqualificare il centro storico, attraverso il recupero dei valori architettonici, specie delle facciate e dell'arredo urbano, il riuso del patrimonio edilizio, l'integrazione delle aree a parcheggio con l'obbligo a reperire spazi di sosta contestualmente all'attuazione degli interventi;
 - b) riordinare e completare le aree di recente formazione, mirando a compattare il tessuto urbano e a rivitalizzarlo con adeguate integrazioni infrastrutturali, da prevedersi contestualmente agli interventi edificatori;
 - c) contrastare il progressivo spopolamento delle frazioni e delle case sparse, sia per riattivare la funzione di presidio ambientale esercitata da tali insediamenti, sia per conservarne il patrimonio edilizio attraverso il recupero degli insediamenti di antica formazione e la riqualificazione ambientale di quelli più recenti, ove non coerenti con il contesto;
 - d) perseguire un elevato livello di qualità ambientale per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo agli interventi eseguiti nel centro storico e nei nuclei minori.
4. Le presenti NdA costituiscono parte sostanziale della Variante, ne integrano le indicazioni cartografiche e, nel caso di contraddizione, prevalgono rispetto a esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui al comma precedente, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione del PRG.
5. Nell'ambito delle presenti norme si intendono interamente richiamate le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (REC).

Art. 2 - ELABORATI DELLA VARIANTE

1. La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati del vigente PRG.
2. L'elenco dei documenti costituenti la presente Variante è il seguente:
 - A.1 Relazione illustrativa (redatta anche ai sensi dell'art. 20, L.R. 40/98)
 - A.2 Analisi di compatibilità ambientale (art.20 – L.R. 40/98)Elaborati illustrativi dello stato di fatto:
 - B.1 Tabelle di analisi
 - B.2.1 Urbanizzazione primaria: acquedotto (scala 1: 5.000)
 - B.2.2 Urbanizzazione primaria: fognatura (scala 1: 5.000)
 - B.2.3 Urbanizzazione primaria: illuminazione pubblica (scala 1: 5.000)
 - B.2.4 Urbanizzazione secondaria: aree per servizi esistenti (scala 1: 5.000)
 - B.3 Attività edilizia recente (1975 - 2003) (scala 1: 5.000)
 - B.4.1 Attività produttive esistenti (scala 1: 2.000)

B.5 Analisi dei valori ambientali: Centro Storico (scala 1:750)

B.6.1 Analisi dei valori ambientali: Remondato (scala 1:750)

B.6.2 Analisi dei valori ambientali: Vauda (scala 1:750)

B.6.3 Analisi dei valori ambientali: Vallossera (scala 1:750)

B.7 Matrici ambientali: Remondato Vauda Vallossera

Elaborati di progetto:

C.1 Planimetria sintetica di Piano (scala1: 25.000)

C.2 Assetto generale del Piano (scala1: 5.000)

C.3.1 Aree urbanizzate ed urbanizzande: Concentrico (scala 1: 2.000)

C.3.2 Aree urbanizzate ed urbanizzande: Remondato (scala 1: 2.000)

C.3.3 Aree urbanizzate ed urbanizzande: Vauda (scala 1: 2.000)

C.4 Sovrapposizione della carta di sintesi e dell'assetto generale del piano (scala 1: 5.000)

C.5 Interventi edilizi ammessi: Centro Storico (scala 1: 750)

C.6.1 Interventi edilizi ammessi: Remondato (scala 1: 750)

C.6.2 Interventi edilizi ammessi: Vauda (scala 1: 750)

C.6.3 Interventi edilizi ammessi: Vallossera (scala 1: 750)

D Norme di Attuazione

E Osservazioni al progetto preliminare

F Piano commercio – Relazione illustrativa

Scheda quantitativa dei dati urbani

Elaborati geologici (dott. Renata De Vecchi Pellati):

Relazione Illustrativa

Tav.1 Schema geologico (scala 1:10.000)

Tav.2 Carta dell'idrografia superficiale (scala 1:10.000)

Tav.3 Carta della profondità della falda e dell'ubicazione dei punti di misura (scala 1:10.000)

Tav.4a Carta del dissesto in atto e potenziale (scala 1: 5.000)

Tav.4b Carta del dissesto in atto e potenziale (scala 1:10.000)

Tav.5 Carta degli interventi di sistemazione idrogeologica (scala 1: 5.000)

Tav.6 Carta morfologica delle aree inondabili del Torrente Malone (scala1: 2.500)

Tav.7a Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico (scala 1: 5.000)

Tav.7b Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico (scala 1:10.000)

3. 3. In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.
4. 4. Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante al PRG" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

Art. 3 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. Gli interventi previsti dal PRG si attuano con le seguenti modalità:
 - a) modalità indiretta: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).
 - b) modalità diretta convenzionata: attraverso permesso di costruire rilasciato subordinatamente alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49 comma L.R. 56/77.
 - c) c) modalità diretta semplice: attraverso semplice permesso di costruire o altro titolo conforme alla legislazione vigente.
2. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77

3. Il presente PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di SUE o alla stipula di una convenzione con il Comune, salva sempre la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di cui all'art. 32, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.. Negli ambiti sottoposti a SUE, successivamente all'approvazione del medesimo, si applica l'intervento diretto.
4. Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al PRG. La superficie territoriale di tali ambiti può comprendere, oltre alle aree espressamente destinate all'edificazione o già incluse in SUE ("aree edificabili"), anche quelle ad esse afferenti, che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici e viabilità in progetto ("aree aggregate"); l'attuazione di tali ambiti è disciplinata dalle seguenti prescrizioni:
 - a) alle "aree aggregate" sono applicabili gli stessi indici edificatori previsti per le "aree edificabili";
 - b) la capacità edificatoria addizionale apportata in SUE dalle "aree aggregate" non può comunque superare il 50% di quella derivante dalle sole "aree edificabili", le "aree aggregate" eccedenti tale percentuale possono essere inserite in SUE ma sono prive di capacità edificatoria;
 - c) i suoli delle "aree aggregate", benché dotati di capacità edificatoria, sono tuttavia vincolati alle destinazioni per essi previste dal PRG, fatte salve eventuali modifiche localizzative ai sensi del seguente comma 6, e pertanto devono essere interamente dismessi o assoggettati all'uso pubblico.
5. In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune, a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77, può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo prescrizioni concordate con i soggetti attuatori, anche al fine di integrare la dotazione infrastrutturale del tessuto edificato.
6. Le previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo e debbono essere antenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una più opportuna collocazione all'interno della Superficie territoriale, intesa ad agevolarne l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe e per quanto attiene le aree per servizi le stesse non potranno avere una superficie complessiva inferiore a quella indicata cartograficamente in PRG e dovranno essere individuate in ambiti di congrue dimensioni e di buona fruibilità.
7. Negli ambiti di completamento o nuovo impianto nei quali il PRG si attua per singoli lotti a mezzo di permessi di costruire convenzionati, devono essere rispettate le previsioni progettuali indicate nella cartografia di Piano, a meno di lievi modifiche planimetriche, finalizzate al conseguimento di miglioramenti funzionali o giustificate da particolari condizioni che rendano oggettivamente impossibile il rigoroso rispetto del disegno di PRG; in ogni caso, previamente al rilascio delle concessioni edilizie deve essere verificato e dimostrato che tali lievi modifiche non pregiudichino in alcun modo la piena attuabilità e la funzionalità complessiva del contesto urbanizzato e/o urbanizzando.
8. In caso di attuazione a mezzo di SUE, negli ambiti in cui le aree a servizi non sono cartograficamente individuate o quelle indicate sono insufficienti al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, il Comune potrà richiedere la dismissione delle aree a servizi necessarie oppure, quando lo ritenga opportuno per poter acquisire aree omogenee e meglio distribuite sul territorio, la monetizzazione della superficie calcolata come differenza tra la superficie ricavabile dall'applicazione dello standard previsto dall'articolo sopra citato e la quantità di superficie dismessa per servizi pubblici ex art. 21

L.R. 56/77; in ogni caso deve essere sempre assicurata la dismissione, o l'assoggettamento a uso pubblico, delle aree per parcheggio e verde pubblico, nella misura minima stabilita dalle norme specifiche di area.

9. Le modalità di acquisizione delle aree a servizi vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (permesso di costruire convenzionato ragguagliabile alla concessione convenzionata di cui al 5° comma art. 49 L.R. 56/77).
10. Il ricorso a permesso di costruire convenzionato, oltre che nei casi espressamente previsti dalle norme specifiche per ciascuna area normativa di PRG, è comunque obbligatorio, indipendentemente dall'entità dell'intervento edilizio, quando ricorrano le condizioni previste dal 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e, in tal caso, spetta al Comune stabilire le priorità attuative per la realizzazione delle infrastrutture previste dal PRG o comunque necessarie all'urbanizzazione delle aree edificande; nei casi più semplici, ove è richiesta esclusivamente la monetizzazione delle aree a servizi pubblici in alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico, la convenzione edilizia può essere sostituita da un atto di impegno unilaterale dei richiedenti.
11. In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi, con interventi separati, il Comune deve coordinare le previsioni attuative delle infrastrutture, in modo che, prioritariamente, vengano realizzate strade e reti interrato, anche applicando, se necessario, i disposti del comma 4 dell'art. 5 seguente.
12. La delimitazione degli SUE individuata dal PRGC può subire modifiche in sede di formazione dei SUE medesimi, in ampliamento, oppure anche in lieve riduzione a condizione, in quest'ultimo caso, che sia finalizzata ad adeguamenti dello stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente.
13. Su proposta dei proprietari interessati il Comune può articolare le aree delimitate dal PRGC in sub-aree da sottoporre a pianificazione esecutiva, alle seguenti condizioni:
 - a) Venga presentato un programma di intervento esteso alla intera area delimitata dal P.R.G.C. che contenga:
 - l'elenco delle attuali proprietà inserite nel perimetro della zona;
 - lo schema di sistemazione delle aree e della organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso;
 - un piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche e delle infrastrutture previste, con la individuazione degli immobili da dismettere per la realizzazione delle opere medesime.
 - b) le sub-aree oggetto di SUE siano funzionalmente autonome sia per gli interventi strutturali che infrastrutturali e cioè che la loro attuazione consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi, salvaguardando la razionalità del disegno urbanistico.
 - c) che, per quanto riguarda gli interventi da attuare su edifici esistenti, i sub-ambiti siano riferiti a contesti edificati urbanisticamente significativi e che nel loro perimetro siano ricompresi sia gli edifici principali che le loro pertinenze.
14. Il programma di intervento è notificato dal Comune a tutti i proprietari con l'invito a presentare le proprie osservazioni e proposte ed è approvato contestualmente allo Strumento Urbanistico Esecutivo.
15. Qualora la proposta progettuale contenga modifiche o integrazioni alle previsioni del PRGC, anteriormente alla approvazione del SUE dovranno essere esperite le procedure previste dall'art.17 della LUR.

16. Su richiesta di tutte le proprietà inserite nella zona perimetrata dal PRGC il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può consentire l'attuazione degli interventi di nuovo impianto con PdCC.
17. La richiesta succitata dovrà allegare una proposta progettuale quadro unitaria che, senza pregiudizio della razionalità del disegno urbanistico e della qualità del prodotto edilizio, preveda la cessione delle aree per servizi e la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione e dei parcheggi pubblici in modo coordinato al fine di assicurare a tutti i lotti la totale autonomia per quanto riguarda le condizioni di insediabilità, ivi compresi gli accessi e la dotazione dei servizi prevista dalle presenti NTA;

Art. 4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione che necessitano di autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità può essere rilasciato solo su aree urbanizzate, o subordinatamente all'impegno dell'attuatore di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso. La corresponsione del contributo di cui all'art. 5 delle NdA non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni .
2. Ai fini della applicazione del precedente comma 1, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) sistema viario veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) spazi di sosta e di parcheggio;
 - c) impianto pubblico di distribuzione idrica dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
 - d) impianto pubblico di fognatura dimensionato come da progetto generale esistente, o comunque con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a 100 m;
 - e) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
3. Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, gli immobili oggetto di permesso di nuova costruzione devono in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di adeguati spazi di sosta e parcheggio ed essere allacciabili agli impianti esistenti di cui alle lettere c) e d) precedenti. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di permesso o alla denuncia di inizio attività.
4. Gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di permesso di costruire devono essere conformi ai disposti dell'art. 7 del REC e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, se espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è soggetta al rilascio di permesso in variante.
5. I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici sono sempre rilasciati facendo salvi i diritti di terzi, che comunque, per quanto possibile, devono essere preventivamente salvaguardati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, eventualmente subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso, con atto trascritto nei registri immobiliari o anche in forma di scrittura privata, da chi accondiscende alla riduzione dei propri diritti.

Art. 5 - CONTRIBUTI CONCESSORI: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla legislazione vigente, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.
2. L'entità dei contributi di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale.
3. In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per realizzare delle opere medesime, e può essere ridotto in relazione alle opere che l'attuatore si impegna ad eseguire direttamente in regime di permesso convenzionato o comunque in attuazione di SUE.
4. Lo scomputo degli oneri, connesso all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve rispettare le seguenti norme:
 - è ammissibile soltanto per la realizzazione di infrastrutture di effettiva utilità pubblica, e non per semplici allacciamenti o tratti stradali privati;
 - deve essere effettuato computando il valore delle opere di urbanizzazione in base al prezzario regionale scontato del 20%;
 - è applicabile agli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria in base alla tipologia di opere realizzate, con riferimento alla classificazione delle OO.UU. primarie e secondarie di cui all'art. 51 L.R. 56/77;
 - soltanto in casi eccezionali, qualora, con deliberazione del Consiglio Comunale, venga riconosciuto il particolare interesse pubblico di una determinata opera di urbanizzazione connessa a uno o più interventi edificatori ma eccedente gli obblighi degli attuatori, questi potranno realizzarla direttamente scomputandone il valore, oltre che dagli oneri, anche dal contributo sul costo di costruzione.

Art. 6 - DESTINAZIONI D'USO

5. Per la disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1° L.R. 56/77) il PRG fa riferimento alla seguente catalogazione, articolata in classi e sottoclassi. Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle compatibilità localizzative ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune.

r Residenziale, comprendente le seguenti sottoclassi:

r1 gli usi abitativi propri e le attrezzature accessorie, quali:

- attività artigianali di servizio alla persona e alle cose (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, officine di riparazione autoveicoli, ecc.) con superficie utile lorda fino a 250 mq,
- attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 150 mq (esercizi di vicinato come definiti dalla DCR n. 563-13414 del 29/10/99),
- pubblici esercizi,
- uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative con s.u.l. fino a 250 mq,
- sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a 250 mq,

r2 residenza per vigilanza e custodia di aziende industriali, artigianali, terziarie;

r3 residenza rurale

r4 annessi pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, tettoie, attrezzature sportive, serre, orti e giardini).

p Produttiva, comprendente le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi strettamente afferenti. Si distingue nelle seguenti sottoclassi:

p1 attività artigianali di servizio (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzieri, officine di riparazione autoveicoli, ecc.);

p2 attività artigianali di produzione

p3 attività industriali di modeste dimensioni non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti;

p4 complessi industriali non nocivi o molesti ai sensi delle leggi vigenti e le attività accessorie come mense, bar, ristoranti, attività ricreative, locali espositivi, ecc.;

p5 attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito di materiali edili, ecc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;

p6 lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti ortofrutticoli);

p7 impianti tecnologici per erogazione di energia elettrica, gas e telefono, ecc.;

c Commerciale, comprendente le attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso di generi alimentari ed extralimentari, così distinte in sottoclassi;

c1 esercizi commerciali al dettaglio, all'interno degli addensamenti e localizzazioni riconosciuti, alimentari, extralimentari e misti.

In tutto il territorio comunale, al di fuori degli addensamenti e delle localizzazioni riconosciuti, il commercio al dettaglio è limitato solo agli esercizi di vicinato;

c2 attività commerciali all'ingrosso;

t turistico-ricettiva, relativa alle attività di pubblico esercizio, ristorazione, ospitalità alberghiera ed extralberghiera con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:

t1 tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda fino a 250 mq;

t2 tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda da mq 251 a mq 1000;

t3 tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda superiore a 1000 mq

I Ricreativa, relativa alle attrezzature private per lo spettacolo, la cultura lo sport ed il tempo libero, con i servizi connessi.

h Socio-assistenziale, ospedaliera, relativa alle strutture private, convenzionate o pubbliche per il ricovero e l'assistenza sanitaria, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:

h1 tutte le attività socio-assistenziali di tipo residenziale, con esclusione della cura e della degenza ospedaliera (case di riposo, residenze assistite, comunità-alloggio);

h2 tutte le attività sanitarie di tipo ospedaliero (cliniche, case di cura, presidi socio-sanitari, strutture mediche di livello anche superiore a quelle semplicemente ambulatoriali);

d Direzionale, relativa ad attività professionali, per il credito, l'assicurazione, l'istruzione, la formazione, la prestazione di servizi di concetto in uffici pubblici e privati non connessi ad attività comprese in altre destinazioni d'uso, con i servizi connessi.

a Agricola, comprendente le attività connesse alla coltivazione dei fondi e alla conservazione e utilizzazione dei boschi, nonché alla valorizzazione e tutela dell'ambiente e dei servizi a queste afferenti; si distingue nelle seguenti sottoclassi:

a1 coltivazioni prative, cerealicole, ortofrutticole e relativi centri aziendali che comprendano la residenza rurale e le costruzioni di servizio con relativi ambiti pertinenziali (corte, aia, orto, frutteto, ecc.);

a2 coltivazione dei boschi;

a3 coltivazioni specializzate e sperimentazioni agrarie;

a4 allevamenti zootecnici a carattere non intensivo;

a5 allevamento, mantenimento e addestramento di cavalli;

a6 allevamenti ittici;

a7 attività agrituristiche;

a8 conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;

s Servizio pubblico, relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello comunale, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

f Servizio pubblico, relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o sovra comunale

6. Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti tra aree destinate a servizi pubblici, e a meno che non ricorrano i casi previsti dal comma 8 dell'art. 17 L.R. 56/77.
7. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, sentita la Commissione Edilizia e sulla base di specifici progetti, può ammettere sottoclassi di destinazione d'uso diverse da quelle indicate dal PRG, ferma restando la stessa classe, motivando adeguatamente la deliberazione sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.
8. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione, o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Art. 7 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI E DEFINIZIONI

a) Altezza dei fronti della costruzione (Hf) Definita dall'art. 13 del REC.

b) Altezza della costruzione (H) Definita dall'art. 14 del REC.

c) Numero dei piani della costruzione (Np) Definita dall'art. 15 del REC.

d) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) Definite dall'art. 16 del REC.

e) Filo di fabbricazione Definito dall'art. 16 del REC.

f) Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate

Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.

g) Parete finestrata e parete non finestrata

Ai fini delle norme sulla confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti o le parti di parete che abbiano aperture (porte o finestre) di locali d'abitazione e accessori come definiti all'art.1, c.2, lett. a) e b), L.R. 21/98; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione dei porticati e quelle che hanno unicamente luci e/o aperture di locali di servizio come definiti all'art.1, c.2, lett. c), L.R. 21/98, autorimesse e locali similari.

h) Superficie coperta della costruzione (Sc) Definita dall'art. 17 del REC.

- i) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)** Definita dall'art. 18 del REC.
- l) Superficie utile netta della costruzione (Sun)** Definita dall'art. 19 del REC.
- m) Volume della costruzione (V)** Definito dall'art. 20 del REC.
- n) Superficie fondiaria (Sf)** Definita dall'art. 21 del REC.
- o) Superficie territoriale (St)** Definita dall'art. 22 del REC.
- p) Rapporto di copertura (Rc)** Definito dall'art. 23 del REC.
- q) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** Definito dall'art. 24 del REC.
- r) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)** Definito dall'art. 25 del REC.
- s) Indice di densità edilizia fondiaria (If)** Definito dall'art. 26 del REC.
- t) Indice di densità edilizia territoriale (It)** Definito dall'art. 27 del REC.
- u) Lotto libero** Mappale ineditato o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato.
- v) Ambito pertinenziale** Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto rapporto funzionale.

Art. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. In caso di SUE e di permesso convenzionato si applicano gli indici territoriali (It e Ut).
2. Con intervento diretto semplice si applicano gli indici fondiari (If e Uf).
3. Gli indici di edificabilità (It e If) si applicano nelle classi di destinazione d'uso del suolo residenziale e agricola.
4. Gli indici di utilizzazione (Ut e Uf) si applicano nell'ambito delle destinazioni d'uso del suolo a carattere terziario e produttivo.
5. Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche leggi in materia.
6. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.
7. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, l'indice di edificabilità ed il rapporto di copertura previsto dal presente P.R.G.C..
8. Il trasferimento di Volume edificabile è applicabile tra lotti contigui egualmente destinati, previa annotazione presso i registri immobiliari comunali di specifico vincolo per la cubatura trasferita. Il trasferimento tra aree non contigue, di pari destinazione, è ammesso unicamente nell'ambito di un S.U.E. unitario.
9. Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le aree agricole, come precisato nelle norme specifiche di zona. In ogni caso la cubatura trasferita tra aree non contigue non può incrementare più del 20% quella edificabile sull'area beneficiaria del trasferimento.

Art. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

1. Si definisce Capacità insediativa teorica (Cit), propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è finalizzato l'intervento, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.
2. Ai fini del calcolo della Capacità insediativa teorica, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume, precisate in relazione al tipo di intervento per destinazioni esclusivamente residenziali:
 Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione $V = 100 \text{ mc/ab}$
 Interventi di ristrutturazione, ampliamento e recupero accessori $V = 120 \text{ mc/ab}$

3. La Cit, come determinata ai sensi del comma precedente, è posta a base del calcolo del fabbisogno addizionale di aree per servizi; quando le norme prevedono che venga soddisfatto anche il fabbisogno pregresso relativo a insediamenti residenziali esistenti, la capacità insediativa teorica degli edifici (e loro porzioni) non interessati da interventi di trasformazione edilizia è calcolata in ragione di 150 mc/ab.

Art. 10 - PARCHEGGI PRIVATI

1. Nelle aree private, salvo più gravose prescrizioni di legge, devono essere realizzati spazi di parcheggio in base alle seguenti quantità:

a) edifici residenziali:

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su.

b) edifici industriali e artigianali:

1 mq/5 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 50 mq di Su.

c) edifici terziari (direzionali, commerciali o equivalenti):

1 mq/2 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.

2. Nel centro storico, nei centri storici minori e nei nuclei rurali la disposizione di cui al comma precedente può essere eccezionalmente derogata solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del centro storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli artt. 47 e 53 del REC, con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi.

3. Le aree a parcheggio privato devono essere ricavate sull'area fondiaria di pertinenza, sopra o sotto suolo, ovvero all'interno di fabbricati, ivi compresi gli accessori pertinenziali come normati all'art. 16.

4. In casi di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati nell'ambito dell'immobile oggetto di intervento, è ammissibile utilizzare aree esterne, anche non attigue, purché localizzate entro un raggio massimo di m 200, in qualsiasi zona urbanistica.

Art. 11 - DISTANZE TRA FABBRICATI

1. Nelle zone degli insediamenti di antica formazione assimilabili alle zone A di cui all'art.2 del D.M. 144/68 (CS, CM), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento igienicofunzionale, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di 10 m) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali elementi superfetativi. E' comunque fatto salvo il minimo inderogabile di m 3,00 fissato dal codice civile.

2. Nelle zone di cui al comma precedente, per quanto riguarda la confrontanza tra pareti finestrate (come definite all'art. 7 lett. g)) di fabbricati esistenti, è sempre ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, purché non inferiori a m 3,00, per qualsiasi intervento edilizio quando sono interposte strade pubbliche o di uso pubblico tra le facciate confrontanti; e se non ricorre tale condizione, nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50 e demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50, in casi di particolare criticità

correlata da esigue distanze fra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento ecc...) è condizionata caso per caso previo parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. ed accordo scritto tra le proprietà confinanti. In tutti gli altri casi (cambio di destinazione d'uso, ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti non separate da strade pubbliche.

3. In tutte le altre zone è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti entrambe non finestrate, con lunghezza non superiore a m 14, per le quali la distanza minima tra fabbricati è stabilita in m 5.

4. E' ammessa deroga alle norme di cui ai commi precedenti:

a) Nel caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente nell'ambito della stessa proprietà, la distanza minima tra pareti finestrate è ridotta a m 6.

b) Nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia, la distanza minima è ridotta a m 6:

- tra due pareti finestrate della stessa unità abitativa, La distanza minima è in ogni caso riconducibile a mt. 6.00 solo su parere favorevole della C.I.E. e previo accordo tra proprietari confinanti.

5. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza tra pareti non finestrate.

6. Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre strutture pertinenziali valgono le norme di cui all'art.16 NdA;

Art. 12 - DISTANZE DAI CONFINI

1. In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00.

2. Sono ammesse distanze inferiori in caso di accordo tra confinanti o nel caso di SUE, solo per quanto riguarda i confini interni all'ambito, o previo accordo con i confinanti, stipulato con atto registrato e trascritto nei registri della proprietà immobiliare, per quanto riguarda i confini esterni dell'ambito.

3. Nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50, cambio di destinazione d'uso, devono essere rispettate le norme e le distanze stabilite dal codice civile. In tutti gli altri casi (ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 5 dalla linea di confine.

4. Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre strutture pertinenziali valgono le norme di cui all'art.16 NdA;

5. I rilevamenti artificiali del terreno, raccordati al piano naturale con pendenza superiore al 20%, ove non intervenga accordo per la loro realizzazione sul confine di proprietà, debbono rispettare una distanza pari all'altezza del rilevato misurata tra il piede del medesimo e la linea di confine.

6. I muri di contenimento in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m. 1,50, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali ; se più alti di m 1,50 possono essere edificati a confine solo per terrazzare scarpate naturali di pendenza non inferiore al 100%, mentre dovranno rispettare la distanza minima di m 1,50 in tutti gli altri casi, comunque nel rispetto del REC.

Art. 13 - VINCOLI SOPRAORDINATI AL PRG

1. I vincoli di cui al presente articolo discendono dalle disposizioni di normative sopraordinate al PRG; pertanto, la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti. Qualsiasi modificazione della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato modifica automaticamente il PRG. I predetti vincoli non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui alla L. 1187/68. Nei commi seguenti sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale:

2. Fascia di rispetto alle strade.

2.1 E' una striscia di terreno, esterna al confine stradale sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto, secondo quanto disposto all'art. 40 delle NdA.

2.2 La profondità delle fasce rispetto dai confini stradali, come definito dal Codice della strada, è così determinata:

a) fuori dai centri abitati e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:

- m 30 per il tratto di circonvallazione sud-est previsto in PRG,
- m 20 per le altre strade con fascia di rispetto riportata in cartografia,
- m 10 per tutte le altre strade destinate al traffico veicolare pubblico;

b) fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:

- secondo le misure indicate alla lettera c) seguente; per tutte le altre strade:
- fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'art. 16 comma 2° del NCS.

c) nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione (CS-CM), con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:

- m 10 per strade di larghezza superiore a m 15,
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,
- m 6 per strade di larghezza inferiore a m 7;

2.3 All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità, con riferimento all'art. 27 L.R. 56/77 e ai disposti del Nuovo Codice della Strada, sono vietate le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali, ferme restando le prescrizioni particolari di cui al punto 2.4 seguente e quelle contenute in altre disposizioni normative inerenti le strade e le distanze ad esse relative.

2.4 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade, ove necessarie:

a) nelle aree di antica formazione (CS-CM), per interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche, il Comune stabilisce il filo di fabbricazione verso strada con la possibilità di imporre arretramenti fino a m. 3,00 dal fronte stradale preesistente, finalizzati al miglioramento della viabilità; ma nel rispetto della trama viaria storica eventualmente riscontrabile nei nuclei tradizionali di rilevanza paesistica e architettonica;

b) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedenti punti 2.2 e 2.3 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;

c) nelle fasce di rispetto sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici;

d) la realizzazione di impianti al servizio della circolazione (stazioni di rifornimento e simili) è normata dall'art. 19 delle NdA, in deroga ai vincoli generali del presente articolo;

e) la realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade;

f) la realizzazione delle recinzioni è normata dall'art. 52 del REC;

g) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate all'art. 16 delle presenti NdA;

h) sugli edifici rurali ad uso residenziali, rurali e non, esistenti nelle fasce di rispetto, compatibilmente con le norme specifiche di area e con eventuali ulteriori vincoli, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza innalzamento dei fronti verso la strada e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale tamponamento di travate e porticati. Per sistemazioni igieniche o funzionali, quando non possono essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente: tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada e nell'ambito della sagoma teorica dell'edificio, intendendosi per tale la figura geometrica determinata dagli edifici, al lordo di eventuali rientranze del filo di fabbricazione non superiori a mq 25 e di eventuali spazi cortilizi tra costruzioni di unica proprietà che non distino fra loro più di metri 10.

i) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'art. 23 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (NCS);

3 Fascia di rispetto dai corsi d'acqua.

3.1 E' una striscia di terreno, della profondità di 15 metri, esterna al limite dell'alveo demaniale, sulla quale è vietata ogni nuova edificazione, ai sensi dell'art. 96 del R.D. 24/7/1904, n° 523, oltre che le relative opere di urbanizzazione e ogni trasformazione del suolo che non sia giudicata ammissibile dal competente servizio regionale OO.PP..

3.2 Le fasce di rispetto ai corsi d'acqua sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77, e sulla base del reticolo idrografico individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino.

3.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

a) Sono consentite le utilizzazioni di cui al precedente punto 2.4 lettera c), nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua.

b) La realizzazione di attrezzature tecnologiche connesse allo sfruttamento irriguo o energetico della risorsa idrica è ammessa nel rispetto delle normative di settore.

c) Le recinzioni, quando non siano costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi al suolo senza cordolature continue in muratura o cls, sono realizzabili subordinatamente al nulla osta del servizio regionale OO.PP.

d) Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, compatibilmente con le norme di area e con eventuali ulteriori vincoli, specie di carattere idraulico-geologico, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ~~senza sopraelevazione del tetto~~, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale chiusura di travate e porticati; per adeguamenti igienici o funzionali, quando non possano essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente: tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua, nel rispetto delle disposizioni di cui al R.D. 25.07.1904, n.523 e nell'ambito della sagoma teorica dell'edificio, intendendosi per tale la figura geometrica determinata dagli edifici, al lordo di eventuali rientranze del filo di fabbricazione non superiori a mq 25 e di eventuali spazi cortilizi tra costruzioni di unica proprietà che non distino fra loro più di metri 10,00.

4. Zona di rispetto cimiteriale

4.1 E' una zona circostante il cimitero, nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.

4.2 Le zone di rispetto cimiteriali sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punti 5 e 6, e riguardano gli impianti del capoluogo e, per un breve tratto, anche quello della frazione Benne del Comune di Corio.

4.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza sopraelevazione del tetto, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale chiusura di travate e porticati; per adeguamenti igienici o funzionali, quando non possono essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di volume non superiore al 10% del volume preesistente.

b) è ammessa la realizzazione di recinzioni costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi in cordolature non emergenti dal suolo, staccionate in legno e siepi mantenute a qualsivoglia altezza queste ultime nel rispetto delle distanze dai confini stabilite dalle norme del codice civile;

c) è ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici anche attrezzati;

d) oltre al normale utilizzo agricolo di tipo colturale, sono ammesse le piantagioni arboree industriali;

5. Impianti di captazione idrica

5.1 E' una zona estesa attorno alle sorgenti e ai punti di captazione dell'acquedotto nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria della risorsa idrica potabile. L'area immediatamente circostante le captazioni, per un raggio di m 10 è definita di "tutela assoluta".

5.2 Le zone di rispetto agli impianti di captazione idrica sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7 e del D.Lgs.528 del 18/08/2000.

5.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

a) la zona di “tutela assoluta” deve essere adeguatamente protetta e abitata esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;

b) sugli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione di tipo A e B con recupero abitativo di accessori e rustici accorpati all'edificio principale e l'ampliamento volumetrico di edifici uni-bifamiliari nel limite massimo del 10%, purché non vengano con ciò realizzate nuove unità abitative e siano definiti in accordo con le competenti autorità sanitarie i necessari accorgimenti per l'allontanamento delle acque reflue ed il progressivo adeguamento degli smaltimenti esistenti con particolare riguardo all'eliminazione dei pozzi perdenti e all'impermeabilizzazione delle condotte fognarie

c) non è ammessa la realizzazione di locali interrati; le autorimesse coperte potranno essere realizzate nel limite di mq 15 per ogni unità abitativa;

d) non sono consentite attività agricole o di altro tipo che comportino l'impiego di fertilizzanti e altre sostanze chimiche potenzialmente infiltrabili nel suolo né pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta..

6. Zona di rispetto agli impianti di depurazione

6.1 E' una zona della profondità di m 150 all'interno della quale, per motivi di sicurezza igienica, non sono ammissibili nuovi insediamenti.

6.2 Le zone di rispetto agli impianti di depurazione sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7 e del D.M.LL.PP 04/04/77 n° 43 a) Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

b) sugli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione di tipo A e B con recupero abitativo di accessori e rustici e l'ampliamento volumetrico di edifici uni-bifamiliari nel limite massimo del 20%, purché venga realizzato sul lato opposto a quello volto verso il depuratore e non si realizzino nuove unità abitative;

c) non è ammessa la realizzazione di locali interrati; le altre strutture pertinenziali potranno essere edificate, per ciascuna zona urbanistica, secondo le norme specifiche di area.

7. Fascia di rispetto dagli elettrodotti

7.1 E' una zona volumetrica cilindrica intorno al cavo che deve restare sgombra da costruzioni di qualsiasi tipo, fatti salvi gli edifici esistenti.

7.2 Le zone di rispetto dagli elettrodotti sono indicate in cartografia di PRGC, conformemente ai disposti del DPCM 23.04.1992, secondo le seguenti dimensioni:

- dal cavo di elettrodotti a 130 kW raggio 10 m

- dal cavo di elettrodotti a 220 kW raggio 18 m

- dal cavo di elettrodotti a 380 kW raggio 28 m

7.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

a) all'interno della fascia cilindrica non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, né l'ampliamento di quelle esistenti, né, in ogni caso, la realizzazione di ulteriori unità abitative;

b) sugli edifici esistenti sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con recupero abitativo di accessori e rustici accorpati all'edificio principale, ma con divieto di innalzamento delle quote del tetto e di realizzazione di nuove unità abitative.

8. Ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923

8.1 Sono terreni montani, luoghi boscati e ambiti ricompresi nei bacini fluviali sottoposti a particolare tutela con divieto di apportare modificazioni o d'introdurre forme di utilizzazione che possano far perdere stabilità ai terreni, depauperare il patrimonio boschivo o turbare il regime delle acque.

8.2 Gli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico sono individuati in cartografia di PRGC in modo puntuale, con riferimento alla perimetrazione definita dal decreto istitutivo del vincolo.

8.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 8.1 precedente;

b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato alle disposizioni della L.R. 45/89.

9. Aree spondali vincolate ex D.Lgs. 42/04 art. 142 comma 1°, lett. c)

9.1 Sono gli ambiti comprendenti i torrenti Malone e Fandaglia e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, nei quali sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.

9.2 Gli ambiti di cui al punto precedente sono individuati in cartografia di PRGC a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione dei corsi d'acqua, senza che la loro diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRGC, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

9.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 9.1 precedente;

b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11, 12, 13, 13 bis della L.R. 20/89.

10. Beni architettonici vincolati ex D.Lgs. 42/04, artt. 9 e 10 e L.R. 56/77, art.24z

10.1 Sono immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela

affinché siano impediti interventi o utilizzazioni che ne riducano o distruggano il valore pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura.

10.2 Gli immobili di cui al punto precedente sono singolarmente indicati sulla cartografia di PRGC con apposita simbologia.

10.3 Sugli immobili di cui sopra sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio delle autorizzazioni e delle Autorità ministeriali e/o regionali preposte alla tutela del Patrimonio Architettonico e Ambientale.

Art. 14 - PRESCRIZIONI IDRO-GEOLOGICHE

1. La cartografia di PRG riporta la perimetrazione delle classi geologiche come individuate nella carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in conformità ai criteri della circolare n. 7/LAP/96.

2. Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del suolo, strutturali e infrastrutturali, devono essere conformi alle indicazioni di carattere prescrittivo e alle cautele di natura tecnica contenute nella Relazione geologica allegata al PRG, con particolare riferimento alla classificazione della carta di sintesi e alle disposizioni normative riportate nella legenda della medesima.

3. La carta di sintesi della Relazione Geologica delimita la suddivisione degli ambiti in classi e sottoclassi: classe Ilo, classe II1, classe II2, classe III indifferenziata, classe IIIa, classe IIIb1, classe IIIb4; essa è da considerarsi quale riferimento di base sia per la gestione delle scelte insediative già effettuate, sia per l'individuazione di nuove occasioni insediative, anche se trattate nell'ambito di varianti di competenza solo comunale.

- **Classe II:** settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica:

ambiti di pianura esterni alle aree inondabili e ambiti collinari a debole pendenza. Settori con moderate limitazioni urbanistiche

La Classe II è stata suddivisa nelle sottoclassi Ilo, II1 e II2, rispettivamente riferite alle superfici terrazzate delle "Vaude", alle aree di versante con moderata pendenza ed al settore di piana alluvionale del Malone.

- **Classe Ilo:** comprende quegli ambiti le cui limitazioni sono essenzialmente da ricondurre alla natura dei materiali, alle condizioni di drenaggio superficiale e all'andamento piano altimetrico locale.

In particolare ciascun nuovo intervento edificatorio deve essere preceduto da una specifica indagine geologica e tecnica, come prescritto dal D.M. 11/03/88;

questa deve essere indirizzata all'accertamento del quadro litologico locale ed alla caratterizzazione geotecnica dei materiali presenti, alla ricostruzione delle modalità del drenaggio in superficie in relazione all'andamento piano altimetrico

locale.

- **Classe II1:** comprende alcuni settori accomunati da condizioni di acclività medio bassa e privi di elementi significativi di pericolosità geologica.

Le eventuali nuove edificazioni previste in tali ambiti devono essere precedute da uno studio geologico di dettaglio volto ad individuare le locali situazioni di dissesto e ad indicare i relativi interventi di mitigazione (D.M. 11/03/88) Questi ultimi devono essere esplicitati in fase di progetto esecutivo.

- **Classe II2:** caratterizza la piana alluvionale del T. Malone, ove la presenza di una falda idrica a bassa profondità può interferire con la realizzazione di strutture in sotterraneo.

Come prescrizione d'ordine generale in tali settori è preclusa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità di superare le conseguenze legate a tale fattore limitante attraverso un'indagine specifica sulla soggiacenza ed escursione della falda, volta ad individuare le tecniche di mitigazione da adottarsi, esplicitate a livello di progetto esecutivo

- **Classe III:** Settori caratterizzati da condizioni di pericolosità geologica; settori potenzialmente interessati dalla dinamica dei corsi d'acqua e/o da processi di versante. Settori con limitazioni urbanistiche.

La classe terza è ampiamente rappresentata nell'ambito del territorio comunale e comprende: i settori di versante in cui sono state riconosciute significative condizioni di pericolosità geologica (confermate dalla presente indagine, dagli studi pregressi nonché da

parte della documentazione storica esistente); le aree di fondovalle interessate dalla dinamica del T. Malone e del T. Fandaglia.

Nell'ambito di tale classe sono state operate le seguenti suddivisioni: Classe III indifferenziata, Classe IIIa, Classe IIIb (sottoclassi IIIb1 e IIIb4)

Classe III indifferenziata: tale classe comprende una gran parte del territorio comunale in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica potenziale tali da precludere in generale la possibilità di nuove costruzioni.

Nell'ambito di tale classe non va a priori esclusa la presenza di eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti.

Ogni eventuale previsione edificatoria, pubblica o privata, deve essere rinviata ad un successivo progetto di variante del P.R.G.C. in occasione del quale dovranno essere condotti specifici studi geologici e geomorfologici anche con l'ausilio di indagini geognostiche al fine di individuare le condizioni di pericolosità realmente esistenti in relazione alla destinazione urbanistica prevista.

Per gli edifici isolati presenti sono consentiti interventi di manutenzione, di risanamento e di adeguamento igienico funzionale senza aumento del carico abitativo.

Con l'intervento di non penalizzare le attività agricole anche alla luce della normativa vigente riguardante la pianificazione territoriale, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di attività esistenti è possibile la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente indirizzate ai fini sopradetti.

Tali interventi devono essere subordinati all'esecuzione di indagini geologiche di dettaglio, indirizzate a valutare la loro compatibilità e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità.

Per gli interventi di carattere pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall'art.31 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Classe IIIa: tali ambiti sono associati a situazioni di pericolosità geologica accertata. Comprendono i settori potenzialmente inondabili e, in generale, di pertinenza fluviale, i settori di versante in cui si sono manifestati nel recente passato processi di dissesto gravitativi, nonché quelli con espressione morfologica riconducibile ad eventi di frana pregressi. In tali settori non è consentita alcuna nuova edificazione.

Per gli edifici isolati presenti sono consentiti interventi di manutenzione, di risanamento e di adeguamento igienico-funzionale senza aumento del carico abitativo.

Per le attività agricole, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di attività esistenti è possibile la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente indirizzate ai fini sopradetti e non altrimenti localizzabili.

Tali interventi devono essere subordinati all'esecuzione di indagini geologiche di dettaglio, indirizzate a valutare la loro compatibilità e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità.

All'interno di tale classe è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili a condizione che non modifichino i processi idraulici naturali (per quanto concerne le aree inondabili) e/o le condizioni di stabilità dei versanti e che non concorrano ad aumentare il carico insediativo.

A tale fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità geologica e idrogeologica da sottoporre all'autorità competente. Inoltre la presenza di tali opere sul territorio, deve essere considerata nella fase di predisposizione del Piano di Protezione Civile comunale.

Classe IIIb – settori edificati in cui non sono consentite nuove edificazioni Classe IIIb1: non sono consentite nuove edificazioni a fini abitativi e/o insediativi di tipo produttivo.

Per gli edifici esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, risanamento ed ampliamento, quest'ultimo subordinato ad uno studio geologico di dettaglio che analizzi le condizioni locali di pericolosità e accerti la fattibilità anche attraverso soluzioni specifiche in relazione alla tipologia di progetto, ed individui le eventuali soluzioni di

mitigazione da espletarsi in ambito di progetto esecutivo. Sono comunque ammesse nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi.

Per le attività agricole qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di attività esistenti è possibile la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente indirizzate ai fini sopradetti e non altrimenti localizzabili.

Tali interventi devono essere subordinati all'esecuzione di indagini geologiche di dettaglio, indirizzate a valutare la loro compatibilità e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità.

Particolarmente in tali ambiti, deve essere posta attenzione alla raccolta ed allo smaltimento delle acque superficiali, evitando in tutti i modi la dispersione incontrollata lungo i versanti.

Classe IIIb4: Non sono consentite nuove edificazioni a fini abitativi e/o insediativi di tipo produttivo.

Per il patrimonio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di risanamento senza aumento del carico abitativo. Sono ammesse nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi, subordinate ad uno studio di dettaglio che analizzi le condizioni locali di pericolosità geologica e ne accerti la fattibilità.

Si segnala che sono stati localmente eseguiti interventi di sistemazione idrogeologica a tutela dell'edificato, successivamente ai dissesti innescati in occasione dell'evento del Novembre 1994. Si citano, in particolare, le opere di drenaggio e sostegno del versante realizzate in località Case Causaie, Case Piatlin, Case Trin, Case Narda, nonché le sistemazioni idrauliche lungo il T. Malone (disalvei, profilature d'alveo, realizzazione di scogliere)

4. Nello specifico sugli edifici, anche sparsi, che ricadono all'interno della classe geologica III ma non si trovano in aree di dissesto attivo o incipiente, nei limiti stabiliti dalle norme specifiche di area, e con riferimento alle definizioni dell'art. 15 NdA, a) sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento, che comunque non possono mai determinare la creazione di nuove unità abitative o l'incremento del carico insediativo, ai sensi del punto 7.3 della nota esplicativa alla Circ. n. 33 7/LAP/96: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, opere interne ex art. 26 L.47/85, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B, ampliamento igienico-funzionale, integrazione pertinenziale, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso senza opere, cambio di destinazione d'uso con opere, recupero abitativo di sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori;

b) non sono invece mai ammessi i seguenti tipi di intervento: sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto urbanistico.

5. Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del suolo non devono causare alterazioni funzionali al naturale deflusso delle acque meteoriche, né creare ostruzioni o deviazioni dei fossi di scolo o irrigui. Qualora si rendessero strettamente necessari interventi di copertura, intubamento, arginatura, deviazione di fossi, rii e rogge, la loro ammissibilità, fatte salve ulteriori e superiori disposizioni normative, è condizionata alla redazione di perizia idraulica a firma di tecnico abilitato, da presentarsi contestualmente alla richiesta di concessione edilizia.

6. fasce di salvaguardia dei corsi d'acqua

Ci si rifà a quanto prescritto dalla L.R. 5/12/77 n° 56 “Tutela e uso del suolo” e dal R.D. 25/7/1904 n° 523, con le precisazioni espresse nella circolare del P.G.R. 8/10/1998 n° 14/LAP/PET. Nell’ambito del territorio del comune la massima parte dei corsi d’acqua minori è compresa nella classe III ed interessa ambiti non edificati e non edificabili, e risulta già tutelata dalle limitazioni associate alla classe medesima. Ad essi va comunque applicata una fascia di rispetto assoluta ampia 10 m da ciascuna sponda. Ai rii Osio, Pendun e Madonna si applica una fascia di rispetto assoluta ampia 25 m da ciascuna sponda.

Nell’ambito della fascia di salvaguardia è preclusa ogni nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e ristrutturazione senza aumento del carico abitativo.

In merito ai corsi d’acqua ed alle linee di drenaggio in genere, si ribadisce la necessità di riservare una particolare cura alla loro manutenzione soprattutto in corrispondenza degli attraversamenti stradali o dei condizionamenti artificiali in genere.

Non è ammessa in nessun caso la copertura delle linee di drenaggio mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione. Le opere di attraversamento dei corsi d’acqua devono essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell’alveo.

Non sono ammesse occlusioni anche parziali, dei corsi d’acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d’acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde ai fini ispettivi e manutentivi.

7. prescrizioni generali

Vengono qui di seguito riportate le prescrizioni di carattere generale così come espresse nell’ambito del parere dell’Area delle attività regionali per l’indirizzo e il coordinamento in materia di prevenzione dei rischi naturali dell’Arpa con lettera prot. n° 51395/SC04 del 27/04/2006, ad eccezione dei punti 7, 9 e 11 per i quali vengono proposte delle modifiche:

1. Dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute negli studi geologici redatti dai professionisti estensori degli studi geologici ed idraulici;

2. Tutti i corsi d’acqua, sia pubblici sia privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma o sezione, subire restringimenti d’alveo e rettifiche del loro naturale percorso, è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d’acqua intubati;

3. Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d’acqua, anche nelle zone di testata tramite riporti vari;

4. Dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d’acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d’alveo intubati, adeguando quelle insufficienti;

5. Nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti verificando il loro stato di conservazione;

6. Qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii.

7. Le nuove edificazioni previste in prossimità del ciglio della scarpata del terrazzo alluvionale devono mantenere una distanza da questo la cui ampiezza deve essere definita in relazione ad un’analisi di dettaglio che individui l’assetto geomorfologico locale, le

condizioni di stabilità e di dissesto in atto o potenziale, tenendo conto anche della tipologia di intervento edificatorio previsto.

8. Le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata;

9. Non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda, fatta salva la possibilità di superare le conseguenze legate a tale fattore limitante attraverso un'indagine specifica mirata alla definizione della massima escursione della falda nonché delle tecniche di mitigazione da adottarsi, da esplicitarsi a livello di progetto esecutivo;

10. Il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c. al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni d'inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;

11. Con riferimento al P.A.I. si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I. stesso;

12. Si ricordano le prescrizioni del D.M. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre delle opere di fondazione", evidenziando l'obbligatorietà di tali norme che "si applicano a tutte le opere pubbliche e previste da realizzare nel territorio della Repubblica".

13. In base alla Circolare 8/Pet "Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali" dell'8 luglio 1999 (BUR n° 28 del 14 luglio 1999) gli ambiti delle fasce A, B e C dovranno obbligatoriamente rientrare nel Piano di Protezione Civile" redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, ex lege 255/1992.

Per i dissesti legati alla dinamica fluviale e torrentizia, aerali e non, si applicano i disposti dell'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I., ovvero norme più restrittive se presenti nello Strumento Urbanistico.

Le aree soggette ad esondazione e dissesti morfologici a carattere torrentizio, considerati i livelli di pericolosità ed il rischio idrogeologico connesso (legato alla presenza di infrastrutture ed edifici), devono far parte integrante del Piano Comunale di Protezione Civile.

Per gli interventi ricadenti all'interno delle aree in dissesto, si raccomanda inoltre l'osservanza dell'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., che prescrive la sottoscrizione di un atto liberatorio, da parte dei soggetti attuatori dei singoli interventi, "... che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato".

Le singole previsioni urbanistiche che contemplino interventi di impermeabilizzazione delle superfici e la loro regolarizzazione, considerato l'incremento che tali opere comporterebbero del coefficiente udometrico per le aree trasformate, dovranno prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente suddetto secondo il principio dell'"invarianza idraulica".

Art. 15 - INTERVENTI EDILIZI

1. Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenziali o libere. Le norme del presente articolo, per quanto si riferisce alla applicabilità dei singoli interventi, devono essere sempre verificate con quelle relative ai vincoli idrogeologici e ambientali, alle fasce e zone di rispetto e con le norme specifiche di area. Gli interventi edilizi ammessi dal PRG sono quelli di seguito descritti e fanno riferimento

agli indirizzi normativi contenuti nella Circ. Regione Piemonte 27.4.84 n.5/SG./URB, che si intende richiamata, ad eventuale

integrazione del presente articolo.

2. Manutenzione ordinaria

2.1 Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. L'intervento di manutenzione ordinaria deve conservare i caratteri originari degli edifici, intendendosi come tali quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati; 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.

2.2 La manutenzione ordinaria è ammessa su tutti gli edifici e non è soggetta al rilascio di titoli abilitativi, tranne che per gli immobili vincolati come beni culturali e ambientali. E' tuttavia opportuno che l'esecuzione di opere che interessano le parti esterne degli edifici sia preceduta da una comunicazione al Comune, nella quale vengano illustrati gli interventi previsti.

2.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

a) Interventi sulle finiture esterne: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e ripristino parziale di recinzioni e di pavimentazioni esterne; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

b) Interventi sugli elementi strutturali: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto.

c) Interventi sulle finiture interne: riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti, di serramenti e pavimenti; tinteggiature; riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti igienico-sanitari, di impianti tecnologici 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.

3. Manutenzione straordinaria

3.1 Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e 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.

3.2 La manutenzione straordinaria è ammessa su tutti gli edifici ~~ed è soggetta a denuncia di inizio attività~~. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

3.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

a) Interventi sulle finiture esterne: tinteggiatura totale dei fronti, rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento del manto di copertura; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse l'alterazione dei prospetti e l'eliminazione o la realizzazione di aperture esterne.

b) Interventi sugli elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati senza variazione del posizionamento, della quota, dei materiali e della tipologia costruttiva.

c) Interventi sulle finiture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;

installazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici conseguenti all'installazione di tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Sono ammesse limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei servizi igienici e dei relativi disimpegni in abitazioni che ne siano prive o che abbiano servizi igienici inadeguati o insufficienti.

4. Restauro conservativo

4.1 Sono interventi di restauro conservativo le opere edilizie tendenti non solo alla conservazione del fabbricato nella sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

4.2 Il restauro conservativo è ammesso su tutti gli edifici ~~ed è soggetto a denuncia di inizio attività~~. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

4.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

a) Eliminazione delle superfetazioni, con restauro e ripristino delle finiture, ovvero, se necessario, sostituzione delle medesime con impiego di materiali e tecniche originarie.

b) Restauro e ripristino degli elementi interni di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificare tramezzature e porte interne, senza alterare elementi di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio.

c) Interventi conservativi, con riguardo ai materiali e ai caratteri tipologici originari, della veste architettonica esterna (infissi, intonaci, paramenti murari), della struttura portante, dei solai, delle coperture, delle scale interne ed esterne (ove caratterizzanti la tipologia del fabbricato), delle aperture esterne che devono essere ricondotte alle forme e alle modulazioni originarie.

d) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.

5. Risanamento conservativo

5.1 Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.

5.2 Il risanamento conservativo è ammesso su tutti gli edifici ~~ed è soggetto a denuncia di inizio attività~~. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali

5.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

a) Eliminazione delle superfetazioni, con ripristino e sostituzione delle finiture, da eseguirsi con materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio dell'edificio senza impoverirne l'apparato decorativo.

b) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, con la sostituzione delle parti degradate o crollate. E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti

aumento di superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici.

c) Rifacimento anche totale del tetto, senza modificarne forma e pendenza e quote d'imposta impiegando materiali e tecniche congruenti con l'edificio ed il contesto.

d) Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Sono consentite parziali modifiche o rifacimento di limitate parti di tamponamenti esterni qualora degradati o crollati, mantenendone il posizionamento nel rispetto dei caratteri originari. Non sono ammesse modifiche dimensionali sulle aperture esterne prospettanti su spazi pubblici.

e) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni caratterizzati da elementi di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificarne l'assetto planimetrico senza intaccare gli elementi strutturali, e di aprire o chiudere porte nei muri portanti per migliorarne i collegamenti, senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio.

f) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.

g) Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse opere (anche esterne) di adeguamento a normative di igiene e sicurezza, purché non venga aumentata la superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale, e sempre nel rispetto delle linee architettoniche e costruttive dell'edificio

h) Nell'ambito del risanamento conservativo non è consentito l'aumento di superfici utili abitabili e del conseguente carico abitativo

6. Ristrutturazione edilizia

6.1 Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione:

6.2 Ristrutturazione di tipo A è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ~~ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001.~~ Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

6.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

a) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante;

b) le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;

c) la conservazione delle facciate esterne con l'apparato decorativo originario, dei volumi esistenti e degli andamenti dei tetti, che possono essere modificati, senza incrementi dell'altezza media interna del sottotetto, al solo scopo di renderli conformi alle tipologie tradizionali, quando abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;

d) l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;

il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei solai, senza alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti salvo che nei casi relativi ad adeguamenti igienici delle altezze;

6.4 Ristrutturazione di tipo B è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

6.5 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- b) la possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini di un adeguato riutilizzo dell'edificio, tramite utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa, purché la variazione di destinazione d'uso sia ammessa dal PRG; la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50, a giudizio della CIE potranno essere consentite sopraelevazioni leggermente superiori al fine di allineare due tetti continui, e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, in applicazione della L.R. 21/98; tale intervento non si configura come ampliamento e può essere pertanto effettuato in deroga a I f e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati, confini e strade, pur nel rispetto del codice civile del numero massimo dei piani stabilito nelle varie aree dalle NdA.
- c) La sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

7. Ampliamento igienico-funzionale

7.1 Sono interventi di ampliamento igienico-funzionale le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio per migliorarne e ammodernarne le caratteristiche prestazionali e, talora, per adeguarlo a specifici standard normativi.

7.2 L'ampliamento igienico-funzionale ~~è soggetto al rilascio di permesso di costruire ed è~~ ammesso su tutti gli edifici (ad eccezione di quelli vincolati a restauro e risanamento conservativo), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area.

7.3 E' subordinato alle seguenti prescrizioni:

- a) E' un incremento percentuale di superficie utile concedibile "una tantum", a partire dalla data di adozione del presente PRG, perciò non ne possono beneficiare gli immobili che, dopo tale data, hanno già effettuato ampliamenti.
- b) Per gli edifici residenziali, la base dimensionale per il calcolo dell' ampliamento è costituita dalla sola superficie utile residenziale o assimilata esistente alla data di adozione del presente PRG, con esclusione delle superfici recuperate alla destinazione abitativa successivamente a tale data.
- c) Per gli edifici a destinazioni diverse dalla residenza (purché ammesse dalle norme specifiche di area), la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita da tutte le superfici utili (anche di locali accessori) esistenti alla data di adozione del presente PRG.
- d) Devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

8. Integrazione pertinenziale

8.1 Si definisce intervento di integrazione pertinenziale la realizzazione, nello stretto ambito della pertinenza (NdA, art. 7, lett. v) o ad una distanza massima di ml 200 dall'edificio principale (residenziale, terziario, produttivo), di strutture accessorie come definite all'art. 16 NdA.

8.2 L'integrazione pertinenziale è ammessa su tutti gli immobili (ad eccezione di quelli assoggettati ad alcuni vincoli), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dall'art. 16 e dalle Norme Specifiche di Area ed è ~~soggetta a denuncia di inizio attività quando le quantità edilizie realizzando, sommate a quelle eventualmente già realizzate, non eccedano il 20% del volume, della superficie utile e della superficie coperta dell'edificio principale, mentre necessita di permesso di costruire nei casi di maggiore entità.~~

8.3 Se consentita dalle prescrizioni delle Norme Specifiche è ammessa anche in deroga ai parametri edificatori di ciascuna area e, in tal caso, l'intervento è attuabile "una tantum", fino alla concorrenza del limite quantitativo consentito per ciascun tipo di struttura accessoria.

9. Demolizione senza ricostruzione

9.1 Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze, destinando a usi non edificatori il sedime libero risultante dalla demolizione.

9.2 La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati da disposizioni di tutela o assoggettati al solo intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A, se non per quanto riguarda le superfetazioni, ed è ~~soggetta a denuncia di inizio attività.~~

9.3 Le aree rese libere da interventi di demolizione senza ricostruzione devono essere decorosamente sistemate in raccordo con il contesto edilizio e ambientale.

10. Demolizione con ricostruzione vincolata

10.1 sono interventi di demolizione con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva fedele riedificazione del fabbricato demolito con eventuali lievi ampliamenti e modificazioni, se ammissibili in base alle varie norme di area.

10.2 ~~la demolizione con ricostruzione è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001; le norme specifiche di area stabiliscono inoltre i casi in cui sia necessario il permesso di costruire, precisando se lo stesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.~~

E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:

a) sugli edifici compresi nelle zone CS e CM privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di una perizia asseverata redatta da un professionista abilitato, venga documentata la sopravvenuta instabilità statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità;

b) sugli edifici esterni alle zone CS e CM privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui alla precedente lett. a) e nei casi in cui tali edifici possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;

c) nell'ambito di S.U.E., purché la demolizione con ricostruzione sia supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica.

In tutti i casi la demolizione deve essere limitata all'indispensabile ed eseguita con la massima cautela, onde evitare lesioni ai fabbricati vicini. La ricostruzione deve costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio, sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

11. Sostituzione edilizia

11.1 Sono interventi di sostituzione edilizia, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva libera riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, delle cubature del fabbricato demolito con le modifiche consentite dalle varie norme di area.

~~11.2 La sostituzione edilizia è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01; le norme specifiche di area stabiliscono se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.~~

11.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:

a) nel centro storico CS esclusivamente in ambito di Piani di Recupero perimetrati dal Consiglio Comunale e comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico, per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico;

b) in tutte le altre zone su edifici privi di pregio architettonico, che possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;

12. Ampliamento con incremento di carico insediativo

12.1 Sono tali le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio, con la creazione di nuovi vani abitabili eccedenti il semplice adeguamento igienico-funzionale, o anche nuove unità abitative, utilizzando indici di ampliamento appositamente previsti dalle norme specifiche di area, o gli indici edificatori stabiliti per ciascuna zona urbanistica.

~~12.2 L'ampliamento con incremento di carico insediativo è soggetto al rilascio di permesso di costruire (semplice o convenzionato) o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01; ed è ammesso su tutti gli edifici delle zone urbanistiche dotate di indici edificatori fondiari o territoriali, nel rispetto dei medesimi, o nei casi particolari previsti dalle norme specifiche di area.~~

12.3 E' subordinato al rispetto delle distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

13. Cambio di destinazione d'uso

13.1 Sono tali quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una classe o a una sottoclasse diversa tra quelle indicate dal PRG.

13.2 Tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e può presentare casistiche diverse, anche sotto il profilo abilitativo:

a) Il cambio di destinazione d'uso tra una classe e l'altra (di quelle elencate all'art. 6) effettuato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria è sempre soggetto al rilascio di permesso di costruire;

b) il cambio di destinazione d'uso tra una sottoclasse e l'altra (nell'ambito di una delle classi elencate all'art. 6), effettuato contestualmente all'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio attività, è assentibile con il medesimo titolo, mentre necessita di permesso di costruire, se ad esso sono soggette le opere edilizie contestuali;

c) il cambio di destinazione d'uso, tra classi o sottoclassi, effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie, per cubature non eccedenti i 700 mc non è soggetto ad alcun titolo abilitativo, se non per i casi previsti dall'art. 20 delle presenti norme in relazione all'apertura di esercizi commerciali;

d) il cambio di destinazione d'uso effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie per cubature superiori a 700 mc è soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, a seconda che avvenga tra classi diverse o tra sottoclassi di una medesima classe;

e) il riutilizzo a fini abitativi o similari di fabbricati rustici o accessori costituisce intervento edilizio a sé stante e non può in nessun caso essere configurato come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.

13.3 I mutamenti di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli contemplati alla lettera c) del paragrafo precedente, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza positiva tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto; una differenza negativa non dà diritto a rimborsi da parte del Comune, ma solo a eventuali compensazioni nell'ambito dello stesso intervento, e solo per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione.

14. Recupero abitativo dei sottotetti

14.1 Sono tali gli interventi definiti e normati dalla L.R. 21/98 e dalla Circ. PGR 25.1.99 n. 1/PET, con i quali è possibile recuperare alla destinazione residenziale i sottotetti già regolarmente esistenti al 12.8.98

14.2 Il recupero abitativo dei sottotetti è attuabile in tutti gli edifici, ove ricorrano le condizioni previste dalla L.R. 21/98 e, ~~secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali~~ possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo.

14.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari:

a) I requisiti di altezza interna possono essere conseguiti anche con sopraelevazioni del tetto solo nell'ambito di interventi di ristrutturazione di tipo "B", ove questa sia consentita, nel rispetto delle densità stabilite per le singole zone e fatti salvi gli interventi di adeguamento igienico funzionale.

b) Per il conseguimento dei corretti rapporti aeroilluminanti è ammessa la realizzazione di abbaini, purché gli stessi siano di dimensioni contenute e non possano in alcun modo configurarsi come ampliamenti del sottotetto; quando gli abbaini creino nuove vedute, sono tenuti a rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile.

15. Recupero abitativo di rustici e accessori

15.1 Sono tali gli interventi con cui i rustici e i volumi accessori, come più avanti definiti, possono essere riutilizzati a fini abitativi o comunque per le destinazioni contemplate nella sottoclasse "r1", anche con la contestuale esecuzione degli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica e, nel centro storico, per ciascun edificio.

15.2 Ai fini della presente norma si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente, chiuse da tamponamenti perimetrali o anche aperte su uno o più lati, realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 e utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza e delle altre attività contemplate dalla sottoclasse "r1".

15.3 Il recupero abitativo di rustici e accessori, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, ~~è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali~~ possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo, ed è attuabile nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

a) i rustici e gli accessori devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione come definite all'art. 4 comma 2 delle NdA; qualora non fosse possibile il collegamento alla fognatura e/o all'acquedotto comunale dovranno essere adottate soluzioni alternative approvate dalle competenti autorità sanitarie;

b) devono essere rispettate tutte le norme igieniche vigenti e le disposizioni del REC, con particolare riferimento all'art. 32 e all'obbligo di non snaturare i caratteri originari di fabbricati testimoniali della tradizione costruttiva locale, adottando altresì adeguate soluzioni

progettuali ed esecutive per migliorare l'inserimento ambientale di edifici accessori non conformi al contesto;

c) devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13);

d) è escluso il recupero di autorimesse e di fabbricati accessori edificati in deroga agli indici di PRG e dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato.

e) Devono essere individuate le superfici a parcheggio privato ai sensi dell'art. 10 delle Nda e dismesse o assoggettate le aree a parcheggio pubblico in base alle prescrizioni dettate dalle norme specifiche per le singole zone.

16. Nuova costruzione

16.1 Sono interventi di nuova costruzione quelli che comportano l'edificazione di nuovi edifici, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.

16.2 La nuova costruzione ~~è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01, ed è subordinata ai disposti dell'art. 4 delle Nda;~~ le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

17. Ristrutturazione urbanistica

17.1 Sono tali tutti gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con motivato ma libero ricorso alla sostituzione edilizia, o addirittura con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.

17.2 La ristrutturazione urbanistica è finalizzata al riordino ambientale e funzionale di porzioni degradate del tessuto urbano o di alcuni nuclei periferici fortemente compromessi da edificazioni recenti di forte impatto paesaggistico ed è sempre soggetta a strumento urbanistico esecutivo, in ambiti perimetrati dal Consiglio Comunale, che può anche dettare, caso per caso, specifici criteri progettuali.

18. Nuovo impianto urbanistico

18.1 Sono tali gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate o comunque carenti sotto il profilo infrastrutturale, con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e opere di urbanizzazione, al fine di consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.

18.2 Gli interventi di nuovo impianto sono sempre soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

Art. 16 - STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI

1. Si definiscono strutture edilizie pertinenziali i fabbricati accessori annessi, pur se non aderenti, a edifici principali a destinazione residenziale, terziaria o produttiva come descritti nei commi seguenti. Le quantità edificabili sono stabilite per ogni area nelle Norme Specifiche, e sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli superiori.

2. Le strutture edilizie pertinenziali non possono essere utilizzate per destinazioni d'uso diverse da quelle per cui ne è stata concessa l'edificazione, inoltre, quelle realizzate in deroga ai parametri edificatori, ai sensi delle norme specifiche di area, sono di uso esclusivo e pertinenziale dell'unità abitativa o produttiva nel cui ambito sono collocate.

3. Tutte le strutture regolate dal presente articolo devono integrarsi adeguatamente nel contesto edilizio e ambientale della pertinenza alla quale appartengono, anche ai fini del posizionamento, che deve essere il più defilato possibile, onde limitarne la visibilità dagli

spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del REC (art. 32); in particolare si richiamano le seguenti prescrizioni:

a) In aree residenziali e agricole è escluso l'impiego di box in lamiera, di prefabbricati in c.a. e di strutture a copertura piana, se non nei casi di fabbricati costruiti in aderenza all'edificio principale e che possano essere utilizzati come terrazzi, appositamente pavimentati. Per quanto riguarda i materiali di rivestimento, sono ammessi l'intonaco tinteggiato, il mattone tipo a mano, la pietra, e il legno, mentre il manto di copertura deve essere coerente con quello dell'edificio principale.

b) In aree per attività produttive o nell'ambito pertinenziale di insediamenti artigianali sono ammesse tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati principali.

c) Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili motivazioni progettuali mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.

4. Fabbricati interrati.

4.1 Sono tali i fabbricati il cui solaio di copertura abbia la quota di estradosso non superiore a quella media del terreno naturale circostante, misurata sul perimetro del fabbricato medesimo, e la cui superficie laterale sia per almeno 3/5 contro terra.

4.2 I fabbricati interrati, ai sensi dell'art. 18 del REC, sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (e quindi del volume) quando sono destinati a locali tecnici, autorimesse con relative aree di manovra, cantine o depositi al servizio della residenza con relativi disimpegni; per tali destinazioni possono essere realizzati in tutte le aree, ad eccezione degli interventi nel centro storico (CS), nei centri storici minori (CM) e nei nuclei rurali (NR) dove devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità al riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti, nei limiti quantitativi stabiliti per ogni area, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali e idrogeologici, e delle seguenti distanze:

a) da fabbricati di altra proprietà (entro e fuori terra), m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;

b) da confini, m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;

c) da strade, in misura pari alla profondità dei locali interrati misurata dal piano della strada al piano di calpestio interrato e comunque con un minimo di m 3, salva l'applicabilità delle deroghe previste all'art.13 per i fabbricati fuori terra nelle aree di antica formazione.

d) Possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito.

5. Bassi fabbricati.

5.1 Sono tali le costruzioni fuori terra chiuse per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:

a) altezza alla linea di gronda più bassa.

- non superiore a m 3,00,

b) altezza massima al punto più alto del tetto

- per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00

- per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50

5.2 I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto degli indici edificatori e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in

deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15

5.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le seguenti distanze:

a) rispetto ai fabbricati è previsto un distacco di m 5,00 da pareti finestrate, e di m 3,00 da pareti non finestrate, salva la possibilità di costruzione in aderenza;

b) dalle strade e dagli spazi pubblici è stabilita una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni per i bassi fabbricati di altezza fino a 3,00 m, mentre per quelli di altezza superiore devono rispettare le distanze previste per i normali fabbricati.

c) dai confini di proprietà private è stabilita una distanza di m 5,00, con le seguenti ulteriori disposizioni:

- per i bassi fabbricati di altezza massima non superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, senza assenso del vicino,

- per i bassi fabbricati di altezza massima superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, previo assenso del vicino,

- l'edificazione a distanze comprese tra m 0,00 e m 5,00 è soggetta ad assenso del confinante

6. Tettoie a servizio di edifici residenziali

6.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, le costruzioni fuori terra aperte per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:

a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana

- non superiore a m 3,00,

b) altezza massima al punto più alto del tetto

- per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00

- per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50

6.2 Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature (purché non siano di impatto visivo deturpante) e ricovero di animali da cortile (purché sia realizzata la distanza minima di 10 m da strade e confini) e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15.

6.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma precedente.

7. Tettoie a servizio di attività produttive

7.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali, le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 4,50 misurata dalla quota del terreno naturale alla linea di gronda più bassa.

7.2 Le tettoie a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, possono avere una superficie massima di 250 mq, sono realizzabili in deroga ad Rc, a condizione che la loro superficie coperta non sia superiore al 20% dell'area libera pertinenziale.

7.3 La loro costruzione, ove concessa dalle norme specifiche di area, deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

8. Serre domestiche

8.1 Sono tali le costruzioni fuori terra e di altezza non superiore a metri 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituite da strutture di tipo precario, con prevalenza di tamponamenti trasparenti o traslucidi.

8.2 Le serre possono essere utilizzate unicamente al ricovero di piante e fiori o alla produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi, nella misura massima di mq ~~25,00~~ 50,00 per ogni unità abitativa dotata di giardino di proprietà esclusiva, anche se non strettamente adiacente all'edificio principale.

8.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

9. Strutture e manufatti per l'arredo dei giardini ad uso privato

9.1 Sono tali, a titolo esemplificativo, i pergolati, e tutti i manufatti comunemente impiegati nell'arredo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: non sono posti limiti alla realizzazione di queste attrezzature, tutte attuabili con denuncia di inizio attività, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

Art. 17 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO E SERBATOI

1. Il deposito all'aperto di materiali non inquinanti, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive.

2. Nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'impatto sul paesaggio, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come carrozze di autoveicoli e scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.

3. L'installazione fuori terra di serbatoi per gas combustibile e simili è ammessa unicamente in aree destinate ad attività produttive, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione.

4. Il deposito temporaneo di terre e rocce da scavo è ammesso, nei limiti fissati dalla vigente normativa e dalle autorizzazioni rilasciate dalla Provincia di Torino, in tutte le aree agricole ad esclusione degli ambiti interessati da vincoli di natura paesaggistica, geologica ed idrogeologica, e nel rispetto delle distanza minima di m.50 dal perimetro delle zone edificate o edificabili e dagli edifici esistenti.

Art. 18 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

1. La realizzazione di opere in aree attigue a strade provinciali è subordinata al preventivo nulla osta dell'Amministrazione Provinciale per la definizione della distanza e delle caratteristiche degli accessi.

2. Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio agricolo esterne al perimetro dei centri abitati: tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali.

Art. 19 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI

L'apertura di nuovi impianti per la distribuzione del carburante e la eventuale rilocalizzazione di quelli esistenti devono avvenire nel rispetto dei criteri di cui all'allegato A della D.G.R. n° 48-29266 del 31/01/2000.

Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione carburanti da autorizzare, è suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee:

a) zona 1. Centro storico. All'interno di tale area non possono essere installati nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti; possono continuare l'attività gli impianti esistenti purché non deturpino il particolare pregio storico-artistico e ambientale della zona;

b) zona 2. Zone residenziali. All'interno di tali aree possono essere installati esclusivamente nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti riconducibili a stazioni di rifornimento e stazioni di servizio con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (deposito olio lubrificante, servizio di sostituzione e riparazione gomme, grassaggio, elettrauto, officina e simili);

c) zona 3. Zone per insediamenti produttivi. All'interno di tali aree possono essere installati esclusivamente impianti di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazione di rifornimento e stazioni di servizio con annessi centri commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al veicolo o di centri commerciali integrati rivolti al veicolo e alla persona (possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili);

d) zona 4. Zone agricole. All'interno di tali zone possono essere installati esclusivamente impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione riconducibili a stazione di rifornimento e stazione di servizio con la presenza di servizi per il veicolo e di servizi per la persona del tipo ristorante, oltre ad eventuali edicole, bar ecc.

L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia e sulle aree aventi i requisiti e le caratteristiche di cui al presente provvedimento.

I nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti devono essere dimensionati in modo da prevedere l'installazione delle benzine e del gasolio per autotrazione ed eventualmente del gas propano liquido (g.p.l.), qualora sussistano le condizioni previste dalla vigente normativa.

Non è consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti in corrispondenza di tratti di strada caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.

Non si possono installare impianti stradali di distribuzione carburanti nei seguenti casi:

nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi della legge 1089/39 "Tutela delle cose d'interesse artistico e storico";

in particolari siti di pregio paesaggistico tali da impedire la visuale, anche parziale, dei beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione carburanti devono osservare, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

a) chiosco: deve essere dotato di servizi igienici e la superficie relativa al locale ricovero del personale addetto deve essere contenuta entro i 20 mq.;

b) stazione di rifornimento e stazione di servizio: le relative strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% della superficie dell'impianto, esclusa l'area occupata dalla pensilina.

Non sono ammesse installazioni di "punti isolati e/o appoggiati", così come descritti dall'art. 4 della L.R. n. 8/99.

La distanza minima tra impianti stradali di distribuzione carburanti è quella di cui all'art. 9 della L.R. n. 8/99.

Gli accessi degli impianti stradali di distribuzione carburante sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (N.C.d.S.) ed all'art. 61 del relativo Regolamento.

Gli accessi dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti localizzati sulle strade di quartiere e sulle strade locali in ambito urbano devono rispondere ai requisiti previsti dal N.C.d.S. per i passi carrabili.

Il piazzale dell'impianto di distribuzione carburanti deve essere separato dalla sede stradale da idoneo spartitraffico.

Qualora in luogo delle banchine stradali vi siano dei marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione carburanti deve essere sistemata con marciapiede avente le stesse caratteristiche di sopraalzato, cordonatura e pavimentazione dei marciapiedi stradali.

Deve essere garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali senza alterare la relativa sezione.

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (sia orizzontale che verticale), come previsto dal N.C.d.S., che deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita dell'impianto.

Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta la relativa autorizzazione edilizia allo smantellamento.

Lo smantellamento e la rimozione prevedono:

- a) la cessazione delle attività complementari dell'impianto;
- b) l'adeguamento dell'area alle previsioni del P.R.G.;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, come previsto dalla vigente normativa;
- d) la bonifica del suolo.

Art. 20 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

1. La cartografia di PRG individua e classifica le zone di insediamento commerciale secondo i disposti della DCR 29.10.99 n. 563-13414, riconoscendo come unico ambito l'addensamento storico rilevante A1, corrispondente al centro storico del Capoluogo. All'interno dell'addensamento A1 è acconsentita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" senza limitazioni se non quelle previste dalla D.C.C. di approvazione dei criteri n. 21 del 28.06.2007.

Nella parte restante di territorio urbanizzato è consentita la destinazione d'uso "Commercio al dettaglio" limitatamente agli esercizi di vicinato.

Localizzazione L1 – Pur non essendo perimetrata le localizzazioni urbane non addensate L1 possono essere autoriconosciute dall'amministrazione Comunale in adempimento dei disposti e dei parametri di cui all'art. 14 comma 3 della D.C.R. n. 59/10831 del 24.03.2006.

Per quanto riguarda la Tabella di compatibilità Territoriale dello Sviluppo si rimanda a quella contenuta nella D.C.C. n. 36 del 29.11.2007 "Piano del commercio: criteri comunali sulla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa e riconoscimento dell'addensamento storico rilevante ai sensi del D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 – adeguamento dell'osservazione della regione – approvazione elaborato".

Parcheeggi: L'inserimento di ogni nuova attività commerciale ed il sostanziale potenziamento di quelle esistenti deve essere accompagnato da attenta valutazione dei fabbisogni di spazi per la sosta e il parcheggio, determinati dalla possibile utenza.

Si applicano quindi le prescrizioni in materia, degli artt. 21 e 26 della L.R. 56/77, nonché degli artt. 25 e 26 della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.

In ogni caso, ad eccezione degli esercizi di vicinato, l'assenza di corretta accessibilità per l'utenza e per l'approvvigionamento delle merci, nonché l'impossibilità di reperire spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle dimensioni minime necessarie, determinano l'inammissibilità dell'intervento.

Qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime necessarie di parcheggio pubblico (ad eccezione degli esercizi di vicinato) è ammessa la monetizzazione delle stesse unicamente nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire della presenza nei dintorni, e comunque in un raggio di distanza compatibile con le esigenze dell'utenza, di un'area già destinata a parcheggio pubblico di dimensioni tali da soddisfare sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata, sia gli standard richiesti dal nuovo intervento.

Art. 21 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI

1. La ricostruzione di edifici crollati per cause accidentali può essere concessa ai sensi dell'art. 69 del REC, solo in ambiti classificati dalla carta di sintesi in classe I, II e IIIb ove non sussistano situazioni di rischio idrogeologico.

2 In area agricola, ove non sia documentata l'altezza originaria del fabbricato crollato, ma sia presente la traccia dell'impianto edilizio originario, può essere riedificato un solo piano fuori terra sulla base planimetrica riscontrabile in loco.

Art. 22 - EDIFICI A DESTINAZIONE D'USO IMPROPRIA

Su tutti gli edifici a destinazione d'uso non compatibili con quelle previste dalle norme specifiche di area sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, con possibilità di ampliamento igienico funzionale fino al 20% con un minimo comunque concesso di mq 30 ed un massimo di mq 80 di Sul, a condizione che le destinazioni siano esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C. e che non comportino incompatibilità igienico ambientali con il contesto.

Art. 23 - DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle presenti Norme, nel caso di interventi pubblici e di uso pubblico, rispetto alle distanze prescritte dai confini, alle altezze e alle tipologie edilizie, ex art.14, D.P.R. 380/2001.

2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.

3. I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 24 - NORME IN CONTRASTO

1. Tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite da quanto stabilito dalla presente Variante, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

2. Sono tuttavia confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati, tuttora vigenti: le previsioni in essi contenute e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE, anche per la eventuale redazione di Varianti che non

incrementino le quantità edilizie previste, fatto salvo il rispetto di eventuali limitazioni di ordine idrogeologico.

3. Eventuali future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e degli SUE, ancorché già operanti.

TITOLO II

NORME SPECIFICHE DI AREA

NOTA REDAZIONALE

- Nel presente Titolo II sono riportate in forma schematica le disposizioni normative relative alle singole classi di zonizzazione urbanistica.
- Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare relativo a ciascuna area, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:
 1. Titolo I delle NdA : Norme Generali;
 2. Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda;
 3. Regolamento Edilizio Comunale;

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, costituente il nucleo abitato originario, caratterizzata da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico e con alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati o costruiti recentemente con tipologie non conformi al contesto.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6.

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); socio-assistenziale (h1), servizio pubblico (s f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15.

EDIFICI PER I QUALI LA B.5 PREVEDE IL RESTAURO CONSERVATIVO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. B.5 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. B.5 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

STRUMENTO ESECUTIVO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽²⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁴⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.

Demolizione con ricostruzione vincolata⁽⁴⁾

Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario di area con incremento di carico insediativo

NOTE

⁽¹⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

⁽²⁾ Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.

⁽³⁾ Concedibile fino al 20% della Sul esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq, solo per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto, è inoltre sempre concessa la chiusura di scale esterne; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre esclusi i tamponamenti in muratura dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio o quando compromettano viste o l'illuminazione naturale degli edifici vicini.

⁽⁴⁾ Attuabile con intervento diretto quando sia motivata da instabilità statica dell'edificio e sia effettuata senza cambio di destinazione d'uso o recupero abitativo di strutture accessorie; in tutti gli altri casi è soggetta a permesso di costruire convenzionato.

⁽⁵⁾ Con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà. L'approvazione dei P.diR è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali (cfr. art. 24, art. 49 e art. 91 bis, L.R. 56/77).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente		It = 2,0 mc/mq. Rc = 60%. H = 10,00 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 20 delle NdA, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 40% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostitutiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.		In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 40% della Sul per le attività commerciali e terziarie. Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

FACCIAE DA SOTTOPORRE A RESTAURO

La Tav. C.5 individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con opere conservative e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro della facciata deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi estesi all'intero edificio e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, che devono sempre privilegiare la conservazione degli elementi costruttivi originari, e comunque prevedere l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento.

AMBITI CORTILIZI UNITARI

La Tav. C.5 individua come tali alcuni spazi aperti interni al tessuto edificato, riconoscendoli come unità ambientali di relazione tra i fabbricati che ne definiscono il contorno; su tali aree non sono ammessi interventi che possano frammentare la percezione unitaria del contesto, quali ad esempio: integrazioni pertinenziali invasive e avulse dalla cornice edilizia, recinzioni interne, pavimentazioni eterogenee.

MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 56/77.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a P.d.R. su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 o di interesse storico o documentario, i quali andranno comunque preservati e purché non comporti variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a servizi pubblici.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

Altre eventuali e più consistenti modifiche alle previsioni di piano, che si ritenessero necessarie, saranno possibili con le procedure ritenute più pertinenti dell'art. 17 L.R. n. 56/77.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per interventi in classe **geologica II2** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: è preclusa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità di superare le conseguenze legate a tale fattore limitante attraverso un'indagine specifica sulla soggiacenza ed escursione della falda, volta ad individuare le tecniche di mitigazione da adottarsi, esplicitate a livello di progetto esecutivo, in particolare in tali aree i sistemi di smaltimento dei reflui civili nonché quelli che regolano lo scarico delle acque meteoriche devono escludere soluzioni che comportino la dispersione nel sottosuolo e nelle acque sotterranee.

Per gli interventi sugli edifici ricadenti in classe **geologica IIIb4** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14 delle presenti NdA, con particolare riguardo al divieto di incrementare il carico antropico.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree costituenti i nuclei abitati secondari, individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, caratterizzati da una struttura insediativa di interesse documentario, con edifici e singoli elementi peculiari costituenti matrice ambientale, e talora con edifici snaturati da interventi inappropriati o costruiti recentemente con tipologie non conformi al contesto.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6.

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); socio-assistenziale (h1), servizio pubblico (s f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15.

EDIFICI PER I QUALI LE TAVV. C.6. PREVEDONO IL RESTAURO CONSERVATIVO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo .

EDIFICI PER I QUALI LE TAVV. C.6. PREVEDONO LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti.

EDIFICI PER I QUALI LE TAVV. C.6. PREVEDONO LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

STRUMENTO ESECUTIVO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽²⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁴⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.

Demolizione con ricostruzione vincolata⁽⁴⁾

Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario di area con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾

NOTE

⁽¹⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

⁽²⁾ Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.

⁽³⁾ Concedibile fino al 20% della Sul esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq, solo per documentate esigenze igieniche non risolubili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto, è inoltre sempre concessa la chiusura di scale esterne; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre esclusi i tamponamenti in muratura dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio. Gli ampliamenti degli edifici sono ammissibili anche qualora eccedano la perimetrazione degli ambiti NR.

⁽⁴⁾ Attuabile con intervento diretto quando sia motivata da instabilità statica dell'edificio e sia effettuata senza cambio di destinazione d'uso o recupero abitativo di strutture accessorie; in tutti gli altri casi è soggetta a permesso di costruire convenzionato.

⁽⁵⁾ Con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà. L'approvazione dei P.diR è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali (cfr. art. 24, art. 49 e art. 91 bis, L.R. 56/77).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
	If = esistente Rc = esistente H = maggiore fra esistente e 7,00 m (oltre alla sopraelevazione ammessa con ristrutturazione edilizia tipo B)	It = 1,5 mc/mq. Rc = 60%. H = 7,00 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 21 delle NdA, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 80% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostitutiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.</p>	<p>In ambito di SUE il permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio pubblico, calcolate nelle misura di 10 mq per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p> <p>Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela.</p>	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica.

MATRICI TIPOLOGICHE

Negli interventi edilizi di qualsiasi tipo devono essere recuperate o riproposte le tipologie costruttive documentate nelle schede delle matrici tipologiche allegate alla relazione illustrativa, con riferimento alle tipologie peculiari di ciascun centro minore.

AMBITI CORTILIZI UNITARI

Le Tavv. C.6 individuano come tali alcuni spazi aperti interni al tessuto edificato, riconoscendoli come unità ambientali di relazione tra i fabbricati che ne definiscono il contorno; su tali aree non sono ammessi interventi che possano frammentare la percezione unitaria del contesto, quali ad esempio: integrazioni pertinenziali invasive e avulse dalla cornice edilizia, recinzioni interne, pavimentazioni eterogenee.

MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 56/77.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a P.diR. su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, o di interesse storico o documentario i quali andranno comunque preservati e purché non comporti variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a servizi pubblici.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

Altre eventuali e più consistenti modifiche alle previsioni di piano, che si ritenessero necessarie, saranno possibili con le procedure ritenute più pertinenti dell'art. 17 L.R. n. 56/77.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per interventi in classe **geologica II1** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: Le eventuali nuove edificazioni previste in tali ambiti devono essere precedute da uno studio geologico di dettaglio volto ad individuare le locali situazioni di dissesto e ad individuare i relativi interventi di mitigazione (D.M. 11/03/88). Questi ultimi devono essere esplicitati in fase di progetto esecutivo.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Insedimenti di antica formazione, costituenti talora la struttura originaria dei nuclei frazionali sparsi sul territorio, caratterizzati da edifici rurali e da infrastrutture per attività agricole, che, oltre ad alcune emergenze o peculiarità di interesse storico-documentario, rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare.

FINALITA' DEL PRG

Sostegno della presenza abitativa, anche per la sua funzione di presidio ambientale sul territorio. Recupero, ristrutturazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, salvaguardando l'aspetto planovolumetrico e tipologico, senza imposizione di un rigido rispetto delle preesistenze.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1, solo dove già in atto); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2); agricola (a1, a7), direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾ , cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti.		
	demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata	
		sostituzione edilizia ⁽⁴⁾

NOTE

- ⁽¹⁾ Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- ⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti, bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 60 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc=50%, tettoie al servizio di attività produttive già esistenti alla data di adozione del presente PRG, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini. La edificabilità dei fabbricati pertinenziali è vincolata al corretto inserimento dei medesimi nel contesto ambientale, specie per quanto riguarda le borgate che hanno conservato integro l'impianto insediativo originario e che quindi potrebbero risultare deturpate dall'aggiunta di nuovi edifici.
- ⁽³⁾ Per ogni unità abitativa fino al 30% della Sul esistente, con un minimo comunque concesso di 40 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc. Sugli edifici rurali di antica formazione l'ampliamento è concedibile solo per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio. Gli ampliamenti degli edifici sono ammissibili anche qualora eccedano la perimetrazione degli ambiti NR.
- ⁽⁴⁾ Con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e alle sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Gli indici di edificabilità e il rapporto di copertura non sono applicabili, in quanto la perimetrazione delle aree non identifica superfici fondiari o territoriali, ma solo ambiti di applicazione normativa, riferita agli edifici esistenti e alla porzione di terreno immediatamente circostante, a prescindere dalla estensione delle pertinenze di ciascun immobile.</p> <p>Con interventi di ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia devono essere sempre verificati:</p> <p>H = la maggiore tra quella esistente e m 7,50</p> <p>Rc = 50% riferito alla superficie del lotto pertinenziale</p>		

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per le destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 80% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con permesso convenzionato o con SUE.</p>	<p>In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 5 mq per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p> <p>Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali.</p> <p>Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.</p>	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie interne agli agglomerati che pur non essendo esplicitamente pubbliche presentino a giudizio del Comune una utilità pubblica, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica eventualmente ritenuti di rilevanza paesistica e documentaria.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per interventi in classe **geologica II1** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: Le eventuali nuove edificazioni previste in tali ambiti devono essere precedute da uno studio geologico di dettaglio volto ad individuare le locali situazioni di dissesto e ad individuare i relativi interventi di mitigazione (D.M. 11/03/88). Questi ultimi devono essere esplicitati in fase di progetto esecutivo

Per interventi in classe **geologica II2** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: è preclusa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità di superare le conseguenze legate a tale fattore limitante attraverso un'indagine specifica sulla soggiacenza ed escursione della falda, volta ad individuare le tecniche di mitigazione da adottarsi, esplicitate a livello di progetto esecutivo, in particolare in tali aree i sistemi di smaltimento dei reflui civili nonché quelli che regolano lo scarico delle acque meteoriche devono escludere soluzioni che comportino la dispersione nel sottosuolo e nelle acque sotterranee.

Per gli interventi sugli edifici ricadenti in classe **geologica IIIb** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14 delle presenti Nda, con particolare riguardo al divieto di incrementare il carico antropico.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ville di pregio architettonico, inserite in ambiti pertinenziali a parco di elevata qualità ambientale.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione del patrimonio edilizio e ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); turistico-ricettiva (t1, t2); socio-assistenziale e ospedaliera (h1, h2), direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽³⁾, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾ ⁽²⁾; ampliamento igienico-funzionale del 10% della Sul esistente, per un massimo di 50 mq, recupero abitativo dei sottotetti.

Cambio di destinazione d'uso, ⁽⁴⁾

NOTE

- ⁽¹⁾ Qualsiasi intervento effettuato sulle aree di pertinenza deve essere innanzitutto rispettoso del patrimonio ambientale (parchi, giardini, edifici di pregio): con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali (avendo cura di non danneggiare le radici degli alberi secolari), bassi fabbricati e tettoie al servizio di edifici residenziali, in deroga a Rc esistente, per una Sc massima complessiva di 60 mq per ogni villa (indipendentemente dal numero delle unità abitative), strutture e manufatti per l'arredo dei giardini, purché il tutto risulti perfettamente integrato con il contesto ambientale e architettonico.
- ⁽²⁾ E' ammessa la demolizione con ricostruzione di edifici accessori privi di pregio architettonico, che possono essere sostituiti, a parità di cubatura, da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale.
- ⁽³⁾ Con intervento diretto è possibile integrare le volumetrie abitative, allo scopo di migliorarne la funzionalità e, eventualmente, suddividerle in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso, per l'inserimento di uffici e piccole attività terziarie. Gli interventi edilizi, sia di ristrutturazione, sia di ampliamento, dovranno accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati. Non potranno essere superati i 4 piani fuori terra.
- ⁽⁴⁾ Sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato gli interventi che prevedano un totale o prevalente cambio di destinazione d'uso (per es. da residenziale a ricettivo o assistenziale).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

If = esistente

Rc = 20%

H = esistente

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Gli interventi effettuabili con intervento diretto non determinano un fabbisogno addizionale di aree per servizi pubblici.

In ambito di permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie. E' prevista la monetizzazione delle restanti aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per interventi in classe **geologica II1** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: Le eventuali nuove edificazioni previste in tali ambiti devono essere precedute da uno studio geologico di dettaglio volto ad individuare le locali situazioni di dissesto e ad individuare i relativi interventi di mitigazione (D.M. 11/03/88). Questi ultimi devono essere esplicitati in fase di progetto esecutivo

Per interventi in classe **geologica II2** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: è preclusa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità di superare le conseguenze legate a tale fattore limitante attraverso un'indagine specifica sulla soggiacenza ed escursione della falda, volta ad individuare le tecniche di mitigazione da adottarsi, esplicitate a livello di progetto esecutivo in particolare in tali aree i sistemi di smaltimento dei reflui civili nonché quelli che regolano lo scarico delle acque meteoriche devono escludere soluzioni che comportino la dispersione nel sottosuolo e nelle acque sotterranee.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree di recente edificazione e/o in fase di costruzione, a elevata densità insediativa.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B ⁽¹⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾, integrazione pertinenziale ⁽³⁾, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia ⁽⁴⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e sottotetti.

NOTE

- ⁽¹⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari e purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- ⁽²⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari fino al 20% della Sul residenziale esistente, con un massimo di 40 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc.
- ⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:
- fabbricati interrati senza limiti dimensionali;
 - bassi fabbricati e tettoie nel rispetto dei parametri edificatori dell'area
 - bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 60 mq di Sul per ogni unità abitativa
 - bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 50% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
 - sono sempre ammesse tettoie al servizio di attività produttive già esistenti alla data di adozione del presente PRG, serre e strutture per l'arredo dei giardini.
- ⁽⁴⁾ Nei limiti della volumetria esistente e nel rispetto di Rc, con l'esclusione degli edifici di pregio architettonico e documentario, conformemente all'art. 15, cap. 11.3, N.T.A..

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

If = esistente
Rc = 40%.
H = esistente

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per interventi in classe **geologica II1** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: Le eventuali nuove edificazioni previste in tali ambiti devono essere precedute da uno studio geologico di dettaglio volto ad individuare le locali situazioni di dissesto e ad individuare i relativi interventi di mitigazione (D.M. 11/03/88). Questi ultimi devono essere esplicitati in fase di progetto esecutivo

Per interventi in classe **geologica II2** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: è preclusa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità di superare le conseguenze legate a tale fattore limitante attraverso un'indagine specifica sulla soggiacenza ed escursione della falda, volta ad individuare le tecniche di mitigazione da adottarsi, esplicitate a livello di progetto esecutivo, in particolare in tali aree i sistemi di smaltimento dei reflui civili nonché quelli che regolano lo scarico delle acque meteoriche devono escludere soluzioni che comportino la dispersione nel sottosuolo e nelle acque sotterranee.

art. 30 - AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE**RI****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio di composizione urbanistica e di densità eterogenee, nelle quali si integrano porzioni di tessuto edificato di recente formazione talora sviluppatosi in forma di borghi arteriali, edifici isolati e insediamenti di origine rurale, spesso profondamente alterati da interventi di ristrutturazione o da edificazioni aggiuntive di epoca recente. Il denominatore comune dell'area è la debolezza dell'impianto infrastrutturale, conseguente allo sviluppo disordinato e disaggregato dell'edificazione.

FINALITA' DEL PRGC

Conservazione, adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con completamento delle aree residuali ancora edificabili e della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B (1), ampliamento igienico-funzionale (2), integrazione pertinenziale (3), demolizione senza ricostruzione e/o con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, recupero abitativo di sottotetti e rustici.	
cambio di destinazione d'uso (4); ampliamento con incremento di carico insediativo (5);	cambio di destinazione d'uso (4); ampliamento con incremento di carico insediativo (5); nuova costruzione (5) ; (6)

(1) Purché, con la eventuale sopraelevazione del tetto, non vengano superati i 3 piani fuori terra.

(2) Del 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq.

(3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme: - fabbricati interrati senza limiti dimensionali; - bassi fabbricati e tettoie nel rispetto dei parametri edificatori dell'area - bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 60 mq di Sul per ogni unità abitativa - bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa; - sono sempre ammesse fino a 100 mq tettoie al servizio di attività produttive già esistenti alla data di adozione del presente PRG, serre e strutture per l'arredo dei giardini.

(4) Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per servizi pubblici.

(5) Con strumento diretto sono ammessi ampliamenti delle unità abitative esistenti **nel rispetto di It e Rc**, con permesso convenzionato è **anche** ammessa ~~per ogni unità abitativa esistente l'edificazione di una unica ulteriore unità abitativa unifamiliare, realizzata nel rispetto di It e Rc~~ **la realizzazione di nuove unità abitative** come ampliamento dell'edificio esistente o come nuova edificazione isolata nell'ambito della medesima proprietà fondiaria.

(6) **Nuove unità abitative, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, sono realizzabili su lotti risultanti liberi alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione Generale di PRGC; In caso di frazionamento successivo occorre che sia verificato il rispetto dell'indice fondiario stabilito dal piano, sia per l'edificio esistente sul lotto originario di pertinenza, sia per quello edificabile sul lotto residuo.**

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
If = esistente Rc = esistente H = maggiore fra esistente e m 7,50.	It = 0,5 mc/mq. Rc = 40% H = 7,50 m.

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie. Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie. La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per interventi in classe **geologica II1** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: Le eventuali nuove edificazioni previste in tali ambiti devono essere precedute da uno studio geologico di dettaglio volto ad individuare le locali situazioni di dissesto e ad individuare i relativi interventi di mitigazione (D.M. 11/03/88).

Questi ultimi devono essere esplicitati in fase di progetto esecutivo

Per interventi in classe **geologica II2** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: è preclusa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità di superare le conseguenze legate a tale fattore limitante attraverso un'indagine specifica sulla soggiacenza ed escursione della falda, volta ad individuare le tecniche di mitigazione da adottarsi, esplicitate a livello di progetto esecutivo, in particolare in tali aree i sistemi di smaltimento dei reflui civili nonché quelli che regolano lo scarico delle acque meteoriche devono escludere soluzioni che comportino la dispersione nel sottosuolo e nelle acque sotterranee.

Art. 31 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**RC****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio inedificate a stretto margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune.

FINALITA' DEL PRGC

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale (2) demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso.		
nuova costruzione ⁽³⁾	nuova costruzione ⁽⁴⁾	nuova costruzione ⁽⁵⁾ nuovo impianto urbanistico

NOTE

(1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.

(2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una superficie massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

(3) Con intervento diretto è ammessa la costruzione di un solo edificio anche plurifamiliare, purché ciò non comporti lottizzazione di aree e non siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.

(4) Con permesso di costruire convenzionato è ammessa la costruzione di due edifici anche plurifamiliari, con suddivisione della area in un massimo di due lotti. Il ricorso a permesso di costruire convenzionato è comunque sempre obbligatorio nei casi in cui siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.

(5) Il ricorso a SUE è obbligatorio quando ricorre uno dei seguenti casi:

- costruzione di più di due edifici
- divisione in più di due lotti di un'area libera o frazionata da un'area già edificata
- costruzione di volumetrie superiori a mc 5000.

La progettazione del SUE deve sempre garantire adeguati accessi veicolari a tutti i lotti.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART.7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 35% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 40% H = 7,50 m

STANDARD URBANSTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Per gli interventi attuati con intervento diretto non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.</p>	<p>Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada.</p> <p>Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.</p> <p>E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.</p>	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

AREA RC 35

Nell'ambito dell'area RC 35, area residua di un PEC parzialmente edificato, le cui opere di urbanizzazione sono state completamente eseguite, è prevista la realizzazione di una cubatura, in deroga all'indice fondiario, pari a mc 3050 .

AREA RC 22

In tale area è ammessa esclusivamente l'edificazione di non più di tre edifici monofamigliari.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per interventi in classe geologica II1 si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: le eventuali nuove edificazioni previste in tali ambiti devono essere precedute da uno studio geologico di dettaglio volto ad individuare le locali situazioni di dissesto e ad individuare i relativi interventi di mitigazione (D.M. 11/03/88).

Questi ultimi devono essere esplicitati in fase di progetto esecutivo.

Per interventi in classe geologica II2 si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: è preclusa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità di superare le conseguenze legate a tale fattore limitante attraverso un'indagine specifica sulla soggiacenza ed escursione della falda, volta ad individuare le tecniche di mitigazione da adottarsi, esplicitate a livello di progetto esecutivo, in particolare in tali aree i sistemi di smaltimento dei reflui civili nonché quelli che regolano lo scarico delle acque meteoriche devono escludere soluzioni che comportino la dispersione nel sottosuolo e nelle acque sotterranee.

AREA RC 34

Le edificazioni in questa area dovranno adeguarsi al punto 7 degli indirizzi geologici per le Norme di Attuazione: le nuove edificazioni previste in prossimità del ciglio della scarpata del terrazzo alluvionale devono mantenere una distanza da questo la cui ampiezza deve essere definita in relazione ad un'analisi di dettaglio che individui l'assetto geomorfologico locale, le condizioni di stabilità e di dissesto in atto o potenziale, tenendo conto anche della tipologia di intervento edificatorio previsto.

Art. 32 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO**RN****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate, limitrofe ad aree urbanizzate esistenti, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali.

FINALITA' DEL PRGC

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne ex art. 26 L.47/85, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, integrazione pertinenziale (2), demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso.		
	nuova costruzione (3)	nuovo impianto urbanistico (3)

NOTE

(1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.

(2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

(3) E' richiesta la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone.

~~Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione tramite suddivisione al più di due sub-ambiti per zona con singoli SUE o, per la costruzione di un solo edificio, con permessi di costruire convenzionati, purché avvenga secondo un principio di gradualità al fine di garantire, anche in caso di attuazione non unitaria, un progressivo utilizzo dei lotti di intervento e sviluppo delle relative infrastrutture, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dall'art. 3 comma 7.~~

Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione in sub-ambiti, come previsto dall'art.3 delle presenti NTA.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART.7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Non applicabile	It = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 40%. H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Non applicabile	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate. E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute .	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

INTERSEZIONI CON LA VIABILITÀ PROVINCIALE

Non è consentita l'immissione diretta di viabilità pubbliche o private nelle strade provinciali, se non per quanto già cartograficamente previsto dal PRGC e comunque subordinatamente all'autorizzazione della Provincia di Torino.

PRECISAZIONI ATTUATIVE SULLE ZONE D'INTERVENTO

Nell'ambito del PEC comprendente l'area RN2 è prevista la dismissione delle aree per viabilità e servizi individuate cartograficamente dal PRGC. L'eventuale esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, in scomputo oneri, oltre a quelle previste in sede di SUE all'interno dell'area RN, può riguardare esclusivamente il tratto di viabilità comunale condotto alla rotonda e le due aree verdi ad esso adiacenti, con l'eventuale applicazione dell'art.5, comma 4 ultima linea.

L'attuazione del PEC RN4, RN5, RN6 deve prevedere l'ampliamento della strada d'accesso proveniente dalla cappella di San Grato conformemente alle previsioni cartografiche di PRGC, l'esecuzione di tali opere da parte degli attuatori potrà fruire dei benefici sullo scomputo oneri previsti dall'art.5, comma 4 ultima linea.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per interventi in classe **geologica II2** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: è preclusa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità di superare le conseguenze legate a tale fattore limitante attraverso un'indagine specifica sulla soggiacenza ed escursione della falda, volta ad individuare le tecniche di mitigazione da adottarsi, esplicitate a livello di progetto esecutivo, in particolare in tali aree i sistemi di smaltimento dei reflui civili nonché quelli che regolano lo scarico delle acque meteoriche devono escludere soluzioni che comportino la dispersione nel sottosuolo e nelle acque sotterranee.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture idonee all'attività produttiva.

FINALITA' DEL PRG

Mantenimento con possibilità di espansione degli impianti produttivi esistenti

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); produttiva (p1, p2, p3, p4, p5, p6, p7); commerciale (c); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento ⁽¹⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso.

sostituzione edilizia, nuova costruzione ⁽³⁾.

NOTE

⁽¹⁾ A ogni insediamento produttivo esistente, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è consentito l'ampliamento fino al 50% della superficie utile lorda, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 150 e nel rispetto di Rc=50% verificato sull'area libera pertinenziale dell'azienda.

⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, tettoie al servizio di attività produttive, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

⁽³⁾ Ammesse nel rispetto di It e Rc, anche per l'insediamento di nuove attività.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Uf = 0,7 mq/mq Rc = 50% H = 12 m

Ut = 0,8 mq/mq Rc = 60% H = 12 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per servizi pubblici nella misura del 10% della superficie territoriale impegnata, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. In tali aree, da destinarsi prevalentemente a parcheggio, devono essere previste adeguate dotazioni di verde (aiuole e alberate) finalizzate a mitigare l'impatto delle superfici bitumate. Tutte le altre aree per servizi, fino alla concorrenza del 20% della superficie territoriale, possono essere monetizzate.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

PERTINENZE RESIDENZIALI

Per ogni insediamento produttivo, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è ammessa la realizzazione di unità abitative o l'ampliamento di quella esistente, fino alla concorrenza massima di 300 mq di Sul, utilizzabile esclusivamente per lavoratori o familiari impiegati nella attività produttive.

Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

Gli interventi edilizi ammessi sulle pertinenze residenziali sono quelli previsti per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita all'art. 28 delle NdA.

DEROGHE ALLE ALTEZZE MASSIME

Per impianti e costruzioni speciali (silos, magazzini meccanici, torri di raffreddamento, ciminiere ecc..) sono ammesse altezze superiori a ml 12 con un massimo di ml 15, purché ne vengano documentate le motivazioni tecniche.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per ogni tipo d'intervento si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14 delle presenti NdA.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area destinata ad attività produttive esistenti, situate per lo più nel centro abitato, in prossimità di zone residenziali.

FINALITA' DEL PRGC

Incentivazione alla rilocalizzazione convenzionata, attraverso la possibilità di riconversione in residenziale e/o terziario; in subordine, mantenimento dell'attività, con possibilità di limitata espansione per adeguamento igienico-funzionale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziale (r1, r2, r4); produttiva esistente; commerciale (c), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale; servizio pubblico.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Sugli impianti esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 15 delle NdA fino all'ampliamento, nel rispetto degli indici sotto elencati, con esclusione dell'intervento di demolizione con ricostruzione.	Sulle aree rese totalmente libere in seguito a rilocalizzazione o interruzione dell'attività produttiva sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 15 delle NdA.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Ampliamento del 10% della Sul esistente con un massimo consentito di 100 mq	It = 0,50 mc/mq Rc = 40%. H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

Non sono richieste né dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici	Deve essere prevista l'eventuale dismissione o assoggettamento o monetizzazione delle superfici per servizi pubblici in fregio alla viabilità esistente.
--	--

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- In caso di mantenimento dell'attività produttiva esistente: modalità diretta.
- In caso di rilocalizzazione: SUE secondo le procedure stabilite dagli artt. 43 e 53 della L.R. 56/77

PERTINENZE RESIDENZIALI

Per la residenza del titolare o del custode (r2) è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative, purché integrate nell'edificio produttivo, o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 300 mq di Sul utilizzabile esclusivamente per lavoratori o familiari impegnanti nella attività produttive. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG. Gli interventi edilizi ammessi sulle pertinenze residenziali sono quelli previsti per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita all'art. 29 delle NdA.

MUTAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA

Con riguardo alle problematiche ambientali, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti.

In particolare è vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1^a e 2^a classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

SUPERFICIE PER SERVIZI PUBBLICI

In ambito di SUE è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per verde e parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 100% della Su per le attività commerciali.

Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici afferenti la destinazione residenziale, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato.

AMPLIAMENTO

E' concedibile, in deroga a Uf e Rc, alle seguenti condizioni:

- "una tantum", a partire dalla data di adozione del presente PRG; pertanto non ne potranno beneficiare gli immobili che dopo tale data hanno già effettuato ampliamenti;
- solo per documentate esigenze di adeguamento alle normative di igiene e di sicurezza;
- ampliamento della Sul pari al 20% con un massimo consentito di 100 mq.;
- siano rispettati i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze prescritte tra edifici.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Gli interventi ricadono in classe **geologica II2**, pertanto si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: è preclusa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità di superare le conseguenze legate a tale fattore limitante attraverso un'indagine specifica sulla soggiacenza ed escursione della falda, volta ad individuare le tecniche di mitigazione da adottarsi, esplicitate a livello di progetto esecutivo, in particolare in tali aree i sistemi di smaltimento dei reflui civili nonché quelli che regolano lo scarico delle acque meteoriche devono escludere soluzioni che comportino la dispersione nel sottosuolo e nelle acque sotterranee.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree inedificate, destinate all'insediamento di nuove attività produttive.

FINALITA' DEL PRG

Urbanizzazione delle aree per consentire il nuovo insediamento di attività produttive..

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c2), direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
⁽¹⁾ manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento, cambio di destinazione d'uso.		
	nuova costruzione ⁽²⁾	nuovo impianto urbanistico ⁽²⁾

NOTE

⁽¹⁾ Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.

⁽²⁾ L'attuazione è subordinata alla predisposizione di SUE estesi all'intero ambito di ogni singola area.

Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 8 lett. c) della L.R. 56/77, può suddividere le zone in due o tre stralci purché la loro autonoma edificazione non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area; inoltre, limitatamente ad interventi non superiori a 1000 mq di Sul, su terreni che risultino agevolmente accessibili e allacciabili alle reti infrastrutturali, il Consiglio Comunale può stralciare singoli lotti, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato concordando con i soggetti attuatori la realizzazione di eventuali opere che possano, in futuro, integrarsi funzionalmente nell'urbanizzazione dell'intero ambito.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	Ut = 0.8 mq/mq	Rc = 60% H = 12 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Non sono richieste né dismissione né monetizzazione di aree per servizi pubblici.	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio pubblico, nella misura del 10% della superficie territoriale impegnata, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza del 20% della superficie territoriale, possono essere monetizzate.	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94..

PERTINENZE RESIDENZIALI

Per ogni insediamento produttivo, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è ammessa la realizzazione di unità abitative o l'ampliamento di quella esistente, fino alla concorrenza massima di 300 mq di Sul, utilizzabile esclusivamente per lavoratori o familiari impegnati nella attività produttive.

Per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 300 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è ammessa la realizzazione di una unità abitativa o l'ampliamento di quella esistente, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul.

Per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 1000 mq, sono ammesse due unità abitative, fino alla concorrenza massima di 260 mq di Sul.

DEROGHE ALLE ALTEZZE MASSIME

Per impianti e costruzioni speciali (silos, magazzini meccanici, torri di raffreddamento, ciminiere ecc..) sono ammesse altezze superiori a ml 12 con un massimo di ml 15, purché ne vengano documentate le motivazioni tecniche.

OPERE DI MITIGAZIONE

Nelle aree IN2 e IN3 e IN 4 è obbligo la realizzazione di una cortina di vegetazione (alberi ad alto fusto) posta, nelle aree IN2 e IN3 sul lato prospiciente la Borgata Verna e nell'area IN4 a nord ed a est dell'area stessa, al fine di mascherare gli edifici industriali d'impatto paesaggistico deturpante.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per interventi in classe **geologica II1** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: Le eventuali nuove edificazioni previste in tali ambiti devono essere precedute da uno studio geologico di dettaglio volto ad individuare le locali situazioni di dissesto e ad individuare i relativi interventi di mitigazione (D.M. 11/03/88). Questi ultimi devono essere esplicitati in fase di progetto esecutivo

Per interventi in classe **geologica II2** si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: è preclusa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità di superare le conseguenze legate a tale fattore limitante attraverso un'indagine specifica sulla soggiacenza ed escursione della falda, volta ad individuare le tecniche di mitigazione da adottarsi, esplicitate a livello di progetto esecutivo in particolare in tali aree i sistemi di smaltimento dei reflui civili nonché quelli che regolano lo scarico delle acque meteoriche devono escludere soluzioni che comportino la dispersione nel sottosuolo e nelle acque sotterranee.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli, con presenza diffusa di edifici non più destinati all'attività rurale.

FINALITA' DEL PRG

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio diffuso.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1); commerciale (c1), agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8), servizio pubblico (s) con divieto all'insediamento di allevamenti di tipo industriale. Le destinazioni d'uso r1, p1, c1, s sono ammesse limitatamente all'esistente e comunque fatte salve le prescrizioni particolari del presente articolo.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**INTERVENTO DIRETTO**

Tutti quelli previsti dall'art. 15, con riferimento alle differenziazioni applicative di cui alle Prescrizioni Particolari

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

If (relativo esclusivamente alle residenze rurali) = in base all'art. 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 56/77

Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola) = 30% della superficie fondiaria del lotto

H = 7,50 m

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**PERMESSI DI COSTRUIRE IN AREA AGRICOLA**

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciabili esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/77.

AREA AGRICOLA PER DEPOSITO LEGNAME AD

All'interno dell'ambito perimetrato in cartografia di piano è ammesso il deposito di tronchi e legnami tranciati purché vengano predisposte idonee schermature vegetali che ne minimizzino l'impatto visivo dalla strada pubblica, in ogni caso all'interno dell'area devono essere salvaguardati adeguati spazi per la manovra degli automezzi e per il carico e lo scarico dei tronchi, in modo che non vengano in alcun modo compromesse la sicurezza e scorrevolezza del traffico veicolare pubblico sulla strada provinciale.

E' altresì ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso deposito legname, al di sopra del manufatto interrato esistente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- superficie coperta max ~~200 mq~~ 250 mq.
- altezza max ~~6 ml~~ 7,50 ml.
- tipologia dei fabbricati di tipo tradizionale-rurale; tetti in struttura lignea e manto in coppi; paramenti murari in intonaco o mattone a vista tipo a mano; tassativa esclusione di strutture prefabbricate in c.a..

La realizzazione del fabbricato è subordinata alla stipula di un atto di vincolo, registrato e trascritto nei registri immobiliari concernente l'impegno al mantenimento della destinazione prevista dalla presente norma e l'impegno alla demolizione con ripristino dello stato originario dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.

RESIDENZE AGRICOLE

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, purché nello stesso Comune o in Comuni confinanti, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 50% della intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire.

La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) 1500 mc.

RESIDENZE NON AGRICOLE

Sulle residenze esistenti non destinate a servizio dell'agricoltura, limitatamente agli edifici uni-bifamiliari, sono consentiti ampliamenti pari al 30% della Sul, con un minimo comunque consentito di 30 mq, e un massimo ammissibile di 150 mq di Sul residenziale per ogni unità abitativa ed ampliamenti della superficie coperta, per la realizzazione di porticati e tettoie (nel rispetto dei requisiti fissati dal REC) pari al 40% dell'esistente. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di $R_c=50\%$, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

BASSI FABBRICATI NON PERTINENZIALI

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 30 mq di Sul, concessi una tantum, a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, per ogni appezzamento coltivato di proprietà unitaria di superficie non inferiore a 3.500 mq, con divieto di costruire in aderenza accorpando due o più bassi fabbricati e di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma.

DISTANZE

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
 - Distanza minima dai confini paria a m 7,5; per edifici di altezza maggiore a m 4 pari al doppio dell'altezza del fabbricato, derogabili con assenso del confinante.
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per fienili, depositi, ricoveri macchinari e attrezzi m 15,00
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili m 25,00
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziale dell'azienda
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG e da edifici civili residenziali in area agricola: m 100,00.
 - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore: m 12,50
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Suini e avicunicoli)
 - Distanza minima da aree di PRG: m 200,00
 - Distanza minima da edifici residenziali in area agricola: m 100,00
 - Distanza minima dalla residenza del conduttore: m 12,50

IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente tale dimensione.

RIUTILIZZO DI STRUTTURE EX-RURALI

Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 15 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo B (ed eventuale demolizione con ricostruzione nei limiti di seguito precisati) con cambio di destinazione d'uso, in funzione residenziale (r1) o compatibile, purché tali fabbricati

- siano già esistenti alla data di adozione del presente PRG, e comunque siano stati ultimati da più di dieci anni rispetto al momento in cui viene richiesto il cambio di destinazione d'uso;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti finestrate, in ogni caso non è ammesso il recupero abitativo e la demolizione con ricostruzione allo stesso scopo, delle strutture di tipo industriale, al fine di evitare riusi impropri ad uso abitativo;
- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di adeguate attrezzature per il corretto smaltimento delle acque reflue;

- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture disadorne o non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art. 32 del REC.

I fabbricati che non soddisfano nessuno dei requisiti del punto precedente (con particolare riguardo agli edifici in struttura prefabbricata di tipo industriale) e comunque tutti quelli costruiti dopo l'adozione preliminare del presente strumento urbanistico possono essere destinati unicamente a usi complementari e accessori compatibili con la residenza o, al più, possono essere utilizzati come depositi di materiali non nocivi o come ricovero per mezzi d'opera di imprese edili e simili.

VARIANTI ex. art. 17, comma 7, L.R. n 56/77.

Con varianti non strutturali ex. art. 17 comma 7°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- individuare singoli edifici in struttura prefabbricata di tipo industriale, non più utilizzati per l'attività agricola, da sottoporre a interventi di ristrutturazione, ed eventualmente di demolizione e ricostruzione, finalizzati ad una diversa destinazione d'uso; la Variante al PRG dovrà pertanto puntualmente definire le sottoclassi di destinazione d'uso previste e gli interventi edilizi occorrenti per il corretto inserimento ambientale dell'edificio.
- Consentire l'edificazione di fabbricati accessori rurali eccedenti le dimensioni del basso fabbricato, anche a soggetti non in possesso dei requisiti di operatori agricoli, previa accurata valutazione delle effettive necessità del richiedente e del contesto ambientale di inserimento. In ogni caso, la costruzione di tali fabbricati è soggetta al pagamento dei contributi di cui alla L.10/77 e può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- superficie coperta max mq 200, nel rispetto di Rc 20% riferito al lotto di edificazione; altezza max 6 m
- tipologia dei fabbricati di tipo tradizionale-rurale; tetti in struttura lignea e manto in coppi; paramenti murari in intonaco o mattone a vista tipo a mano; tassativa esclusione di strutture prefabbricate in c.a.,.

AREE PER SAGRE POPOLARI

Negli ambiti perimetrati per Sagre Popolari, in Borgata S. Rocco ed in Borgata Vauda, è concessa la realizzazione di fabbricati ad uso temporaneo, anche prefabbricati, per lo svolgimento delle attività ludiche, ricreative e di ristorazione, connesse allo svolgimento delle sagre popolari.

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

In occasione di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione, o nuova costruzione di residenze rurali, devono essere correttamente riproposte le tipologie costruttive tradizionali, assumendo come riferimento tendenziale gli elementi tipologici di pregio evidenziati negli ambiti CM più vicini all'area sulla quale viene effettuato l'intervento, e comunque in conformità con i disposti dell'art. 32 del REC.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per ogni tipo d'intervento si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14 delle presenti NdA.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree attrezzate per l'allevamento, il mantenimento, l'addestramento dei cavalli e per la pratica dell'equitazione, anche in forma di competizioni agonistiche e concorsi ippici, comprensive delle strutture edilizie del maneggio e di quelle destinate a funzioni ricettive e ricreative connesse con l'esercizio dell'attività ippica.

FINALITA' DEL PRGC

La realizzazione di attività ippiche e ricettive in quanto risorse peculiari dell'economia turistica e contestuale tutela dei valori ambientali, da perseguirsi attraverso interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico delle strutture di grandi dimensioni esistenti e in progetto connesse alla conduzione dei maneggi.

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE EX ART.6

Residenziale (r1, r3, r4), Agricola (a1, a2, a5, a7, a8), turistico-ricettiva (t1, t2) ricreativa (l), servizio pubblico (s).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART.15**INTERVENTO DIRETTO**

Nuova costruzione

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda) = 20% della superficie fondiaria dell'area

H = 7,50 m

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**SOGGETTI ATTUATORI**

La proprietà e la conduzione delle attività di maneggio e la facoltà di eseguire gli interventi edificatori competono indifferentemente a soggetti in possesso o privi dei requisiti di operatore agricolo, fermi restando i benefici fiscali di cui gli agricoltori possono godere, anche in aree AI, limitatamente alla costruzione dei fabbricati assimilabili a quelli ammessi in area agricola. In ogni caso, in aree AI, le presenti norme prevalgono su quelle delle aree AN, anche nei confronti degli operatori agricoli.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI

Le aree AI sono destinate alla realizzazione di maneggi con prevalenti attività turistico-sportive associate a complementari attività ricettive e ricreative. La documentata esistenza e prevalenza dell'attività ippica è presupposto inderogabile per la contestuale gestione di strutture ricettive e simili.

La Sul ricettiva per ospitalità e ristorazione extralberghiere (tipo club house) è ammessa in ragione del 20% della Sc occupata dalle strutture operative e accessorie del maneggio, e comunque in misura non superiore a 300 mq, ed è concedibile subordinatamente alla stipula di un atto di impegno alla cessazione, in caso di chiusura del maneggio.

Nell'ambito della superficie coperta realizzabile è ammessa la costruzione di padiglioni coperti di grandi dimensioni, preferibilmente in legno lamellare e acciaio, purché adeguatamente rifiniti e schermati, rispetto all'aperta campagna, con adeguate barriere alberate.

Le aree inedificate possono essere destinate a campi di gara, galoppatoi recintati con staccionate di legno, spazi per la sosta dei van e per la posa temporanea dei box, in ogni caso la superficie impermeabilizzata, compresa quella occupata dalle costruzioni, non potrà essere superiore al 25% dell'area fondiaria.

Ogni azienda dovrà disporre di un'area a parcheggio privato (non pavimentata) di superficie almeno pari al 20% della Sc realizzata, e comunque non inferiore a 500 mq; la superficie e l'ubicazione del parcheggio per le aziende che svolgono abitualmente concorsi, competizioni e attività di grande richiamo, dovranno essere concordate con il Comune.

In ogni area è ammessa la costruzione delle residenze per il titolare, i custodi e i conduttori del maneggio, per una Sul complessiva massima pari a 400 mq.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree libere destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale. Tali ambiti non costituiscono ad alcun titolo attesa edificatoria né sotto il profilo urbanistico, né per eventuali diritti acquisiti.

FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia fisico-morfologica con divieto di nuove edificazioni o trasformazioni del suolo che possano alterarne le caratteristiche ambientali.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4, ove già esistenti), agricola (a1, a2, a3), servizio pubblico (s).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali AN, compresi gli ampliamenti igienico-funzionali e le integrazioni pertinenziali, ma con divieto di nuove costruzioni, anche se destinate all'attività agricola.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Sono confermate le consistenze edilizie in atto, a meno degli incrementi indotti dai tipi di intervento edilizio ammessi. Le superfici delle aree di salvaguardia ambientale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Tutti gli interventi ammessi devono costituire occasione per il recupero dei valori qualitativi ambientali là dove siano stati precedentemente compromessi da opere edilizie e di trasformazione del suolo inappropriate e deturpanti; si richiamano in proposito i disposti dell'art. 32 del REC.

Strutture esistenti non conformi all'abitato: gli edifici esistenti e quelli prefabbricati di tipo industriale non possono essere recuperati per destinazioni diverse da quelle in atto.

In occasione d'interventi eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere obbligatoriamente riqualificati con riferimento all'art. 32 del REC.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per ogni tipo d'intervento si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14 delle presenti NdA.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree spondali del torrente Malone costituenti unità ambientale con caratteristiche di pregio, in cui gli aspetti morfologici e vegetazionali del paesaggio sono fortemente connotati dalla presenza del corso d'acqua.

FINALITA' DEL PRG

Rigorosa tutela dell'ambiente e del paesaggio, con divieto alla nuova edificazione, alla riduzione della permeabilità dei suoli e della capacità d'invaso, all'impoverimento o alla impropria sostituzione della vegetazione ripariale.

Cauta valorizzazione turistica della risorsa ambientale, attraverso interventi di manutenzione, riqualificazione e integrazione infrastrutturale di minimo impatto.

I vincoli imposti dal presente articolo non sono direttamente finalizzati all'espropriazione, tuttavia, con ricorso alle procedure di variante non strutturale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77, l'Amministrazione Comunale può individuare aree per servizi pubblici di interesse generale ex art. 22 L.R. 56/77.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

E' ammessa la prosecuzione di eventuali attività agricole colturali in atto. Aree attrezzate per servizi pubblici e di uso pubblico sono realizzabili nell'osservanza delle finalità di cui sopra.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Non sono ammessi interventi edificatori se non per quanto disposto alle Prescrizioni Particolari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' ammessa la costruzione di strutture edilizie accessorie alla fruizione ricreativa e turistica dell'area, purché contenute nei limiti strettamente necessari e realizzate con materiali e tecnologie costruttive di minimo impatto ambientale.

Tutti gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo sono comunque soggetti alla preventiva autorizzazione regionale ai sensi delle vigenti leggi di tutela ambientale.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per ogni tipo d'intervento si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14 delle presenti NdA.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Struttura di ospitalità e assistenza sociale.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle strutture e delle destinazioni in atto con possibilità di adeguamento e/o ampliamento delle medesime.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Socio-assistenziale e ospedaliera (h); servizio pubblico.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, ampliamento ⁽³⁾

NOTE

⁽¹⁾ Con ristrutturazione edilizia di tipo B non è ammessa la sopraelevazione dei tetti.

⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni dell'art.16 è ammessa la realizzazione di fabbricati interrati senza limiti dimensionali, di bassi fabbricati e tettoie fino alla concorrenza di una superficie coperta pari a mq 100, strutture di arredo dei giardini.

⁽³⁾ E' ammesso l'ampliamento della struttura esistente anche in edificio separato, per un massimo di mc 1000, con superficie coperta massima di mq 200 .

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

L'intervento ricade in classe **geologica II1**, pertanto si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: Le eventuali nuove edificazioni previste in tali ambiti devono essere precedute da uno studio geologico di dettaglio volto ad individuare le locali situazioni di dissesto e ad individuare i relativi interventi di mitigazione (D.M. 11/03/88). Questi ultimi devono essere esplicitati in fase di progetto esecutivo

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standard di legge.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici, come individuati dalla cartografia di PRG: istruzione e attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio pubblico, attrezzature al servizio degli impianti produttivi.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Per gli edifici e relative pertinenze ubicati in Centro Storico si richiamano gli interventi ammessi dalla Tav. D.4, sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art.22 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**DESTINAZIONE SPECIFICA**

L'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, senza che ciò costituisca variante al PRG, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77, senza che ciò costituisca variante al PRG, in applicazione dei disposti dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della L.R. 56/77.

SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati, anche non connessa a interventi edificatori contestuali, è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti NdA.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per ogni tipo d'intervento si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14 delle presenti NdA.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale (cimitero, depuratori, acquedotti).

FINALITA' DEL PRG

Conferma localizzazione delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree necessarie.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici generali.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Tutti quelli previsti dall'art. 15 e necessari al funzionamento o eventualmente al potenziamento delle infrastrutture.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 22 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

AREA SC3

L'area SC3 viene perimetrata al fine di definire un'isola ecologica per stoccaggio temporaneo di "rifiuti ingombranti".

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per ogni tipo d'intervento si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 14 delle presenti NdA.

Art. 41 - SEDIMI PER VIABILITA' PUBBLICA

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, ampliamento e nuova formazione di spazi per il traffico di autoveicoli, cicli e pedoni..

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Viabilità e attrezzature connesse.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRGC, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti NdA.

TRACCIATI STRADALI DI PRG E LORO MODIFICA

I tracciati stradali di nuova previsione o per i quali sono previsti allargamenti e rettifiche sono rilevabili dalla cartografia di PRG: in fase attuativa l'Amministrazione Comunale, con le procedure di cui all'art. 17, comma 9, L.R. 56/77, può effettuare modifiche del tracciato nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

E' rappresentata, sulla cartografia di piano, un corridoio per la realizzazione della **circonvallazione a sud del Centro Storico**, all'interno di questa si dovrà definire il tracciato stradale, in modo da minimizzare le problematiche di carattere idrogeologico evidenziabili in uno studio di maggior dettaglio, pertanto il tracciato definito sul piano è indicativo e potrà subire modifiche in fase di progettazione esecutiva.

VIABILITA' INTERNA AD AMBITI DI SUE

Le strade pubbliche interne a SUE, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 7,50 (compreso il marciapiede). Strade di sezione inferiore devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di 15 m di diametro.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area ubicata ai margini del capoluogo, definita da un unico Piano già approvato e vigente con atto deliberativo del C.C. n° 12 del 20/05/2005.

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione residenziale, realizzazione delle infrastrutture viarie e tecnologiche.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, integrazione pertinenziale (2), demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso.		
	nuova costruzione (3)	

NOTE

- (1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
 (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una superficie massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
 (3) Si ricorre al permesso di costruire convenzionato per:
 - la dismissione delle aree per infrastrutture viarie e per servizi;
 - per la realizzazione dei servizi così come definito dalle norme di attuazione e dalla cartografia del Piano Particolareggiato

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
	It = 0,75 mc/mq Rc = 40% H = 7,50 m	

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PPE. Inoltre è richiesta la monetizzazione secondo le quantità ed il sistema perequativo delle norme di attuazione del PPE.	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le prescrizioni progettuali e normative del PPE sono integralmente recepite dal PRGC e pertanto si intendono applicabili anche oltre la scadenza del PPE.

VIABILITA'

Le previsioni relative alla viabilità contenute nel PRGC in modifica al disegno del PPE devono intendersi immediatamente applicabili e prevalenti sui contenuti dello strumento esecutivo.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Gli interventi ricadono in classe **geologica II2**, pertanto si fa riferimento a quanto prescritto all'art.14: è preclusa la realizzazione di piani interrati, fatta salva la possibilità di superare le conseguenze legate a tale fattore limitante attraverso un'indagine specifica sulla soggiacenza ed escursione della falda, volta ad individuare le tecniche di mitigazione da adottarsi, esplicitate a livello di progetto esecutivo, in particolare in tali aree i sistemi di smaltimento dei reflui civili nonché quelli che regolano lo scarico delle acque meteoriche devono escludere soluzioni che comportino la dispersione nel sottosuolo e nelle acque sotterranee.