

**COMUNE DI
SAN
COLOMBANO
BELMONTE**



PROVINCIA DI TORINO

**PROGETTO
APPROVATO**

con

DGR n. 17-8579

e

DGR n. 16-9945

ELABORATO

E



ESTENSORE:

ARCH. GIAN CARLO PAGLIA

VIA PER CUCEGLIO, 5 - 10011 AGLIE' (TO)

VIA G. GROPELLO, 4 - 10138 TORINO

TEL. 0124/330136 FAX 0124/429427

studio@architettipaglia.it

www.architettipaglia.it

ELABORAZIONE

CARTOGRAFICA:

GEOM. LUCA FRASCA

REVISIONE DEL PRGCM

RIELABORAZIONE PARZIALE AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 15°, L.R. 56/77
DEL PROGETTO DEFINITIVO ADOTTATO CON DD.CC. 10 del 11-04-05

MODIFICATO CON D.C.C. n.25 DEL 2/10/2015

AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12°, L.R. 56/77 e s.m.i.

NORME DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO A CURA DEL COMUNE (GIUGNO 2006)

nota redazionale

*Nel presente testo sono riportate in **rosso grassetto** le parole introdotte nell'ambito della Modifica del PRGCM, ai sensi dell'art. 17, comma 12°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con DCC n. 25 del 2/10/2015*

SOMMARIO

TITOLO I - Norme Generali

ART. 1	-	Portata applicativa della Variante	pag. 3
ART. 2	-	Elaborati della Variante	pag. 3
ART. 3	-	Modalità di attuazione del PRG	pag. 4
ART. 4	-	Condizioni per il rilascio dei permessi di costruire	pag. 6
ART. 5	-	Contributi concessori: corresponsione e scomputo	pag. 7
ART. 6	-	Destinazioni d'uso	pag. 8
ART. 7	-	Parametri edilizi e urbanistici e definizioni	pag. 10
ART. 8	-	Applicazione degli indici urbanistici	pag. 12
ART. 9	-	Capacità insediativa	pag. 12
ART. 10	-	Parcheggi privati	pag. 13
ART. 11	-	Distanze tra fabbricati	pag. 14
ART. 12	-	Distanze dai confini	pag. 15
ART. 13	-	Vincoli sopraordinati al PRG	pag. 15
ART. 14	-	Prescrizioni idro-geologiche	pag. 21
ART. 15	-	Interventi edilizi	pag. 25
ART. 16	-	Strutture edilizie pertinenziali	pag. 35
ART. 17	-	Depositi di materiali all'aperto	pag. 38
ART. 18	-	Opere in aree attigue a strade provinciali	pag. 39
ART. 19	-	Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti	pag. 39
ART. 20	-	Commercio al dettaglio in sede fissa	pag. 40
ART. 21	-	Ricostruzione edifici crollati	pag. 40
ART. 22	-	Deroghe	pag. 40
ART. 23	-	Norme in contrasto	pag. 40
ART. 23bis	-	Norme finali	pag. 41

TITOLO II - Norme specifiche di area

ART. 24	-	Nuclei di antica formazione	NS	pag. 43
ART. 25	-	Aree residenziali di ristrutturazione	RR	pag. 46
ART. 26	-	Aree residenziali di riordino e integrazione	RI	pag. 48
ART. 27	-	Aree residenziali di completamento	RC	pag. 50
ART. 28	-	Aree residenziali di nuovo impianto	RN	pag. 52
ART. 29	-	Aree per attività produttive	IR	pag. 54
ART. 29bis	-	Aree pertinenziali ad insediamenti produttivi e terziari	PP	pag. 56
ART. 30	-	Aree agricole normali	AN	pag. 57
ART. 30bis	-	Aree a verde privato	VP	pag. 59
ART. 31	-	Aree agricole di salvaguardia ambientale	AS	pag. 60
ART. 32	-	Aree per servizi pubblici	SP	pag. 61
ART. 33	-	Sedimi per viabilità pubblica		pag. 62

TITOLO III - Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa.

ART. 34	-	Riconoscimento della zona A1	pag. 65
ART. 35	-	Prescrizioni di carattere generale	pag. 66
ART. 36	-	Prescrizioni specifiche	pag. 66

TITOLO I

NORME GENERALI

NOTE REDAZIONALI

In ciascun comma sono evidenziate in neretto le parole che richiamano l'argomento trattato. Tale grafia è solo un espediente per agevolare la consultazione dell'articolato normativo e la ricerca degli argomenti, ma non attribuisce nessuna particolare rilevanza normativa alle parole evidenziate

N.B:

- il presente testo normativo è adeguato sulla base delle modifiche ex-officio introdotte dalla Regione Piemonte in sede di approvazione del PRG, avvenuta con DGR n. 17-8579 del 14/4/2008, rettificata con DGR n. 16-9945 del 3/11/2008*
- nel presente testo normativo sono inoltre riportate in **rosso grassetto** le parole introdotte con la modifica al PRG effettuata ai sensi dell'art. 17, comma 12° della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con DCC n. 25 del 2/10/2015*

ART. 1 - PORTATA APPLICATIVA DELLA VARIANTE

1. Il presente Progetto di Variante costituisce una **revisione generale** delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale della Comunità Montana, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., esclusivamente per quanto si riferisce al territorio comunale di San Colombano Belmonte. 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 presenti NdA costituiscono parte sostanziale della Variante, ne integrano le indicazioni cartografiche e, **nel caso di contraddizione**, prevalgono rispetto a esse.

4. 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. Relazione illustrativa

B. Analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20, L.R. 40/98

C. Elaborati illustrativi dello stato di fatto:

C.1 Tabelle di analisi

C.2.1 Urbanizzazioni esistenti: acquedotto (scala 1: 5.000)

C.2.2 Urbanizzazioni esistenti: fognatura (scala 1: 5.000)

C.2.3 Urbanizzazioni esistenti: illuminazione (scala 1: 5.000)

C.2.4 Urbanizzazioni esistenti: gas metano (scala 1: 5.000)

C.2.5 Urbanizzazioni esistenti: aree per servizi pubblici (scala 1: 5.000)

C.3 Attività edilizia recente (1975 - 2003) (scala 1: 5.000)

C.4 Attività industriali e artigianali esistenti (scala 1: 5.000)

C.5.1 Nuclei di antica formazione: analisi dei valori ambientali (scala 1: 1.000)

C.5.2 Nuclei di antica formazione: schedatura degli edifici e degli elementi di pregio

D. Elaborati di progetto:

D.1 Planimetria sintetica di Piano (scala 1:25.000)

D.2 Assetto generale del Piano (scala 1: 5.000)

D.3 Aree urbanizzate e urbanizzande (scala 1: 2.000)

D.4 Tipi di intervento ammessi: nuclei di antica formazione (scala 1: 1.000)

D.5 Assetto generale del Piano con Sovrapposizione della Carta di Sintesi (scala 1: 5.000)

E. Norme di Attuazione

F. Verifica di compatibilità acustica

G. Verifica Geologico-tecnica

G.1	Corografia area di studio	(scala 1:25.000)
G.2	Carta geologica	(scala 1:10.000)
G.3	Carta geomorfologica dei dissesti	(scala 1:10.000)
G.4	Carta dell'acclività	(scala 1:10.000)
G.5	Carta litotecnica	(scala 1:10.000)
G.6	Carta delle opere idrauliche	(scala 1:10.000)
G.7	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica	(scala 1:10.000)

Z. Scheda quantitativa dei dati urbani

3. In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.

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 convenzionato ex art. 49 comma 5 L.R. 56/77.
- c) **modalità diretta semplice**: attraverso semplice permesso di costruire, o denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo 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 esse 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;
- d) la dismissione delle “aree aggregate” non prescinde dal contestuale reperimento, all'interno del SUE, delle quote di verde e parcheggio dovute ai sensi delle norme specifiche di area.

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 (e nel rispetto delle prescrizioni dei piani vigenti), 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 mantenute, 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 dei permessi di costruire 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 interrate, anche applicando, se necessario, i disposti del comma 4 dell'art. 5 seguente.

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

1. Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso 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 del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire. 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, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di

- approvvigionamento idrico, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili all'acquedotto pubblico;
- 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 da chi acconsente alla riduzione dei propri diritti, con firma degli elaborati progettuali e stipula di scrittura privata registrata contenente l'impegno a riportarne le pattuizioni negli eventuali successivi atti di trasferimento della proprietà.

6. In merito alla classificazione del territorio comunale in funzione del dissesto, si richiamano interamente le disposizioni dell'art. 18, comma 7 delle norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico.

ART. 5 - CONTRIBUTI CONCESSORI: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77, 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 assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5,6,10 della L. 10/77.

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 le opere di cui all'art. 10 della L. 10/77, 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

1. 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, tappezzieri, officine di riparazione autoveicoli, **laboratori di preparazioni alimentari**, 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. 59-10831 del 24/03/2006),
- 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, ricoveri di animali da cortile per consumo domestico e box per un massimo di due cavalli).
- 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, anche in base alla classificazione della DCR n. 59-10831 del 24/03/2006:
 - c1** esercizi commerciali al dettaglio alimentari, extralimentari e misti (cfr. Titolo III – “Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa”);
 - 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
- l Ricreativa**, relativa alle strutture private per lo spettacolo, la cultura, lo sport e 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 **sovracomunale**

2. 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.

3 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione, o dall'autorizzazione, o del permesso di costruire, o della denuncia di inizio attività 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) Prospicenza 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 simili.
- 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 inedito 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 ricomprensiva dell'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto rapporto funzionale, **a prescindere dalle delimitazioni delle zone urbanistiche.**

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 e il Rapporto di Copertura prescritto dalle Norme Specifiche di Area del presente PRG.
8. Il trasferimento di capacità edificatoria fra aree non contigue è ammesso solo nell'ambito di uno SUE unitario esteso a tutte le aree interessate dai trasferimenti. In ogni caso la capacità edificatoria trasferita tra aree non contigue non può incrementare più del 20% quella realizzabile sull'area beneficiaria del trasferimento.
9. I trasferimenti di capacità edificatoria non sono ammessi tra aree di diversa classificazione urbanistica e non possono in alcun modo modificare le destinazioni d'uso ammesse per l'area beneficiaria del trasferimento.
10. Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le aree agricole, come precisato nelle norme specifiche di zona.
11. In tutti i casi i trasferimenti di capacità edificatoria comportano l'annotazione, presso gli uffici comunali, di specifico vincolo per le quantità edilizie trasferite.

ART. 9 - CAPACITÀ 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 $V = 75 \text{ mc/ab}$
Interventi di ristrutturazione, ampliamento e recupero accessori $V = 100 \text{ mc/ab}$

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 Sul e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.

2. Nei **centri storici** 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 50, in qualsiasi zona urbanistica, ad esclusione degli ambiti RC e RN.

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. 1444/68 (NS e RR), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento igienico-funzionale, 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 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. L'eventuale sopraelevazione fino a mt 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc...), è condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti.

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, misurati come raggio da lati e spigoli dei fabbricati. Questa prescrizione 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. Sono ammesse le seguenti **deroghe** 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 in aree NS e RR, e 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,
 - tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;

In ogni caso la distanza minima è riducibile a m 6 esclusivamente con parere favorevole della C.I.E. e previo accordo scritto tra le proprietà 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 per quanto riguarda i confini esterni dell'ambito.. L'accordo dovrà essere stipulato con atto registrato e trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

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. Qualsiasi edificio o struttura anche aperta destinata al **ricovero di animali** in area non agricola deve distare almeno 20 m dai confini, salvo assenso della proprietà confinante.

6. I **rilevamenti artificiali** del terreno per un'altezza superiore a 50 cm rispetto al piano naturale, ove non intervenga accordo per la loro realizzazione sul confine di proprietà, debbono distare dal medesimo m 1,50 misurati al piede della scarpata o del muro di contenimento.

7. I **muri di contenimento** in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m. 1,80, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali ; se più alti di m 1,80 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. 33 delle NdA.
- 2.2 La profondità delle fasce rispetto dai confini stradali 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 20 per le 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;
 - c) nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione (NS-RR), 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 5 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 (NS-RR), e nelle aree per servizi pubblici ad esse adiacenti, 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;

- b) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai 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 residenziale 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 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 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) ed è comunque vietata sul margine delle strade panoramiche;

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, 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 si applicano le prescrizioni e le limitazioni derivanti dalle classi di rischio geologico individuate sulla Carta di Sintesi che corredda il PRG, così come riportate nella relativa legenda, con particolare riferimento alla classe IIIb; inoltre sono fatte salve le prescrizioni del 3° e 4° comma dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..

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.

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

- a) con riferimento all'art. 28 della Legge 166/2002, all'interno della zona di rispetto, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
- 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 Zona di rispetto agli 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 10,00, 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 258 del 18.8.2000.

- 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 adibita 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;
 - 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.
- 5.4 Qualsiasi modificazione alla legislazione di riferimento o all'ubicazione dell'oggetto vincolato, nonché qualsiasi provvedimento specifico emanato dagli Enti competenti, con riferimento a fasce e aree di rispetto, determinano automaticamente la modifica del P.R.G.C..

6 Zona di rispetto agli impianti di depurazione

- 6.1 E' una zona della profondità di m 100 all'interno della quale, per motivi di sicurezza igienica, non sono ammissibili nuovi insediamenti.
- 6.2 La zona di rispetto agli impianti di depurazione è indicata in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7.
- 6.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) 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;
 - b) non è ammessa la realizzazione di locali interrati qualora il piano di pavimento dei medesimi sia a quota inferiore rispetto al massimo livello dell'acqua nelle vasche dell'impianto; le altre strutture pertinenziali potranno essere edificate, per ciascuna zona urbanistica, secondo le norme specifiche di area.
- 6.4 Qualsiasi modificazione alla legislazione di riferimento o all'ubicazione dell'oggetto vincolato, nonché qualsiasi provvedimento specifico emanato dagli Enti competenti, con riferimento a fasce e aree di rispetto, determinano automaticamente la modifica del P.R.G.C..

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

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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 ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 7.1 precedente;
 - b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato alle disposizioni della L.R. 45/89.

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

- 8.1 Sono gli ambiti comprendenti al torrente Gallenca 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.
- 8.2 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.
- 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 ricadenti nel vincolo, 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 all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D.Lgs 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11 e 12 della L.R. 20/89.

9 Beni architettonici vincolati ex D.Lgs 42/04, artt. 9 e 10

- 9.1 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.
- 9.2 Gli immobili di cui al punto precedente sono singolarmente indicati sulla cartografia di PRGC con apposita simbologia; sono inoltre sottoposti al vincolo

del punto 9 le cappelle e i piloni che appartengono a enti pubblici o a persone giuridiche private senza fine di lucro.

- 9.3 Sugli immobili sopra descritti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio del nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Piemonte.

ART. 14 - PRESCRIZIONI IDRO-GEOLOGICHE

1. La cartografia di P.R.G. 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, che 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.

a) **Classe I**

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988.

Le aree ascritte alla classe I, così come individuate negli elaborati cartografici, si considerano normativamente inserite in classe II.

b) **Classe II**

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere ovviate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Rientrano in detta classe, ad esempio:

- settori di territorio condizionati da modesti allagamenti causati dall'intervento antropico sul reticolato minore dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteri di "bassa energia" e "altezza di pochi centimetri" (porzione di territorio pedecollinare compreso all'incirca tra le isoipse 240 m. e 270 m. s.l.m.);
- aree di pianura limitrofe a linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) per le quali si evidenzia la necessità di interventi manutentivi (pulizia costante dell'alveo, rivestimento dei canali e dei fossi, adeguamento di attraversamenti, ecc.) e nelle quali il rischio di inondabilità, di acque sempre a "bassa energia", è legato esclusivamente alla scarsa manutenzione (settore periferico a sud e sud-est dell'abitato nonché terrazzi alluvionali topograficamente più rilevati della piana e aree rilevate artificialmente in passato).

c) Classe III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

- classe III a: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti; gli edifici isolati in classe IIIa o III indifferenziata sono da intendersi come appartenenti alla classe IIIb3;
- classe III b: porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.). Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

2. Per le porzioni di territorio comunale ricadenti nelle relative classi e sottoclassi si prospettano nel dettaglio le seguenti modalità operative, fermo restando il richiamo alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, per tutto quanto non disciplinato dal presente articolo:

a) Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. LL PP 11.03.1988

b) Classe II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate o minimizzate a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. LL.PP. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo, comprendenti:

- aree a moderata acclività
- settori subpianeggianti con difficoltà di drenaggio
- settori di territorio con mediocri caratteri meccanici delle coltri di copertura o dei terreni superficiali
- porzioni di territorio adiacenti alla successiva classe III

c) Classe III

Settori dei versanti montani non edificati o con presenza di isolati edifici rurali. L'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti, può essere rinviata alle future varianti di piano che dovranno essere supportate da adeguati studi geomorfologici di dettaglio

- Classe IIIa: Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Porzioni di territorio inedificate dei bassi versanti che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Nei settori a vocazione agricola, non compresi in aree di dissesto, potranno essere ammessi bassi fabbricati ad uso deposito.

- Classe IIIb2: Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.
- Classe IIIb3: Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione sarà possibile soltanto un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

3. Oltre agli insediamenti esistenti classificati dalla carta di sintesi in classe IIIb, **anche gli edifici isolati**, non compresi per le ridotte dimensioni nelle apposite campiture e cartografati quindi nell'ambito degli estesi areali in classe III indifferenziata, sono comunque da considerarsi appartenenti alla classe IIIb, con l'aggiunta di una ulteriore fascia di 5 metri di larghezza calcolata lungo tutto il perimetro degli edifici stessi.

4. Su tutti gli edifici compresi **in classe geologica IIIb**, in assenza dei necessari interventi di riassetto, 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. 7/LAP/96: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ampliamento igienico-funzionale, integrazione pertinenziale, demolizione senza ricostruzione; questi interventi andranno comunque preceduti da accurate indagini preliminari, finalizzate ad una preventiva verifica della loro compatibilità con la stabilità dei versanti e l'equilibrio idrogeologico della zona;
- b) **non sono invece mai ammessi** i seguenti tipi di intervento: demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto urbanistico.

5. Si dettano inoltre le seguenti prescrizioni generali:

- sono vietate sia la realizzazione di coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata, sia le opere che possano comportare in qualche modo occlusioni d'alveo anche parziali;
- deve essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto al piede dei ripidi versanti, subordinando i nuovi interventi edilizi ad una specifica verifica delle possibili problematiche relative alla stabilità del versante, nonché del ruscellamento diffuso concentrato;
- sono vietate le realizzazioni di interventi edificatori interrati nelle zone esondabili o interessate dall'escursione della falda freatica che in occasione di eventi

meteorici intensi possa risalire fino a quote prossime al piano campagna;

- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti o drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii.

6. Si applicano le seguenti puntuali prescrizioni:

- i settori edificati del conoide presente in località Sale, ascritti alla classe geologica IIIb2, sono da vincolare, a livello di cronoprogramma, ad interventi che prevedano la pulizia e la manutenzione dell'impluvio lungo tutto il bacino, nonché alla corretta gestione boschiva a monte dell'abitato;
- all'interno dell'area IR2, classificata in classe IIIb3, non sono ammessi incrementi di carico antropico anche a seguito degli interventi di mitigazione del rischio;
- i settori d'area corrispondenti alle aree IR4 e IR5, edificate lungo il rio del Colle, attualmente classificati in classe IIIb2, sono da intendersi ascritti alla classe geologica IIIb3

7. Si applicano infine le seguenti disposizioni:

- qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori periferuviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore di competenza del Settore Opere Pubbliche e Difesa Assetto Idrogeologico di Torino, ivi compresi tutti i rii non classificati e/o aventi sedime non demaniale, dovrà essere suffragato, a livello di singolo permesso di costruire, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, anche da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta;
- ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì, della presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i afferente/i;
- le norme associate ai dissesti in argomento devono essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 9, 13, 18bis, 23, 50 e 51 delle NdA del PAI;
- le fasce di rispetto dei corsi d'acqua corrispondenti alla classe IIIa (IIIb per l'edificato) sono da intendersi di assoluta inedificabilità;

- qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del PAI;
- l'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96.

ART. 15 - INTERVENTI EDILIZI

1. Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenti 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 deterioramento 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: 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 e le pendenze e le quote di imposta degli elementi strutturali come orizzontamenti, coperture, scale.
 - 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. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
 - 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 e assicurarne 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 strettamente limitata alle 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, quote di imposta e di colmo, purché siano impiegati materiali e tecniche coerenti con i caratteri originari dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito.
- 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, nel rispetto del comma 4,

lett. a), art. 24 della L.R. 56/77.

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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) non è in ogni caso consentito l'incremento delle superfici utili e dei volumi.

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, nel rispetto del comma 4, lett. a), art. 24 della L.R. 56/77.

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;
- c) 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, 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; ogni singolo caso sarà oggetto di specifica valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e della C.I.E. in relazione alla necessità di evitare un generale livellamento delle linee di colmo e di gronda delle coperture; tale intervento non si configura come ampliamento e può essere pertanto effettuato in deroga a If e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati, confini e strade, pur nel rispetto del codice civile e del numero massimo dei piani stabilito nelle varie aree dalle NdA. L'eventuale sopraelevazione fino a mt 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni

della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc...), è condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e ad accordo scritto tra le proprietà confrontanti.

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione l'entità di innalzamento prevista, qualora l'intervento non preveda modifiche di altezze di interpiano finalizzate a conseguire i corretti requisiti di abitabilità, è ridotta ad 1 m.

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 dello 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) dell'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 realizzande, 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 consentito 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.
- 10.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:
 - a) sugli edifici compresi nelle zone NS privi di pregio architettonico e documentario (ad esclusione di quelli contenenti "elementi tipologici caratterizzanti" individuati sulla Tav. D.4 di P.R.G.), dei quali, sulla base di perizia asseverata redatta da professionista abilitato, vengano documentate la sopravvenuta instabilità statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità.
 - b) sugli edifici esterni ai NS privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui al precedente punto 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, 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:
nei centri storici NS esclusivamente in ambito di Piani di Recupero perimetrali dal Consiglio Comunale e comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico, per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico;
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, 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 fatti salvi 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 inoltre è attuabile in tutti gli edifici, ove ricorrano le condizioni previste in materia dal R.E.C. 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:
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.
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, realizzate 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" (come fienili, travate, depositi, stalle) annessi al corpo di fabbrica principale, oppure aventi caratteristiche dimensionali, materiche e tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso.
- 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, 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 e non possono essere né cedute, né affittate, né comunque utilizzate disgiuntamente da essa.

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, 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.
- 4.3 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 altezze al punto più alto del tetto:
 - per tetti a due o più falde non superiore a m 3,00
 - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà, previo assenso del confinante) non superiore a m 3,50
- 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) - m 10,00 dalle pareti finestrate dei fabbricati residenziali esistenti,
 - m 5,00 dalle pareti finestrate di tutti gli altri fabbricati,
 - m 3,00 da pareti non finestrate, con 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 quelli di altezza superiore a 3,00 m 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, realizzati su un fondo complanare a quello adiacente o sopraelevato rispetto al medesimo per non più di m 1,00 è ammessa l'edificazione a confine, senza assenso del vicino,
 - per i bassi fabbricati di altezza massima superiore a m 3,00 o la cui linea di terra sia sopraelevata di oltre m 1,00 rispetto alla quota del fondo adiacente, 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, per i bassi fabbricati di qualsiasi altezza.

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 rispettata 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 di dimensioni ridotte a servizio di attività produttive

- 7.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali in qualsiasi area ubicate, 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; si distinguono dalle tettoie industriali, che sono edificabili solo nelle aree produttive nel rispetto dei parametri stabiliti dalle

norme di zona.

- 7.2 Le tettoie di dimensioni ridotte a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, possono avere una superficie massima di 150 mq e occupare non più del 25% dell'area libera da costruzioni, nell'ambito pertinenziale dell'azienda.
- 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 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

- 9.1 Sono tali, a titolo esemplificativo, le piscine aperte, i campi da tennis, 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, 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; in area agricola è ammesso il deposito di legname tranciato,.

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 IR, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione.

4. I piccoli depositi di legname legati al consumo domestico sono ammessi nell'ambito pertinenziale delle residenze, senza necessitare di titoli abilitativi.

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

1. 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 alla D.G.R. n. 57-14407 del 20.12.2004.

2. Nell'ambito delle aree destinate agli impianti è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature con le seguenti destinazioni specifiche:

- bar, rivendita di giornali, tabacchi e prodotti normalmente commercializzati presso le stazioni di servizio, con superficie di vendita da 30 mq fino a 150 mq e Sul fino a mq 200,
- autofficina per piccole riparazioni e vendita ricambi con Sul fino a 250 mq,
- depositi di lubrificanti e di materiale di consumo per autoveicoli, per una superficie massima di mq 50,
- attrezzature per il lavaggio e la pulizia dei veicoli, nel rispetto di Rc 30%,
- abitazione del titolare o del custode per una Sul massima di 150 mq

3. Il dimensionamento complessivo degli impianti e la distanza minima rispetto a quelli già esistenti sono da definirsi in conformità ai criteri della D.G.R. n. 57-14407 del 20.12.2004.

4. Nell'ambito dell'area dell'impianto deve essere individuata una superficie minima di parcheggio privato a uso pubblico pari al 10% dell'area complessiva e comunque non inferiore a 1 posto macchina (pari a mq 26), per ogni 10 mq di superficie utile lorda a destinazione commerciale e di ristorazione (comprensiva dei servizi connessi); le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità alle attrezzature commerciali, in modo da essere agevolmente accessibili e da non costituire intralcio alla circolazione interna all'area dell'impianto.

ART. 20 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Abrogato e sostituito dal Titolo III – “Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa”.

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. Qualora la **consistenza edilizia originaria** non sia dimostrabile con documenti probanti, o desumibile dagli allineamenti stereometrici di fabbricati adiacenti, la ricostruzione potrà avvenire con intervento diretto nel rispetto dei parametri edificatori previsti per ciascuna area urbanistica.

3. **In area agricola**, ove non sia documentata l'altezza originaria del fabbricato crollato, può essere riedificato un solo piano fuori terra sulla base planimetrica riscontrabile in loco.

ART. 22 - 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.

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. 23 - 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 alla data di adozione della presente Revisione Generale e, 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, 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.

ART. 23bis - NORME FINALI

1. A seguito delle rilocalizzazioni e ridistribuzioni di capacità edificatoria effettuate con la 2° Variante non Strutturale al PRGC, residuano, in quanto non specificamente assegnate ad alcuna area, mc 1.940,50 di volumetria edificabile a destinazione residenziale.

La titolarità di tale potenzialità edificatoria resta in capo al Comune di San Colombano, che ha la facoltà di allocarla nell'ambito di Varianti non Strutturali del PRGC.

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:

Titolo I delle NdA : Norme Generali

Titolo III delle NdA : Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa

Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda

Regolamento Edilizio Comunale

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree costituenti il 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 – cfr. Titolo III – “Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa”), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); agricola (a1, a7); socio-assistenziale (h1), servizio pubblico (s f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15..**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4 PREVEDE IL RESTAURO CONSERVATIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A ⁽¹⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, cambio di destinazione d'uso.

Demolizione con ricostruzione vincolata ⁽³⁾

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽⁴⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽⁵⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di sottotetti e rustici.

Demolizione con ricostruzione vincolata ⁽³⁾

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4 PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽⁴⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽⁵⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, sostituzione edilizia ⁽⁶⁾.

Sostituzione edilizia ⁽⁶⁾

NOTE

- ⁽¹⁾ Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo B finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, purché l'intervento non comporti alterazioni della sagoma e delle tipologie edilizie.
- ⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 (“strutture edilizie pertinenziali”), e in deroga ai parametri di area, è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 60, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva 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.
- ⁽³⁾ Ammissibile solo sugli edifici in cui espressamente prevista dalla Tav. D.4 o nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata da professionista abilitato. La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi, come stabilito alla voce “standard urbanistici”, anche gli aspetti formali della ricostruzione, affinché garantisca la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio (quando necessario), sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali. Per gli edifici su cui è prevista la ristrutturazione B, la ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalle successive note (4 e 5)

- (4) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.
- (5) Concedibile una tantum fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq solo per la chiusura di scale esterne o per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi devono essere realizzati preferibilmente sui lati interni degli edifici, con esclusione dei lati verso strada e, 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 e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.
- (6) Attuabile con intervento diretto quando sia relativa alla demolizione con ricostruzione anche con diverso posizionamento di fabbricati minori, senza cambio di destinazione d'uso e con aumento di volume non superiore al 20%; in tutti gli altri casi è soggetta a permesso convenzionato con cui devono essere puntualmente definite le caratteristiche architettoniche della ricostruzione e garantito il suo ottimale inserimento nel contesto.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
If = esistente Rc = esistente H = esistente	It = 1,5 mc/mq. Rc = 60%. H = 9,00 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
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 sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con permesso di costruire convenzionato.	Con permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 5 mq per abitante insediato o del 40% della Sul per le attività commerciali e terziarie, le altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali, possono essere monetizzate. 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 anche delle aree a parcheggio. 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.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VIABILITA' VEICOLARE

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.

SENTIERI E MULATTIERE

In occasione di interventi edilizi sottoposti a convenzionamento il Comune può richiedere che gli attuatori provvedano a riqualificare mulattiere e sentieri di pubblico passaggio afferenti la borgata, effettuando la pulitura dei bordi, il consolidamento e la sistemazione superficiale del fondo con pietre e legno, la realizzazione di staccionate laterali in legno (ove necessaria come parapetto o corrimano), l'apposizione della segnaletica strettamente indispensabile. Tali opere si configurano come urbanizzazione primaria e possono essere eseguite in scomputo oneri, ai sensi dell'art. 5 delle NdA.

ELEMENTI TIPOLOGICI CARATTERIZZANTI L'ARCHITETTURA LOCALE.

La Tav. C.5.1 individua puntualmente gli elementi tipologici di pregio riscontrati su alcuni edifici. Tali elementi, ove segnalati cartograficamente (e documentati dall'elaborato C.5.2) devono essere conservati, recuperati o fedelmente ricostruiti, a prescindere dal tipo di intervento previsto per l'edificio del quale fanno parte; in occasione di interventi su altri edifici, tali elementi di pregio debbono comunque essere considerati matrice ambientale ed assunti come riferimento per la corretta riproposizione delle tipologie costruttive tradizionali.

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, i quali andranno comunque preservati. L'approvazione dei P.di R. è comunque subordinata al parere favorevole della Commissione Regionale di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 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, né per quelli individuati alla Tav. D.4 di PRG (*"Tipi di intervento ammessi – nuclei di antica formazione"*) come soggetti a "Ristrutturazione edilizia di tipo A vincolata"

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ambiti di antica formazione del centro abitato, caratterizzati da residenze rurali e da infrastrutture per attività agricole, che non presentano interesse storico-documentario, ma costituiscono un cospicuo patrimonio edilizio da riordinare e riutilizzare.

FINALITA' DEL PRG

Recupero, ristrutturazione, riuso ed eventuale sostituzione del patrimonio edilizio esistente, privilegiando soluzioni compositive intese a riproporre correttamente tipologie edilizie tradizionali, pur senza escludere il ricorso a espressioni architettoniche innovative, qualora siano adeguatamente supportate da apprezzabili motivazioni progettuali e accurate valutazioni di inserimento ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6..

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1 - cfr. Titolo III – “Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa” in addensamento A1), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); socio-assistenziale (h1), 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⁾ , ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾ , integrazione pertinenziale ⁽³⁾ , 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 territoriale con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾

NOTE

- ⁽¹⁾ Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- ⁽²⁾ Ammesso fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, per un massimo di 30 mq.
- ⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 (“strutture edilizie pertinenziali”), e in deroga ai parametri di area, è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 90 (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva 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.
- ⁽⁴⁾ Attuabile con permesso di costruire 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.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente		It = 1,0 mc/mq. Rc = 50%. H = 7,50 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 altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali, possono essere monetizzate. 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 anche delle aree a parcheggio. 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.	

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.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Eventuali interventi di demolizione con ricostruzione o sostituzione edilizia possono essere effettuati anche con ricorso a espressioni architettoniche innovative, tuttavia non devono essere introdotte tipologie edilizie e insediative di frattura rispetto all'impianto urbanistico di riferimento, evitando soprattutto i fabbricati isolati (villette) di composizione volumetrica dissonante con la prevalente linearità del contesto.

ART. 26 - AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE **RI**

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree edificate di recente formazione, di composizione urbanistica e di densità eterogenee, prive di valori architettonici o ambientali da salvaguardare e nelle quali la principale criticità è rappresentata dalla debolezza dell'impianto infrastrutturale, conseguente allo sviluppo disordinato e disaggregato dell'edificazione.

FINALITA' DEL PRG

Adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con completamento delle aree residuali ancora edificabili, (soprattutto per esigenze insediative familiari) 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 - cfr. Titolo III – “Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa”), 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 rustici e sottotetti.	
cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾ .	cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾ , sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾ , nuova costruzione ⁽⁵⁾ .

NOTE

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

⁽²⁾ Del 20% della Sul residenziale 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 nel limite massimo di mq 120 (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche);
- bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area (If 0,5 mc/mq e Rc 40%);
- bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
- bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
- tettoie nel rispetto di Rc 40%;
- tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
- sono sempre ammesse serre e strutture per l'arredo dei giardini.

Cumulativamente la realizzazione di strutture edilizie pertinenziali deve avvenire nel rispetto di Rc max 40%.

⁽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 If 0,5 mc/mq e Rc 40%; con permesso convenzionato è ammessa per ogni unità abitativa esistente l'edificazione di una unica ulteriore unità abitativa unifamiliare, realizzata come ampliamento dell'edificio esistente o come nuova edificazione isolata, nel rispetto di If e Rc, che devono essere verificati sull'intera area di intervento, comprensiva del lotto già edificato e di quello edificando, tenendo conto delle quantità edilizie già esistenti.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
If = esistente Rc = esistente H = maggiore fra esistente e m 7,50.	It = 0,5mc/mq. Rc = 30%. 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 nelle misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie, le altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali, possono essere monetizzate. 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 anche delle aree a parcheggio. La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.

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 PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1 - cfr. Titolo III – “Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa”), 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, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione e sostituzione edilizia		
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, il tutto comunque nel rispetto dei Rapporti di Copertura definiti dal successivo paragrafo
- ⁽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 dello 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 URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per gli interventi attuati con intervento diretto non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.	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. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 18 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

AREA RC 3

L'accesso all'area deve essere previsto sulla viabilità secondaria, per evitare l'apertura di ulteriori ingressi carrai sulla viabilità provinciale.

AREA RC 5

L'attuazione dell'area è subordinata alla redazione di un PEC unitario, nel quale devono essere previste:

- la realizzazione di idonea viabilità interna per il disimpegno di tutte le unità abitative in progetto
- la localizzazione delle aree per servizi pubblici in fregio alla strada provinciale, onde assicurare adeguata visibilità all'incrocio tra la medesima e la strada privata consortile.

AREA RC 6

Non è ammessa l'apertura di nuovi ingressi carrai sulla viabilità provinciale. Eventuali nuovi accessi sono ammessi unicamente dalla viabilità secondaria (strada privata consortile) indicata in cartografia.

Le aree per servizi pubblici devono essere localizzate in fregio alla strada provinciale, onde assicurare adeguata visibilità all'incrocio tra la medesima e la strada privata consortile.

AREA RC 7

Le aree per parcheggio privato devono essere interamente reperite all'esterno delle recinzioni, mentre le aree per servizi pubblici devono essere interamente monetizzate.

AREE RC 8-9-10

Non è ammessa l'apertura di ulteriori ingressi carrai sulla viabilità provinciale: i nuovi edifici dovranno valersi di quelli già esistenti, eventualmente adeguandoli e migliorandone la sicurezza in base alle prescrizioni della Provincia.

AREA RC 11

Il posizionamento dei corpi edilizi deve minimizzare il ricorso ad alterazioni morfologiche del suolo, con particolare riguardo a sbancamenti, riporti e relative opere di sostegno. Si richiama in particolare il rispetto dell'art. 43 del Regolamento Edilizio Comunale”.

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1 - cfr. Titolo III – “Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa”), 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, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione e sostituzione edilizia		
	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 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, il tutto comunque nel rispetto dei Rapporti di Copertura definiti dal successivo paragrafo.
- ⁽³⁾ L'attuazione degli ambiti perimetrati è subordinata alla redazione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone.

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 (0,30 mc/mq per RN2) 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 18 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

AREA RN 1a

L'attuazione dell'area è subordinata a PEC unitario, nel quale devono essere previsti:

- l'adeguamento della sezione viaria perimetrale all'ambito, come indicato sulla cartografia di PRG;
- la realizzazione delle aree per servizi (P1p e V3p), ferma restando la necessità di dislocare la superficie da destinare a parcheggio pubblico in modo diverso da quello riportato in cartografia, in posizione tale da garantirne una reale e agevole fruibilità.
- la realizzazione delle infrastrutture fognarie di collegamento alla rete comunale.

AREA RN 1b

La realizzazione di strutture edilizie pertinenziali è sempre ammessa con intervento diretto.

AREA RN 2

L'area, in applicazione di $I_t = 0,3 \text{ mc/mq}$, è articolata in due sub-ambiti attuativi subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato, nei quali devono essere previsti i seguenti obblighi:

- per l'ambito RN2a: utilizzare esclusivamente l'accesso (sulla SP 43) esistente in area RI18; realizzare e assoggettare ad uso pubblico l'area a parcheggio P2p; allargare (lungo il ciglio ovest, fino alla sezione di 5 metri) la strada privata indicata in cartografia in corrispondenza dell'ambito stesso e assoggettarla al pubblico transito;
- per l'area RN2b: dismettere l'area per servizi V4p; allargare (lungo il ciglio ovest, fino alla sezione di 5 metri) la strada privata indicata in cartografia fino al limite con l'ambito RN2a e assoggettarla al pubblico transito.

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 delle attività esistenti e realizzazione di nuove unità produttive

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6
Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1 - cfr. Titolo III – “Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa”, c2); 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 250 e nel rispetto di Rc=50% verificato sull'area pertinenziale dell'azienda. ⁽²⁾ 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), tettoie al servizio di attività produttive, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini. ⁽³⁾ Ammesse nel rispetto di It e Rc, sia per l'espansione delle attività esistenti e sia per la realizzazione di nuove unità produttive su lotti liberi.	

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7	
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Rc = 50%. H = 10 m	Ut = 1 mq/mq Rc = 60%. H = 10 m

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi pubblici, calcolate nella misura del 10% della St impegnata, reperendo i parcheggi in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile per la strada e prevedendo la realizzazione di aree verdi densamente alberate, anche con funzione mitigativa dell'impatto paesaggistico degli insediamenti produttivi, soprattutto in fregio alla sponda del Torrente Gallenca. La monetizzazione degli standard è ammessa unicamente per l'area IR5 nei casi in cui sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavare le aree per servizi in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Per attività commerciali o assimilabili le aree a servizi da dismettere o assoggettare devono essere pari al 100% della Sul e non ne è ammessa in nessun caso la monetizzazione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Con riferimento alle problematiche ambientali è fatto assoluto divieto di mutamento di attività produttiva quando questo comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti; nell'ambito di interventi di adeguamento igienico-funzionale dovranno essere contestualmente previste opere di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, soprattutto con l'interposizione di cortine alberate. E' comunque espressamente vietato 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

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente. 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 di riordino e integrazione all'art. 26 delle NdA.

Le nuove unità abitative dovranno essere integrate con l'edificio produttivo principale, escludendo la tipologia isolata.

AREA IR1

Sull'area IR1b è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e tettoie aperte ad esclusivo uso deposito. Le strutture non devono creare ostruzione al deflusso delle acque nel caso di eventi alluvionali. Ai sensi dell'art. 18, comma 7 del PAI il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. E' vietato l'insediamento antropico stabile con particolare riguardo a processi produttivi che presuppongano presidio umano continuativo.

La realizzazione degli interventi sull'area IR1b è subordinata alla redazione di apposita Valutazione di Impatto Acustico (V.I.A.A.) ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. a) della L. 447/95.

Sugli ambiti a sud del comparto, ricompresi in area pertinenziale ad insediamenti produttivi, è prescritta la pulizia e manutenzione degli impluvi lungo il Rio Maioretto e il Rio Ruterio. L'onere di manutenzione degli alvei deve essere coordinato con gli interventi previsti nel cronoprogramma.

AREA IR2

Non sono ammessi incrementi di carico antropico anche a seguito degli interventi di mitigazione del rischio

AREA IR3

A seguito della realizzazione degli interventi di riassetto e comunque nei limiti parametrici del presente articolo, sono ammessi i seguenti interventi:

- sulle aree ricadenti in classe IIb3: ristrutturazione edilizia di tipo B, con ampliamento del 50% della SUL produttiva e del 20% della SUL residenziale, esclusivamente per adeguamenti igienico-funzionali che non comportino la realizzazione di nuove unità abitative; la costruzione di accessori pertinenziali, come definiti all'art. 16 delle NdA, è ammessa nel rispetto delle quantità previste dal presente articolo, con la sola eccezione dei locali interrati.
- Sulle aree ricadenti in classe IIIa, oltre all'utilizzo delle medesime come spazi di manovra e deposito di materiali all'aperto, è consentita la realizzazione delle sole tettoie aperte.

AREE IR4 e IR5

I settori d'area attualmente classificati in classe IIb2 sono da intendersi ascritti alla classe geologica IIb3

AREA IR5

Per l'edificio individuato in cartografia con apposito rimando alla presente norma è ammesso, al primo piano, il cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale, finalizzato alla realizzazione di una nuova unità abitativa di superficie utile non superiore a mq 200.

Si richiamano come applicabili per gli interventi ammessi le prescrizioni contenute all'art. 26 delle NdA per le aree residenziali di riordino e integrazione.

ART. 29bis - AREE PERTINENZIALI AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

PP

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree inedificate costituenti pertinenza degli insediamenti produttivi e terziari.

FINALITA' DEL PRG

Realizzazione di cortine vegetali per la schermatura visiva degli insediamenti produttivi.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Cfr. le Prescrizioni Particolari

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Cfr. le Prescrizioni Particolari

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sono aree inedificabili e non vengono conteggiate nel computo della superficie fondiaria o territoriale delle aree produttive di cui sono pertinenza, per l'applicazione degli indici di edificabilità.

Possono essere utilizzate come spazi per la sosta e la manovra degli automezzi, ma anche per l'ordinato stoccaggio dei materiali, salvo il divieto di accumularvi rottami a cielo aperto.

Possono essere sistemate a verde o pavimentate, privilegiando l'impiego di soluzioni che contengano al massimo l'impermeabilizzazione del suolo.

Lungo il confine con altre proprietà, secondo le previsioni cartografiche di PRGC e le eventuali ulteriori disposizioni dettate dal Comune in sede esecutiva, devono essere previste schermature vegetali da realizzarsi, a seconda dei casi, con siepi sempreverdi continue o con cortine alberate di essenze autoctone, in raccordo con eventuali aree boscate già esistenti, al fine di creare una quinta, anche visiva, tra ambiti di diversa destinazione.

La sistemazione dell'area di pertinenza dei fabbricati industriali costituisce elemento progettuale e attuativo obbligatorio. Esso viene autorizzato dal Comune attraverso un apposito elaborato progettuale, in scala non inferiore a 1:200 per i permessi di costruire e 1:500 per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, facente parte integrante degli elaborati oggetto del permesso di costruire e/o della convenzione. Il progetto di sistemazione delle aree esterne deve indicare la destinazione delle aree, i materiali impiegati, l'ubicazione e il nome scientifico delle piante (alberi e arbusti).

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 -limitatamente al riuso del patrimonio edilizio esistente-, r3, r4); produttiva (p1) limitatamente all'esistente; commerciale (c1 - cfr. Titolo III – “Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa”) limitatamente all'esistente, agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8) con divieto di insediare allevamenti di tipo industriale, servizio pubblico (s).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

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.

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, purché la distanza dal centro aziendale non sia superiore a m 5.000 e purché vi sia un'estensione minima, senza soluzione di continuità, di almeno 5.000 mq. 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 20% della Sul residenziale, con un minimo comunque consentito di 30 mq di Sul 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 30% 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 Rc=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 **legnaia e** 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 1.000 mq, con divieto di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello

ammesso nella presente norma, e purché sul fondo della medesima proprietà non esistano altri bassi fabbricati o tettoie.

DISTANZE

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
 - 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 50,00
 - 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

Per gli allevamenti bovini distanza di m. 50,00 dalle altre aree di PRG e da edifici civili residenziali può essere ridotta a m. 25,00 nel caso di ampliamenti di centri aziendali esistenti, previo nulla-osta dell'A.S.L., quando l'intervento consegua, a giudizio del Comune, il miglioramento della situazione ambientale locale esistente.

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 e la demolizione con ricostruzione a fini abitativi di strutture di tipo industriale.
- 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, compatibilmente con le caratteristiche del contesto agricolo circostante.

BOSCO DEI CERRI DI MONSUFFIETTO

L'ambito individuato sulla tavola D.2 del PRG è vincolato ai sensi dell'art. 30 L.R. 56/77, in quanto area boscata d'alto fusto. Ai fini della tutela del patrimonio forestale è vietata ogni nuova edificazione, trasformazione del suolo e abbattimento degli alberi. E' ammessa una cauta valorizzazione turistica della risorsa ambientale, con la manutenzione o il ripristino di sentieri e mulattiere.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio prevalentemente inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie. Diversamente dalle più esterne aree agricole di valore ambientale, tali ambiti assumono funzione connettiva e di ricomposizione urbanistica degli insediamenti esistenti, in particolare per quelli di recente formazione.

FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia del verde pertinenziale. Ricomposizione e ricucitura degli insediamenti radi mediante il riconoscimento urbanistico dei relativi spazi verdi pertinenziali legati alle funzioni d'uso residenziali. Tali spazi sono comunque individuati senza alcuna prefigurazione di espansione insediativa futura, sia sotto il profilo della progettazione urbanistica sia per quanto attiene la presunzione di eventuali diritti acquisiti dalle relative proprietà.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziali (r4 limitatamente alle integrazioni pertinenziali di edifici esistenti)

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

Integrazione pertinenziale ⁽¹⁾.

NOTE

⁽¹⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti quantità:

- fabbricati interrati non oltre 60 mq per ogni unità abitativa;
- bassi fabbricati fino a 30 mq di Sun per ogni unità abitativa;
- tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
- serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini.

- i bassi fabbricati e le tettoie devono rispettare complessivamente il rapporto di copertura del 15%.

Tutti i fabbricati pertinenziali devono essere edificati avendo riguardo alle finalità del presente articolo e limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite e migliorando l'integrazione del costruito nella cornice delle sue pertinenze verdi: il posizionamento, le tipologie costruttive, i materiali devono minimizzarne l'impatto sulle aree verdi; in particolare nella realizzazione dei fabbricati interrati deve essere garantito l'inerbimento dell'estradosso e devono essere ridotte al minimo indispensabile le dimensioni della rampa e la larghezza del fronte di ingresso.

Gli interventi di ristrutturazione e ricostruzione degli edifici esistenti devono essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree VP non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria ma possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG. La soluzione alternativa deve garantire inoltre il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

ART. 31 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE **AS**

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 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, salva la possibilità di realizzare i bassi fabbricati non pertinenziali ad uso legnaia e deposito attrezzi, come disciplinati per le aree AN, anche su appezzamenti di estensione inferiore a 1.000 mq..

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.

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**

Per le aree di nuova formazione 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), oppure 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.

ART. 33 - 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.

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.

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le modalità di cessione dei sedimi per viabilità pubblica 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), oppure 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.

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, 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. All'interno di tali fasce è altresì possibile l'adeguamento dei tracciati viari esistenti ai requisiti stabiliti dalla regolamentazione sovraordinata

VIABILITA' INTERNA AD AMBITI DI SUE

Le strade pubbliche interne a SUE, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 6,00. 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.

TIPOLOGIA DEL MANTO STRADALE

Il PRG prescrive, ove non in contrasto con la sicurezza e in particolare nel centro storico e nei contesti di pregio ambientale, la conservazione e il ripristino dei manti superficiali eseguiti con materiali e tessiture tradizionali. (lastre e ciottoli) e dei muri in fregio di valore documentario, come i muri a secco o a tessitura con pietre a vista o tecnica mista con eventuale copertina in pietra o elementi di cotto. Per le vie di nuova formazione o per l'ampliamento di quelle esistenti, in contesti privi di pregio ambientale, sono ammessi manti stradali in asfalto e massetti cementizi. In via eccezionale, nelle aree di montagna dove la pendenza della strada supera il 15 %, è ammessa la realizzazione manti in c.l.s. gradonato.

TITOLO III
DISCIPLINA DEL COMMERCIO
AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

ART. 34 - RICONOSCIMENTO DELLA ZONA A1

- 1 Nel rispetto dei parametri fissati dalla Regione Piemonte, ai sensi dell'articolo 13 dell'Allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.3.06, e con riferimento a quanto enunciato nei "criteri" approvati dall'Amministrazione, la presente Variante identifica sul territorio comunale un'unica zona di insediamento commerciale, coincidente con la perimetrazione degli ambiti RR3 e RR4 e classificata come A1 – addensamento storico rilevante (cfr. elaborato grafico allegato in calce al presente Titolo).
- 2 L'articolo 13, comma a), della DCR n. 59-10831 del 24.3.06 fissa i relativi criteri di riconoscimento, e la tabella seguente verifica la corrispondenza tra i parametri indicati e la perimetrazione identificata:

Parametri dell'articolo 13, comma a)	Rispondenza con le caratteristiche dell'area
Ambito commerciale di antica formazione.	✱
Sviluppato intorno a un fulcro urbano (piazza, chiesa, municipio e simili).	Pur non essendo elementi baricentrici della perimetrazione individuata, il Municipio e la Chiesa Parrocchiale di San Grato, costituiscono comunque emergenze architettoniche e entità socio-urbane strettamente connesse con i tessuti edificati in oggetto.
Presenza di attività commerciali rivolta prevalentemente al vicinato.	Uno dei due esercizi commerciali che attualmente compongono la rete commerciale del comune è localizzato all'interno della perimetrazione, in via Villa 7; le sue ridotte dimensioni e la sua connotazione di attività "mista" sono significativi indicatori del ruolo esclusivo di servizio al vicinato.
Buona densità residenziale.	✱

✱ La particolare conformazione dei tessuti insediativi del Comune, e la scarsa consistenza della rete commerciale, non consentono una netta corrispondenza con i criteri di riconoscimento dell'Addensamento storico rilevante; l'Amministrazione, nell'individuare l'area A.1, fa riferimento alla propria specifica conoscenza del territorio e delle sue problematiche, nel rispetto del margine di discrezionalità concesso dallo stesso articolo 13.

- 3 Il futuro, eventuale, riconoscimento di altre zone di insediamento commerciale, potrà avvenire intervenendo sullo strumento urbanistico con opportune varianti ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 56/77. Ogni nuova integrazione o rideterminazione dell'assetto commerciale comunale, effettuata anche per parti, comporterà la ridefinizione dei relativi criteri programmatici.
- 4 Tutte le prescrizioni specifiche riportate nel presente testo normativo devono essere intese come reciprocamente integrate e complessivamente ricomprese nell'obiettivo prioritario di perseguire un possibile sviluppo economico locale tramite un potenziamento dell'offerta commerciale, commisurata alle caratteristiche della comunità locale e rispettoso dei valori storici e tipologici caratterizzanti il nucleo di antica formazione.

ART. 35 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 1** Tutti gli interventi di carattere commerciale, finalizzati all'inserimento di nuove attività o al miglioramento di quelle esistenti, dovranno risultare coerenti con le disposizioni dettate dal PRGCM e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi sui tessuti edilizi compresi nella perimetrazione A.1, fatte salve eventuali più specifiche disposizioni dettate dalla disciplina regionale per il commercio; la verifica di tale coerenza è effettuata, in sede attuativa, dalle competenti strutture comunali.
- 2** Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.
- 3** Per gli stessi interventi dovrà inoltre essere accertata specifica coerenza nei confronti delle norme attuative dettate dal PRGCM per gli interventi edilizi nell'ambito urbano coincidente con l'Addensamento A.1, nonché con i criteri di tutela del patrimonio storico documentario e con le prescrizioni dell'art. 24 della L.R. 56/77.
- 4** Le attività commerciali insediabili all'interno dell'addensamento A1 sono unicamente quelle ammesse dalla tabella di compatibilità inserita nella D.C.C. n. 13 del 4.07.2007 di criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs 114/98.

ART. 36 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1 Incentivi

Per il potenziamento dell'offerta commerciale esistente alcuni tipi di attività possono essere ritenuti prioritari rispetto ad altri, in rapporto ai fabbisogni stimati della comunità locale. Pertanto la richiesta di attivazione e nuovo inserimento di tali prioritarie funzioni potrà essere agevolata dall'Amministrazione Comunale mediante l'individuazione di mirati incentivi di natura economica da prevedere, in sede attuativa, in apposito atto convenzionato.

Analogamente, per promuovere il potenziamento e la riqualificazione formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle superfici commerciali, purché comprensivi della sostituzione o riqualificazione dei serramenti e di ogni altra struttura prospettante su vie pubbliche, ritenuti incongrui ed impattanti sul valore ambientale del tessuto edilizio.

2 Medie strutture

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso nell'Addensamento A1, anche di medie strutture di vendita, secondo le quantità ammesse dalla tabella riportata al precedente art.35, comma 4, potranno essere prese

in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati, primi piani) purché adeguatamente collegate secondo le vigenti norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.

Analogamente è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegati e privi di vincoli e di servitù di terzi.

In ogni caso l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio e sociale circostante; è facoltà della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico Comunale subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.

3 Ambiti sensibili

Tutte le parti del tessuto edilizio storico e consolidato sono ritenute compatibili con l'inserimento di nuove attività commerciali; tuttavia, tenuto conto della presenza di ambiti caratterizzati da particolare pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con gli edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal PRGC, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro. Nel valutare caso per caso l'U.T.C. e la C.E. potranno subordinare l'attuazione di attività ritenute particolari a permesso convenzionato, per la definizione di eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo. Inoltre interventi di nuovo inserimento o di riqualificazione dell'esistente, particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, potranno essere subordinati, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, a specifico parere della Soprintendenza e/o degli uffici regionali competenti in materia ambientale.

4 Incompatibilità

Sono escluse dal possibile inserimento nell'Addensamento commerciale A.1 tutte le attività oggettivamente moleste e tutte quelle ritenute dalla C.E. incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza.

Inoltre è facoltà dell'Amministrazione Comunale non ammettere l'inserimento di nuove attività con superfici rilevanti, anche se ancora comprese nei limiti dimensionali di cui alla tabella riportata al precedente art.35, comma 4, in ambiti edilizi ritenuti impropri per eccessiva frammentazione delle unità immobiliari, per problemi legati all'accessibilità o alle necessità di parcheggio dell'utenza, e più in genere per possibile contrasto con l'assetto delle strutture edilizie esistenti.

5 Prescrizioni tipologico formali

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti dovrà garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.

In particolare nella ristrutturazione delle strutture dei prospetti su spazi pubblici e nella sostituzione dei serramenti, infissi ed elementi compositivi pertinenti alla facciata, devono essere utilizzati tipologie, proporzioni formali e materiali propri della tradizione costruttiva locale, definendone le componenti mediante confronto con le analoghe caratteristiche degli edifici circostanti e fronteggianti.

Parimenti è prescritta analoga attenzione agli elementi di finitura e di arredo degli spazi aperti, privati di uso pubblico, pertinenti all'intervento, quali cortili e androni; le prescrizioni stabilite per gli edifici principali valgono anche per il riutilizzo di quelli accessori, ove ammesso. Per quanto attiene le vetrine in particolare è stabilito il perseguimento della coerenza con i ritmi compositivi degli edifici caratterizzanti, rispettandone come criterio le dimensioni delle aperture.

Sempre con riferimento ai prospetti esterni, agli androni e ai cortili (comprese le insegne e le tende da sole eventuali) la C.E. potrà definire, in sede di procedimento autorizzativo, i colori dei materiali da utilizzare e delle relative finiture, sempre con la finalità di un armonico inserimento ambientale.

E' escluso l'utilizzo di serramenti in alluminio anodizzato, in acciaio inox e di ogni altro materiale di forte ed improprio impatto ambientale.

Relativamente alle insegne, sono da privilegiare quelle su lamiera verniciata e decorata, con caratteri formali e scritte derivanti dalla tradizione locale.

Per facilitare l'inserimento e il confronto con edifici ritenuti di particolare pregio può essere richiesta la posa in opera di elementi di arredo urbano sui prospetti su via pubblica e lato cortile, limitatamente alla stretta pertinenza dell'intervento.

Pur risultando da privilegiare le forme compositive, i materiali e i colori propri della tradizione locale, non sono aprioristicamente esclusi interventi caratterizzati da elementi di contrasto con la stessa, dotati di forte connotazione progettuale, purché tali da poter costituire nuovo elemento architettonico di eccellenza e "segno" tipologico caratterizzante; interventi di tal tipo, se confinanti o prossimi ad edifici vincolati o definiti di pregio storico dal PRGC, sono obbligatoriamente sottoposti al parere della Soprintendenza e/o dei competenti uffici regionali.

6 Parcheggi

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 24/3/2006.

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.