COMUNE DI OGLIANICO

PROVINCIA DI TORINO

REVISIONE DEL PRGC

MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE AL PRGC

ai sensi dell'art. 17 Comma 12° L.R. 56/77

Approvata con D.C.C. n° del

ELABORATO

E

NORME DI ATTUAZIONE

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA

ESTENSORE:
ARCH. GIAN CARLO PAGLIA
VIA PER CUCEGLIO, 5 - 10011 AGLIE' (TO)
VIA GROPELLO, 4 - 10138 TORINO
TEL. 0124/330136
FAX. 0124/429427
E-MAIL: studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

ELABORAZIONE CARTOGRAFICA:
GEOM. LUCA FRASCA

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO A CURA DEL COMUNE (GIUGNO 2006)

SOMMARIO

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 -	Contenuti e finalità della Variante	pag. 4
ART. 2 -	Elaborati della Variante	pag. 5
ART. 3 -	Modalità di attuazione del PRG	pag. 6
ART. 4 -	Condizioni per il rilascio dei permessi di costruire	pag. 8
ART. 5 -	Contributi concessori: corresponsione e scomputo	pag. 9
ART. 6 -	Destinazioni d'uso	pag. 9
ART. 7 -	Parametri edilizi e urbanistici e definizioni	pag. 11
ART. 8 -	Applicazione degli indici urbanistici	pag. 12
ART. 9 -	Capacità insediativa	pag. 13
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. 19
ART. 15 -	Interventi edilizi	pag. 22
ART. 16 -	Strutture edilizie pertinenziali	pag. 30
ART. 17 -	Depositi di materiali all'aperto	pag. 32
ART. 18 -	Opere in aree attigue a strade provinciali	pag. 32
ART. 19 -	Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti	pag. 33
ART. 20-	*Stralciato*	
ART. 21 -	Deroghe	pag. 33
ART. 22 -	Norme in contrasto	pag. 33

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI AREA

ART. 23 -	Centro storico CS	pag. 35
ART. 24 -	Nuclei rurali di antica formazione NR	pag. 39
ART. 25 -	Aree residenziali di pregio ambientale RP	pag. 42
ART. 26 -	Aree residenziali a capacità insediativi esaurita RE	pag. 44
ART. 27 -	Aree residenziali di completamento RC	pag. 46
ART. 28 -	Aree resid. di nuovo impianto in corso di attuazione RT	pag. 49
ART. 29 -	Insediamenti produttivi in area impropria II	pag. 50
ART. 30 -	Aree per attività produttive di riordino e completamento IR	pag. 52
ART. 31 -	Aree per attività produttive di nuovo impianto IN	pag. 54
ART. 32 -	Aree a verde privato VP	pag. 55
ART. 33 -	Aree agricole normali AN	pag. 56
ART. 34 -	Edifici e insediamenti in territorio agricolo RA	pag. 58
ART. 35 -	Aree agricole di salvaguardia ambientale AS	pag. 60
ART. 36 -	Aree per servizi pubblici SP	pag. 61
ART. 37 -	Aree per servizi di interesse generale ST	pag. 62
ART. 38 -	Sedimi per viabilità pubblica	pag. 63

TITOLO III - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

ART. 39	Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati	pag. 65
ART. 40	Strutture distributive	pag. 67
ART. 41	Zone di insediamento commerciale	pag. 67
ART. 42	Compatibilità territoriale dello sviluppo	pag. 68
ART. 43	Attuazione della destinazione d'uso commerciale	pag. 68
ART. 44	Abilitazione di attività commerciali	pag. 69
ART. 45	Fabbisogno di parcheggi e standard	pag. 70
ART. 46	Misure di tutela dei beni culturali e ambientali	pag. 71

ART. 47 Verifiche di impatto sulla viabilità pag. 71
ART. 48 Verifiche di compatibilità ambientale pag. 72
ART. 49 Condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali pag. 72

TITOLO IV - ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

ART. 50 Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati pag. 75
ART. 51 Superficie di somministrazione pag. 75
ART. 52 Zone di insediamento degli esercizi di somministrazione pag. 75
ART. 53 Compatibilità urbanistica pag. 78
ART. 54 Fabbisogno di posti a parcheggio pag. 78
ART. 55 Verifiche di impatto sulla viabilità pag. 79
ART. 56 Regolamentazione degli aspetti territoriali, ambientali, paesaggistici e progettuali pag. 80
ART. 57 Norme specifiche per i "dehors" pag. 80

TITOLO I
NORME GENERALI

NOTA REDAZIONALE

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, oltre a contenere le modifiche ex-officio introdotte dalla Regione Piemonte in sede di approvazione del PRG, avvenuta con DGR n. 22-13300 del 15 febbraio 2010, è aggiornato e coordinato con le modifiche intervenute successivamente, sino alla DCC n. _____ del _____/_____/2025.***

ART. 1 - CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE

1. Il presente Progetto di Variante costituisce una **revisione generale** delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2. La presente Variante mantiene la sua **efficacia**, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3. Le principali **finalità** poste a fondamento della presente Variante sono le seguenti:

a) riqualificare il ricetto medievale sia attraverso la conservazione e il recupero degli edifici che hanno mantenuto sostanzialmente integri i caratteri architettonici originari, e sia con interventi edilizi più radicali e sistematici sui fabbricati che nel tempo hanno subito irreversibili alterazioni tipologiche e compositive;
b) incentivare il riuso del patrimonio edilizio di antica formazione, con particolare attenzione al recupero del centro storico e dei valori architettonici diffusi sul territorio (insediamenti rurali di antico impianto);
c) riordinare e completare le aree di recente formazione, mirando a compattare il tessuto urbano e a rivitalizzarlo con adeguate integrazioni infrastrutturali, da prevedersi contestualmente agli interventi edificatori;
d) perseguire un elevato livello di qualità ambientale per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo agli interventi eseguiti nel centro storico, nelle aree di ristrutturazione e negli ambiti rurali;
e) tutelare, recuperare e valorizzare le risorse ambientali del territorio, con particolare riguardo al territorio agricolo, anche attraverso l'equilibrato sviluppo di attività ricettive e ricreative compatibili con la salvaguardia del patrimonio edilizio rurale tradizionale e dei valori paesaggistici della campagna oglianicese.

4. Le presenti NdA costituiscono parte sostanziale della Variante, ne integrano le indicazioni cartografiche e, **nel caso di contraddizione**, prevalgono rispetto a esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui al comma precedente, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione del PRG.

5. Nell'ambito delle presenti norme si intendono interamente richiamate le disposizioni del **Regolamento Edilizio Comunale** (REC).

ART. 2 - ELABORATI DELLA VARIANTE

1. La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati del vigente PRG.
2. **L'elenco dei documenti** costituenti la presente Variante è il seguente:

A. 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	(sc. 1:5.000)
C.2.2	Urbanizzazioni esistenti: fognatura	(sc. 1:5.000)
C.2.3	Urbanizzazioni esistenti: illuminazione	(sc. 1:5.000)
C.2.4	Urbanizzazioni esistenti: aree per servizi pubblici	(sc. 1:5.000)
C.3	Attività edilizia recente (1975 - 2004)	(sc. 1:5.000)
C.4	Attività commerciali, industriali e artigianali esistenti	(sc. 1:5.000)
C.5.1	Analisi del patrimonio edilizio degli ambiti urbani di antica formazione	(sc. 1:1.000)
C.5.2	Analisi del patrimonio edilizio degli insediamenti rurali di antica formazione	(sc. 1:1.000)

D. Elaborati di progetto:

D.1	Planimetria sintetica di Piano	(sc. 1:25.000)
D.2	Assetto generale del Piano	(sc. 1:5.000)
D.3.1	Aree urbanizzate e urbanizzande – Capoluogo	(sc. 1:2.000)
D.3.2	Aree urbanizzate e urbanizzande – San Grato	(sc. 1:2.000)
D.3.3	Aree urbanizzate e urbanizzande – San Francesco	(sc. 1:2.000)
D.4.1	Interventi edilizi ammessi negli ambiti urbani di antica formazione	(sc. 1:1.000)
D.4.2	Interventi edilizi ammessi negli insediamenti rurali di antica formazione	(sc. 1:1.000)
D.5	Assetto generale del Piano con Sovrapposizione della Carta di Sintesi	(sc. 1:5.000)
D.6	Zone di insediamento commerciale	(sc. 1:2.000)

E. Norme di Attuazione

F. Elaborati geologici

G. Relazione di Compatibilità acustica della Revisione del PRGC

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 (PCC) 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. 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, pur se non strettamente contigue, 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;

5. Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche frazionandolo in **sub-ambiti attuativi** purché ciò non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune eserciti il ruolo di coordinamento previsto dall'ultimo comma del presente articolo; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti (SUE o PCC).

6. In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune, a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77, può procedere con propria deliberazione alla **delimitazione di comparti** costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo prescrizioni concordate con i soggetti attuatori, anche al fine di integrare la dotazione infrastrutturale del tessuto edificato.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Le aree per servizi da dismettere, assoggettare o monetizzare nell'ambito degli interventi convenzionati diretti o indiretti in aree RC, II e IN devono essere **dimensionate sulla base della capacità edificatoria massima** dell'area oggetto di intervento, a prescindere dalle quote edilizie effettivamente previste.

11. 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).

12. 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.

13. 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'agibilità 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 adeguato accesso al sistema viario secondo i criteri di cui al comma 4 seguente, 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. Per "**adeguato accesso**", ai sensi del comma 3 precedente, si intende il collegamento diretto alle strade veicolari pubbliche. Nel caso in cui i costruendi edifici distino più di m 25,00 dalla viabilità pubblica, il collegamento con la stessa deve essere assicurato da strade private dimensionate e attrezzate secondo i disposti dell'art. 57 del REC.

5. 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.

6. I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici sono sempre rilasciati facendo salvi i **diritti di terzi**, che comunque, per quanto possibile, devono essere preventivamente salvaguardati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, eventualmente subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso con atto trascritto nei registri immobiliari o anche in forma di scrittura privata, da chi accondiscende alla riduzione dei propri diritti.

ART. 5 - CONTRIBUTI CONCESSORI: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 del DPR 380/01, 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. 16, 17 e 19 del DPR 380/01.

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, 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:

a) è ammissibile soltanto per la realizzazione di infrastrutture di effettiva utilità pubblica, e non per semplici allacciamenti o tratti stradali privati;
b) deve essere effettuato computando il valore delle opere di urbanizzazione in base al prezziario regionale scontato del 20%;
c) 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;
d) soltanto in casi eccezionali, qualora, con deliberazione della Giunta 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, ecc) con superficie utile lorda fino a 250 mq,
  - attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (nei limiti delle compatibilità insediative definite dai criteri comunali);
  - uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative con s.u.l. fino a 250 mq,
  - sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a 250 mq,
- **r2** residenza per vigilanza e custodia di aziende industriali, artigianali, terziarie;
- **r3** residenza rurale;
- **r4** annessi pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, tettoie, attrezzature sportive, serre, orti e giardini).

p **Produttiva**, comprendente le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi strettamente afferenti. Si distingue nelle seguenti sottoclassi:
- **p1** attività artigianali di servizio (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti,

tappezzieri, officine di riparazione autoveicoli, ecc);
- **p2** attività artigianali di produzione;
- **p3** attività industriali di modeste dimensioni non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti;
- **p4** complessi industriali non nocivi o molesti ai sensi delle leggi vigenti e le attività accessorie come mense, bar, ristoranti, attività ricreative, locali espositivi, ecc.;
- **p5** attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito di materiali edili, ecc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;
- **p6** lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti ortofrutticoli);
- **p7** impianti tecnologici per erogazione di energia elettrica, gas e telefono, ecc.;

c **Commerciale**, comprendente le attività di vendita così distinte in sottoclassi:
- **c1** esercizi commerciali al dettaglio a loro volta suddivisi in:
  c1a: commercio al dettaglio per le aree ricomprese nell'Addensamento A1.
  c1b: commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato per le restanti aree urbanistiche non ricomprese nell'Addensamento A1.
  In caso di riconoscimento di Localizzazioni L1 in fase di autorizzazione commerciale, come ammesso dai Criteri commerciali di cui all'art.8 del D.Lgs.114/98 approvati dal Comune ai quali si rimanda, tale limitazione agli esercizi di vicinato può non operare.

La destinazione c1 abilita anche all'apertura di pubblici esercizi e di attività di servizio alla persona.
- **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 attrezzature 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 di destinazione tra aree a servizi pubblici, e a meno che non ricorrano i casi previsti dal comma 8 dell'art. 17 L.R. 56/77.

3. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, sentita la Commissione Edilizia e sulla base di specifici progetti, può ammettere sottoclassi di destinazione d'uso diverse da quelle indicate dal PRG, ferma restando la stessa classe, motivando adeguatamente la deliberazione sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

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

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

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

i) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
Definita dall'art. 18 del REC.

j) Superficie utile netta della costruzione (Sun)
Definita dall'art. 19 del REC.

k) Volume della costruzione (V)
Definito dall'art. 20 del REC.

l) Superficie fondiaria (Sf)
Definita dall'art. 21 del REC.

m) Superficie territoriale (St)
Definita dall'art. 22 del REC.

n) Rapporto di copertura (Rc)
Definito dall'art. 23 del REC.

o) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
Definito dall'art. 24 del REC.

p) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
Definito dall'art. 25 del REC.

q) Indice di densità edilizia fondiaria (If)
Definito dall'art. 26 del REC.

r) Indice di densità edilizia territoriale (It)
Definito dall'art. 27 del REC.

s) Lotto libero
Mappale inedificato o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato, previa verifica delle condizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 8 delle presenti NdA.

t) Ambito pertinenziale
Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto e documentabile rapporto funzionale.

u) Intervento edificatorio "una tantum"
Realizzazione di quantità edilizie contingentate, per ampliamento o integrazione pertinenziale, attuabile, fino alla concorrenza dei limiti quantitativi massimi stabiliti dalle NdA e applicabile alle consistenze immobiliari in atto alla data di adozione della presente Revisione di PRG.

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. L'applicabilità degli indici di edificabilità (**It** e **If**) o degli indici di utilizzazione (**Ut** e **Uf**) è disciplinata dalle norme di attuazione delle singole aree urbanistiche.

4. Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche leggi in materia.

5. **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.

6. 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 previsto dal presente PRG.

7. **I trasferimenti di capacità edificatoria** possono essere applicati solo tra lotti contigui e dotati della stessa destinazione urbanistica (residenziale, produttiva e terziaria) e non possono in alcun modo modificare le destinazioni d'uso ammesse per l'area beneficiaria del trasferimento.
Le cubature trasferite sono soggette a specifico vincolo annotato dal comune con le modalità del seguente comma 9.
Il trasferimento di capacità edificatoria fra aree non contigue è ammesso solo nell'ambito di un intervento convenzionato unitario (PEC o PCC) 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, fatte salve diverse e specifiche prescrizioni relative all'applicazione di meccanismi perequativi stabiliti dal PRGC.

8. Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le **aree agricole**, come precisato nelle norme specifiche di zona.

9. Il Comune deve tenere un apposito registro informatizzato in cui vengono annotati i trasferimenti di cubatura. Sul medesimo registro, ai fini dell'applicazione dei commi 5 e 6 del presente articolo, devono essere inoltre riportati gli ambiti territoriali o fondiari che hanno unitariamente concorso a determinare la capacità edificatoria di ogni intervento edilizio.

ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

1. Si definisce Capacità insediativa teorica (Cit), propria di interventi edificatori, la **quantità di popolazione** al cui insediamento è finalizzato l'intervento, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.

2. Ai fini del **calcolo della Capacità insediativa** teorica, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume, precisate in relazione al tipo di intervento per destinazioni esclusivamente residenziali:

a) Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione V = 90 mc/ab
b) Interventi di ristrutturazione, ampliamento e recupero accessori V = 120 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 Sul.

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 Sul.

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. Sono comunque fatte salve maggiori dotazioni richieste in ottemperanza del titolo III e IV delle presenti NdA.

2. Nel **Centro Storico** 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 caso di interventi di nuova edificazione al di fuori del Centro Storico è comunque obbligatorio che **almeno un posto auto** privato per ogni unità abitativa

residenziale e per ogni 100 mq di Sul adibita ad altre destinazioni sia reperito in superficie **all'esterno degli edifici**, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità. Su tali parcheggi, limitatamente all'area degli stalli, è ammessa la realizzazione di coperture, purché di tipologia coerente con quella dell'intervento edilizio, nel rispetto del rapporto di copertura prescritto per la zona e delle distanze stabilite per le recinzioni. Dette coperture devono essere realizzate con materiali adatti a garantire un corretto inserimento ambientale, valutato caso per caso dalla CE; comunque sono vietati tutti i materiali impropri e di carattere precario quali ad esempio lamiere o plastica ondulata, alluminio anodizzato, legname di recupero.

5. In casi di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati nell'ambito della superficie fondiaria oggetto di intervento, è consentito **utilizzare anche aree contigue** della stessa proprietà purché compatibili come destinazione urbanistica, con esclusione delle aree previste a servizi pubblici.

ART. 11 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

1. **Nelle zone** degli insediamenti **di antica formazione** assimilabili alle zone A di cui all art. 2 del D.M. 1444/68 (CS e NR), 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. Sono comunque fatte salve le norme del 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. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti entrambe non finestrate, con lunghezza non superiore a m 15, per le quali la distanza minima tra fabbricati è stabilita in m 5.

4. In **deroga** alle norme di cui ai commi precedenti, la distanza minima tra pareti finestrate è riducibile a m 6:

a) Nel caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente negli insediamenti di antica formazione e nell'ambito della medesima proprietà.
b) Nel caso di interventi di "grossatura di manica", ove espressamente previsti e disciplinati dal PRG, nell'ambito della medesima proprietà,
c) Nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia:
   - 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 con le proprietà cui possa derivare pregiudizio al godimento di diritti reali.

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. In tal caso l'accordo deve essere stipulato con atto registrato e trascritto nei registri immobiliari.

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

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

5. I **rilevamenti artificiali** del terreno, 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.

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

ART. 13 - VINCOLI SOPRAORDINATI AL PRG

1. I vincoli di cui al presente articolo discendono dalle disposizioni di normative sopraordinate al PRG; pertanto, la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti. Qualsiasi modificazione della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato modifica automaticamente il PRG. I predetti vincoli **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui all'art. 9 del DPR 327/2001. 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 della viabilità veicolare esistente e in progetto, 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. 38 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 30 per la prevista "variante alla ex S.S. 460"
   - m 20 per tutte le altre strade veicolari pubbliche (di tipo "F"),
   - m 10 per le strade vicinali (come definite all'art. 3 comma 1 del NCS);
   - secondo le misure indicate alla lettera d) seguente, all'interno degli ambiti di SUE, per le sole strade comunali di tipo "F" ad essi afferenti;
b) fuori dal centro abitato 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, si applicano le distanze di cui alla lettera d) seguente
c) fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'art. 16 comma 2° del NCS.
d) nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione, 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 sono vietate le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali, ferme restando le prescrizioni particolari di cui al punto 2.4 seguente e quelle contenute in altre disposizioni normative inerenti le strade e le distanze ad esse relative.

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

a) nelle aree di antica formazione (CS, NR), per interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche, il Comune stabilisce il filo di fabbricazione verso strada con la possibilità di imporre arretramenti fino a m. 3,00 dal fronte stradale preesistente, finalizzati al miglioramento della viabilità, ma nel rispetto della trama viaria storica;
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 chiusura di travate e porticati; per adeguamenti igienici o funzionali, quando non possano essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure

ammessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente: tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada;

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

3. Fasce di rispetto alla ferrovia

3.1 E' una striscia di terreno, della larghezza di m 30,00 misurati dal binario più esterno della strada ferrata, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere ampliate le infrastrutture ferroviarie esistenti o in progetto.

3.2 L'ambito di cui al punto precedente è individuato in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua 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 del binario, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

3.3 Si richiamano come integralmente applicabili tutte le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali in materia, con particolare riferimento al DPR 753/80; si dettano inoltre le seguenti specifiche prescrizioni:

a) è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, ad una distanza minore di m 30,00 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale;
b) è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di m 6,00 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale, e comunque ad una distanza minore di m 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati;
c) eventuali deroghe alle distanze di cui sopra sono concedibili nei termini stabiliti dal regolamento regionale emanato con DPGR n. 2/R del 14.02.05, senza che ciò comporti modifica al PRGC.

4. Fascia di rispetto dagli elettrodotti

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

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

- dal cavo di elettrodotti a 130 kV raggio 10 m
- dal cavo di elettrodotti a 220 kV raggio 18 m
- dal cavo di elettrodotti a 380 kV raggio 28 m

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

a) all'interno della fascia cilindrica non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, né l'ampliamento di quelle esistenti, né, in ogni caso, la realizzazione di ulteriori unità abitative;
b) sugli edifici esistenti sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con recupero abitativo di accessori e rustici accorpati all'edificio principale, ma con divieto di innalzamento delle quote del tetto e di realizzazione di nuove unità abitative.

5. Fascia di rispetto cimiteriale

5.1 La fascia di rispetto cimiteriale è la zona circostante i cimiteri, nella quale, secondo i disposti dell'articolo 338 del RD 1265/1934 e dell'articolo 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 6 quinquies della LR 56/1977, entro la distanza di m 200, sono vietate attività edificatorie e trasformazioni del suolo che possano pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrastino con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.

5.2 La cartografia di PRG riporta per ciascun impianto cimiteriale la fascia di rispetto di m 200. Eventuali ulteriori modifiche apportate dal Comune, previo parere favorevole

dell'autorità sanitaria competente, saranno direttamente applicabili, senza comportare variante urbanistica.

5.3 Per la disciplina della fascia di rispetto si fa integrale rinvio ai disposti dell'articolo 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 6 quinquies della LR 56/1977.

6. Zona di rispetto agli impianti di captazione idrica

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

6.2 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.

6.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili alla zona di rispetto subordinatamente all'osservanza 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 e la ristrutturazione di tipo A;
c) non è ammessa la realizzazione di locali interrati; le autorimesse coperte potranno essere realizzate nel limite di mq 15 per ogni unità abitativa;
d) non sono consentite attività agricole o di altro tipo che comportino l'impiego di fertilizzanti e altre sostanze chimiche potenzialmente infiltrabili nel suolo né pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

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

7.1 E' una porzione, ricadente in territorio di Oglianico, dell'ambito comprendente il torrente Malone e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, nel quale sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.

7.2 L'ambito di cui al punto precedente è individuato in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua 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 del corso d'acqua, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

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 alle quali il vincolo si sovrappone, 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 all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11 e 12 della L.R. 20/89.

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

8.1 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.

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

8.3 Sugli immobili di cui sopra sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e

restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio del nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte.

ART. 14 - PRESCRIZIONI IDRO-GEOLOGICHE

1. La relazione geologica, la legenda della Carta di Sintesi, la relazione idraulica e la relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo insediamento costituiscono parte integrante delle Norme di Attuazione per quanto attiene alle prescrizioni specifiche da essa indicate. In riferimento alla Carta di Sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, devono applicarsi, in generale, le seguenti disposizioni, da integrarsi anche con le norme inserite nei commi 5 e 6 del presente articolo:

a) **Aree in classe I**. Comprendono porzioni del territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. L'abilitazione di ogni intervento insediativo deve essere unicamente preceduta da indagini dirette tendenti al controllo dell'omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera, al fine di produrre una corretta verifica della capacità portante dei terreni di fondazione ai sensi del D.M. 14.01.2008. I risultati della verifica devono essere esposti in una specifica relazione geotecnica, da produrre contestualmente al progetto delle opere strutturali.

b) **Aree in classe II**. Comprendono porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo delle opere, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. La relazione di cui al D.M. 14.01.2008 deve certificare il conseguimento degli obiettivi prefissati per la classe II (soprattutto in riferimento alle strutture realizzate negli ambiti della classe IIb). Per le aree destinate a nuovi insediamenti, rimane inteso che devono essere rispettate le indicazioni imposte nelle schede monografiche.

c) **Aree in classe IIIa**. Comprendono le porzioni inedificate del territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee ad ospitare nuovi insediamenti, ovvero a perimetrare nuove aree destinate all'utilizzo edificatorio.
Nel caso del territorio comunale, non sussistendo altre condizioni di pericolosità, gli ambiti in classe IIIA sono esclusivi delle fasce di rispetto del reticolo idrografico minore.
Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nel caso di edifici isolati, esclusi quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, possono essere consentite la manutenzione, gli adeguamenti igienico-funzionali e (qualora fattibili dal punto di vista tecnico) la ristrutturazione e gli ampliamenti funzionali. Per questi ultimi due casi, i permessi di costruire sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. In riferimento alle attività agricole eventualmente presenti in prossimità del reticolo idrografico, in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno, o in presenza di copertura assicurativa. Non è comunque possibile realizzare tali nuovi fabbricati in settori interessati da processi attivi o incipienti di dinamica torrentizia. La fattibilità degli edifici deve essere verificata da opportune indagini geologiche e idrogeologiche di dettaglio secondo i disposti del D.M. 14.01.2008 e la progettazione deve prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità. Nelle aree che non evidenziano situazioni di dissesto pregresso, in atto o incipiente, è possibile l'edificazione di strutture non destinate ad incremento del carico antropico stabile.
Aree in classe IIIb2 . Comprendono porzioni di territorio edificate nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione idrogeologica sarà possibile la

realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti, nel rispetto delle norme previste per la classe IIb. Aree antropizzate presenti in corrispondenza delle fasce di rispetto di rogge irrigue e canali di origine antropica.
Area in classe IIIb3. Porzioni di territorio edificate, nelle quali, a seguito delle opere di sistemazione idrogeologica, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (con esclusione dei piani interrati e dei locali a piano di campagna) ad avvenuta eliminazione o minimizzazione delle condizioni di pericolosità sull'intero contesto edificato. Da escludersi nuove unità abitative.

d) **Fasce di rispetto del reticolo idrografico**. Sono aree di classe IIIA inedificabili, nelle quali è fatto esplicito divieto di realizzare anche nuovi locali interrati a qualunque uso destinati.
Il limite della classe III con la classe II deve essere puntualmente determinato utilizzando la posizione più cautelativa tra quella riportata sulle carte di sintesi (tavv. G.7, G.8, D.5) e quella determinata utilizzando il valore stabilito dal comma 6 del presente articolo o, in caso di tratto con ampiezza costante superiore ai 10 metri, utilizzando a partire dal ciglio superiore della sponda la misura ottenuta dal valore dell'ampiezza della fascia rilevata sulla tav. D.5, depurata dell'ampiezza dell'alveo e divisa a metà. Inoltre, in caso di edificazione in classe II, in aree adiacenti al limite con la classe III, deve essere verificato che l'area non sia soggetta alle condizioni di pericolosità che hanno determinato l'individuazione di una classe III.

2. Si dettano inoltre le seguenti **prescrizioni di carattere generale**:

a) non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, tranne il caso di attraversamenti; è comunque possibile la regimazione a cielo aperto mediante strutture grigliate;
b) non sono ammessi restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
c) devono essere garantite costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, pubblici e privati, limitrofi agli insediamenti, verificando le sezioni di deflusso per i tratti di alveo intubati ed adeguando quelle insufficienti;
d) le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata;
e) non sono ammesse occlusioni dei corsi d'acqua tramite operazioni di riporto;
f) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
g) qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati, al fine di garantire (a breve e lungo termine) la stabilità dei pendii, verificata attraverso specifica relazione geologica;
h) non devono essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda freatica;
i) il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso degli eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
j) in riferimento al P.A.I. si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18 comma 7 delle N.t.A. dello stesso P.A.I..
k) gli interventi di ripristino dello scolmatore del Rio Levesa sono attuabili come opera pubblica, sulla base dei progetti approvati, anche con ricorso a eventuali procedure di esproprio e/o di occupazione dei suoli necessari.

3. La carta di sintesi e le prescrizioni del presente articolo sono 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**.
Per quanto non espressamente indicato nel presente comma, si fa riferimento al paragrafo 7 della **Nota Tecnica Esplicativa** alla Circolare 7/LAP/96.

4. Prescrizioni particolari da osservare nella realizzazione della viabilità in progetto (nuova circonvallazione ovest): considerato che tutto il percorso di tale nuova infrastruttura riguarda terreni liberi a destinazione agricola, attualmente utilizzati a scopi colturali, è necessario che le opere relative al nuovo percorso stradale siano realizzate in modo da garantire la minima interferenza possibile con il sistema idrico superficiale (con particolare riferimento a quello irriguo) e l'assenza di penalizzazioni per le falde acquifere sotterranee, sia ad opere realizzate sia nelle varie fasi di cantiere.
Pertanto i vari movimenti di terra da eseguire per la realizzazione dell'opera dovranno essere preceduti da adeguata indagine delle falde locali, del livello minimo di soggiacenza e della relativa vulnerabilità, in modo da minimizzare i rischi di interferenza con il percorso realizzando.
Inoltre il progetto esecutivo dell'infrastruttura dovrà prevedere un diffuso sistema di regimazione del sistema irriguo a scopo agricolo, esistente nelle zone interessate dall'intervento, con la realizzazione di fornici e sottopassi di tipologia e sezione adeguata a garantire che il reticolo idrico superficiale non subisca soluzioni di continuità e penalizzazione dei flussi idrici.

5. Si richiamano integralmente i contenuti della relazione geologico tecnica e dell'elaborato geologico integrativo predisposto e adottato in sede controdeduttiva in riscontro al parere dell'ARPA n. 23237/ SC04 del 27.02.08, le cui indicazioni tecniche e prescrizioni (sia di carattere specifico che generale) costituiscono parte integrante del presente articolo, con pari valore regolamentare.

6. Prescrizioni riferite all'intero territorio comunale disposte dal Settore geologico dell'ARPA con parere integrativo n. 43332/SC04 del 22.04.09:

- lungo tutta la rete idrografica comunale, compresi i tratti eventualmente non riportati nelle cartografie del PRGC, sono individuate fasce di territorio comprese nella classe di rischio geologico IIIA (o in classe IIIB nei tratti strettamente pertinenti ad ambiti edificati), con profondità, misurata dal ciglio di entrambe le sponde, di metri 10 per i corsi d'acqua naturali e per i canali demaniali e di metri 5 per tutti gli altri canali, rogge o fossi irrigui; nell'applicazione di dette limitazioni sono comunque fatte salve eventuali fasce di maggiore ampiezza, riportate sulla carta di sintesi (tav.G.8) e sulla carta di sovrapposizione (tav. D.5);
- per la corretta applicazione di tutte le disposizioni geologiche ed idrogeologiche contenute negli allegati tecnici del PRGC, riferite alla sicurezza del territorio e degli interventi ammessi, si richiama in particolare l'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella carta di sintesi (tav. G.8). Inoltre, in caso di eventuale discordanza tra le prescrizioni ed indicazioni tecniche variamente contenute nella stessa carta di sintesi, nella tavola di sovrapposizione D.5, nella Relazione Geologico Tecnica e nel presente testo N.T.A., devono sempre essere osservate le limitazioni e prescrizioni di carattere più restrittivo;
- nel concentrico di Oglianico, in tutte le aree classificate IIIB lungo l'asta fluviale del Levesa, non sono comunque consentiti nuovi locali interrati al di sotto del piano di campagna. Inoltre le modifiche e i cambiamenti di destinazione d'uso dei piani terreni esistenti in tali ambiti, potranno essere rilasciati solo ad avvenuto collaudo delle opere di difesa idraulica che garantiscano una sostanziale mitigazione del rischio, in occasione di futuri eventi di piena;
  In relazione al carattere sovra comunale delle necessarie opere di difesa, le azioni di verifica della funzionalità delle opere realizzate ed del raggiungimento delle condizioni di cui al precedente capoverso, sono a carico dell'Amministrazione comunale cui compete la porzione territoriale interessata dalle opere di difesa idraulica realizzate;
- si richiama espressamente l'osservanza di tutte le correzioni ed integrazioni di natura cartografica introdotte definitivamente negli elaborati geologici del PRGC (tavv. G8 e D5 in particolare) in recepimento delle osservazioni contenute nel parere ARPA 43332/SC04/09; si richiamano inoltre, con valore prescrittivo al pari delle presenti disposizioni, tutte le indicazioni tecniche e le raccomandazioni formulate nella relazione

integrativa *"Controdeduzioni al Contributo tecnico dell'ARPA Piemonte prot. 43332/SC04 del 22/04/09",* predisposta nel settembre 2009 dal geologo incaricato.

7. Prescrizioni riferite all'intero territorio comunale disposte dal Settore geologico dell'ARPA con parere prot. n. 6187 del 21.01.2010:

- In mancanza di altra precisazione, vale sempre la norma più restrittiva tra le norme di legge, le norme inserite nelle presenti Norme di Attuazione, le prescrizioni inserite nella Relazione geologico-tecnica (elab. G.1) e le prescrizioni riportate nella legenda della Carta di Sintesi (tavv. G.7 e G.8).
- L'edificazione nelle aree poste in classe IIIb deve essere subordinata alla redazione di un cronoprogramma specifico per ogni area o raggruppamento di aree omologhe che deve indicare gli interventi (attivi o passivi) necessari ad ottenere i risvolti urbanistici previsti dal piano; per gli anni successivi alla realizzazione degli interventi di sistemazione, il "cronoprogramma" indicherà gli interventi di manutenzione e le operazioni di controllo, che devono essere propedeutiche all'intervento urbanistico.
- Ai fini della trasposizione del quadro del dissesto, il Comune è tenuto a trasmettere all'ARPA una versione della tav. G.4 con i perimetri delle aree poste in classe EmA inequivocabilmente delineati.
- I tratti di nuova viabilità che insistono sulle aree allagabili dal torrente Levesa devono essere realizzati in modo tale da non ostacolare i deflussi superficiali e da non incidere in maniera sensibile sulle capacità di laminazione delle aree stesse.

ART. 15 - INTERVENTI EDILIZI

1. Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenziali o libere. **Le norme del presente articolo**, per quanto si riferisce alla applicabilità dei singoli interventi, **devono essere sempre verificate con quelle relative ai vincoli** idrogeologici e ambientali, alle fasce e zone di rispetto e con le norme specifiche di area. Gli interventi edilizi ammessi dal PRG sono quelli di seguito descritti e fanno riferimento agli indirizzi normativi contenuti nella Circ. Regione Piemonte 27.4.84 n. 5/SG./URB, che si intende richiamata, ad eventuale integrazione del presente articolo.

2. Manutenzione ordinaria

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

2.2 La manutenzione ordinaria è consentita 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.
d) Interventi nell'ambito di stabilimenti industriali come definiti dalla Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

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 consentita 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 consentito su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

4.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
a) Eliminazione delle superfetazioni, con restauro e ripristino delle finiture, ovvero, se necessario, sostituzione delle medesime con impiego di materiali e tecniche originarie.
b) Restauro e ripristino degli elementi interni di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificare tramezzature e porte interne, senza alterare elementi di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
c) Interventi conservativi, con riguardo ai materiali e ai caratteri tipologici originari, della

veste architettonica esterna (infissi, intonaci, paramenti murari), della struttura portante, dei solai, delle coperture, delle scale interne ed esterne (ove caratterizzanti la tipologia del fabbricato), delle aperture esterne che devono essere ricondotte alle forme e alle modulazioni originarie. 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 consentito su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali

5.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

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

b) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, con la sostituzione delle parti degradate o crollate. E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento di superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici.

c) Rifacimento anche totale del tetto, senza modificarne forma e pendenza e quote di imposta impiegando materiali e tecniche (orditura primaria e secondaria, manto di copertura, eventuali abbaini e lucernari, faldali e pluviali, nonché ogni altro elemento costitutivo e decorativo delle coperture) congruenti con l'edificio e il contesto.

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

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

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

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

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

6. Ristrutturazione edilizia

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

6.2 **Ristrutturazione di tipo A** è consentita su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro ai sensi del comma 4, lett. a), dell'art. 24 della LR 56/77, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

6.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

a) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante;
b) le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
c) la conservazione delle facciate esterne con l'apparato decorativo originario, dei volumi esistenti e degli andamenti dei tetti, che possono essere modificati, senza incrementi dell'altezza media interna del sottotetto, al solo scopo di renderli conformi alle tipologie tradizionali, quando abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;
d) l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
e) il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei solai, senza incrementare la superficie utile di pavimento né 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.

Non sono ammessi incrementi di superficie utile o di volume.

6.4 **Ristrutturazione di tipo BL (limitata)** è consentita su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro ai sensi del comma 4, lett. a), dell'art. 24 della LR 56/77 o di ristrutturazione di tipo A, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

6.5 Le opere ammesse sono le seguenti:

a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
b) la possibilità di aggregare all'edificio principale e ridestinare agli usi consentiti dal PRG i preesistenti volumi a destinazione accessoria interni alla sagoma del fabbricato medesimo, anche con il tamponamento perimetrale dei vani aperti e con la realizzazione di nuovi orizzontamenti, purché non vengano modificate le quote di imposta e di colmo delle coperture, se non di quanto strettamente necessario per la coibentazione e l'adeguamento strutturale (al massimo 20 cm). Sui fabbricati di antica costruzione è sempre fatto obbligo, salvo diverse disposizioni particolari, di conservare e riproporre gli elementi tipologici, i materiali costruttivi visibili dall'esterno e gli schemi forometrici caratterizzanti la veste originaria degli edifici e i connotati architettonici tradizionali.

6.6 **Ristrutturazione di tipo B** è consentita su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro ai sensi del comma 4, lett. a), dell'art. 24 della LR 56/77 o di ristrutturazione di tipo A, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

6.7 Le opere ammesse sono le seguenti:

a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A e BL;
b) 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 (salvo limiti più restrittivi stabiliti dal PRG per alcuni edifici) 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, fatti salvi i disposti della LR 21/98; 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 adiacenti, confini e strade, pur nel rispetto delle distanze dai fabbricati confrontanti e del numero massimo dei piani stabilito nelle varie aree dalle NdA; in casi di particolare criticità per esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc....), la soprelevazione 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;

c) la possibilità, solo ove espressamente ammessa e disciplinata dal PRG, di allargare la manica edilizia dei fabbricati lineari (grossatura di manica); tale intervento è comunque subordinato al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati confrontanti, riducibile a m 6,00 nell'ambito della medesima proprietà.

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 e di quelli per i quali sia prevista la "grossatura di manica" di cui al precedente comma), 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", ai sensi dell'art. 7 lett. u) delle presenti NdA, al lordo di altri ampliamenti eventualmente già effettuati dopo la data di adozione del presente strumento urbanistico.

b) Per gli edifici residenziali, la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita dalla sola superficie utile residenziale o assimilata esistente alla data di adozione del presente PRG, con esclusione delle superfici recuperate alla destinazione abitativa successivamente a tale data.

c) Per gli edifici a destinazioni diverse dalla residenza (purché ammesse dalle norme specifiche di area), la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita da tutte le superfici utili (anche di locali accessori) esistenti alla data di adozione del presente PRG.

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

8. Integrazione pertinenziale

8.1 Si definisce intervento di integrazione pertinenziale la realizzazione, nello stretto ambito della pertinenza (NdA, art. 7, lett. v) 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 dall'adozione del presente PRG, non eccedano il 20% del volume, della superficie utile e della superficie coperta dell'edificio principale, mentre necessita di permesso di costruire nei casi di maggiore entità.

8.3 Se consentita dalle prescrizioni delle Norme Specifiche è ammessa anche in deroga ai parametri edificatori di ciascuna area e, in tal caso, l'intervento è attuabile "una tantum", dall'adozione del presente PRG, 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 CS e NR per i quali sia espressamente prevista dalle tavole di Piano e per quelli privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di una perizia asseverata redatta da un professionista abilitato, venga documentata la sopravvenuta instabiltà statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
b) sugli edifici esterni alle zone CS e NR privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui alla precedente lett. a) e nei casi in cui tali edifici possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;
c) nell'ambito di S.U.E., purché la demolizione con ricostruzione sia supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica.

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

11. Sostituzione edilizia

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

11.2 La sostituzione edilizia è soggetta al rilascio di 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:

a) negli insediamenti di antica formazione (CS, NR e cascine) per gli edifici espressamente individuati dalla cartografia di PRG e nell'ambito di Piani di Recupero perimetrati dal Consiglio Comunale e comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico, per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico;
b) in tutte le altre zone per 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 dai titoli III e IV delle presenti norme in relazione all'apertura di esercizi commerciali o attività di somministrazione di alimenti e bevande;
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 da 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 di rustici e accessori

14.1 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, negli ambiti di antica formazione (CS, NR), per ciascun edificio.

14.2 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 (o che comunque, se ristrutturati o ampliati successivamente a tale data, abbiano mantenuto le originarie caratteristiche tipologico-edilizie) e utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza e delle altre attività contemplate dalla sottoclasse "r1". Ai sensi dell'art. 4 della LR 9/2003 non è ammesso il recupero dei rustici mediante demolizione integrale delle strutture esistenti e successiva ricostruzione. L'eventuale ristrutturazione o ampliamento successivi alla data del 1° settembre 1967 devono rientrare nei casi previsti al punto 3 della Circolare P.G.R. del 9 settembre 2003 n. 5/PET ed il recupero deve avere fini esclusivamente abitativi.

14.3 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 osservate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastutture o elementi territoriali vincolati (art. 13); in ogni caso le pareti finestrate e gli affacci dei rustici oggetto di recupero devono distare almeno m 10,00 da edifici confrontanti di altra proprietà e m 6,00 da edifici confrontanti della medesima proprietà o di proprietà assenziente;
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.

15. Nuova costruzione

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

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

16. Ristrutturazione urbanistica

16.1 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.

16.2 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.

17. Nuovo impianto urbanistico

17.1 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.

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

18. I criteri compositivi cui attenersi per eseguire tutti gli interventi di cui al presente articolo sono disciplinati dal Regolamento Edilizio Comunale, con particolare riferimento all'art. 32. Il Comune può inoltre assumere ulteriori determinazioni, in tema di colore, arredo urbano e disegno delle facciate, anche con riferimento a singoli edifici per cui si renda necessaria la definizione di precise linee guida all'intervento. Tali determinazioni, eventualmente corredate da disposizioni normative ed elaborati grafici, sono approvate dal Consiglio Comunale e inserite nel Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 19/99.

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 permessa 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.
d) E' ammessa **deroga all'altezza massima** dei soli accessori destinati ad autorimessa ove sia dimostrata l'esigenza di ricoverare veicoli di particolari dimensioni e subordinatamente alla sottoscrizione di un atto di vincolo alla destinazione accessoria di tali fabbricati.

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 3,00, 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.

4.4 Quando siano destinati ad autorimessa, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989, possono essere realizzati con DIA, in deroga ad altre disposizioni di PRG, nella misura massima di 1 mq di Superficie utile netta per ogni 10 mc di Volume dell'edificio al

quale devono essere legati da vincolo pertinenziale.

5. Bassi fabbricati.

5.1 Sono tali le costruzioni fuori terra chiuse per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
- a) altezza alla linea di gronda più bassa 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

5.2 I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto degli indici edificatori e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15

5.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le seguenti distanze:
- a) rispetto ai fabbricati è previsto un distacco di m 5,00 da pareti finestrate, e di m 3,00 da pareti non finestrate, salva la possibilità di costruzione in aderenza;
- b) dalle strade e dagli spazi pubblici è stabilita una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni per i bassi fabbricati di altezza fino a 3,00 m, mentre 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 1,50, con le seguenti ulteriori disposizioni:
  - per i bassi fabbricati di altezza massima non superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, senza assenso del vicino,
  - per i bassi fabbricati di altezza massima superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, previo assenso del vicino,
  - l'edificazione a distanze comprese tra m 0,00 e m 1,50 è soggetta ad assenso del confinante

6. Tettoie a servizio di edifici residenziali

6.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, le costruzioni fuori terra aperte per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
  - non superiore a m 3,00,
- b) altezza massima al punto più alto del tetto
  - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
  - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50

6.2 Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature (purché non siano di impatto visivo deturpante) e ricovero di animali da cortile (purché sia 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 tale parametro 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 5.

7. Tettoie a servizio di attività produttive

7.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali, le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 5,00 misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura.

7.2 Le tettoie a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura, tranne che per le quantità ammesse in deroga a tale parametro dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15.

7.3 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.

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, tutte attuabili con denuncia di inizio attività, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

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

1. Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive; 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 e IN, 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 per autotrazione deve 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) fatti salvi i disposti dei titoli III e IV delle presenti NdA; 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. 21 - DEROGHE

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

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

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

ART. 22 - 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 prima della data di adozione della presente variante di revisione 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.

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***
- ***Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda***
- ***Regolamento Edilizio Comunale***

ART. 23 - CENTRO STORICO CS

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ambito centrale di antica formazione comprendente:

- il ricetto medievale (CS1), nucleo insediativo originario individuato come di interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77;
- il tessuto urbanistico compatto circostante al ricetto (CS2) e quello immediatamente esterno (CS3), più diradato e limitrofo alle aree di recente formazione, entrambi caratterizzati da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 e alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione, riuso e sostituzione del patrimonio urbanistico ed edilizio, con particolare attenzione al recupero del ricetto e degli edifici più prestigiosi (in particolare la seicentesca Villa Fresia) attualmente in pessime condizioni strutturali e igienico-funzionali.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6..

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1a), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); socio-assistenziale (h1), servizio pubblico (s f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15..

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4.1 PREVEDE IL RESTAURO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4.1 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

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

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4.1 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO BL

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

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4.1 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B (3), ampliamento igienico-funzionale (4), integrazione pertinenziale (2), cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e accessori.	
	Qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative (6).

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4.1 PREVEDE LA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE VINCOLATA

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e BL, integrazione pertinenziale (2).	
	Demolizione con ricostruzione vincolata (6), cambio di destinazione d'uso.

<table>
<tr><th colspan="3">EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4.1 PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA</th></tr>
<tr><th>INTERVENTO DIRETTO</th><th>PERMESSO CONVENZIONATO</th><th>STRUMENTO ESECUTIVO</th></tr>
<tr><td colspan="3">Su edifici classificati come minori: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione.
Su edifici non classificati come minori: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Su edifici classificati come minori: sostituzione edilizia (7).
Su edifici non classificati come minori: ristrutturazione edilizia tipo B (3) (6), cambio di destinazione d'uso.</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Su edifici non classific. come minori: Sostituzione edilizia e ampliamento igienico-funzionale (4) (8)</td></tr>
</table>

NOTE

(1) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo BL finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, senza alterazione della sagoma e delle tipologie edilizie.

(2) In area CS1 è vietata la realizzazione di qualsiasi fabbricato o manufatto tra quelli normati dall'art. 16 delle NdA; nelle aree CS2 e CS3, con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del medesimo art. 16 e con intervento edificatorio "una tantum" ai sensi dell'art. 7 lett. u), è ammessa la realizzazione di:

- fabbricati interrati nel limite massimo di mq 40 in CS2 e di mq 80 in CS3, per ogni unità abitativa se compatibili con le caratteristiche geotecniche locali e solo qualora sia dimostrabile l'impossibilità di riutilizzare strutture esistenti,
- tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 25 mq in CS2, bassi fabbricati e/o tettoie nella misura massima cumulativa di mq 50 in CS3, per ogni unità abitativa e comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale,
- strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

Gli accessori di cui sopra devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata, al margine dei cortili, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edifico principale. Tutti gli interventi ammessi devono essere realizzati con materiali e tipologie tipici della tradizione costruttiva locale, comunque sempre compatibili con i caratteri storico documentari del contesto, escludendo in ogni caso i materiali impropri e precari, quali ad esempio lamiere ondulate in plastica o metallo, l'alluminio anodizzato e simili.

(3) 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.

(4) Concedibile una tantum per ogni unità abitativa fino alle seguenti percentuali della Sul residenziale esistente:

- 10% in CS1 con un massimo di 25 mq e un minimo comunque consentito di 10 mq,
- 20% in CS2 con un massimo di 40 mq e un minimo comunque consentito di 20 mq,
- 20% in CS3 con un minimo comunque consentito di 30 mq,

gli ampliamenti sono ammessi solo per esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio.

(5) Ammissibile solo nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalle precedenti note (3) e (4). Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota (6).

(6) La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento o alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, 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.

(7) Gli edifici minori non possono essere computati come volumetrie abitative o assimilabili: possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto, che devono essere disciplinate in convenzione.

(8) Attuabile solo nell'ambito dei Piani di Recupero perimetrati nella Tav. D.4.1 e di quelli eventualmente individuati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 41 bis, L.R. 56/77, in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari del presente articolo. L'approvazione dei P.d.R. compresi in CS1 e CS2 è soggetta al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni Ambientali di cui all'art. 91 bis della LR 56/77; per i P.d.R. compresi in CS3 detto parere è richiesto solo nei casi stabiliti dalla CE, in relazione alle caratteristiche del contesto di inserimento. Per i contenuti della convenzione si veda la precedente nota (6).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERV. DIRETTO	PERMESSO CONVENZ.	SUE IN CS1 E CS2	SUE IN CS3
If = esistente Rc = esistente H = esistente Fatti salvi gli incrementi ammessi per interventi di ristrutturazione, ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia			It = 1 mc/mq Rc = 50% H = m 7,50

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 dei titoli III e IV delle NdA, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione dell'80% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva 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 nelle misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie, fatti salvi i disposti dei titoli III e IV delle NdA. Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o della superficie dovuta **ai sensi dei titoli III e IV delle NdA..**	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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

TUTELA E RECUPERO DI CORTILI E GIARDINI DI PREGIO
La Tav. D4 individua alcuni spazi aperti interni al tessuto edificato, riconoscendoli come unità ambientali di relazione degli organismi ed elementi edilizi che ne definiscono il contorno; su tali aree non sono ammessi interventi che possano frammentare la percezione unitaria del contesto, quali ad esempio: integrazioni pertinenziali e ampliamenti invasivi e avulsi dalla cornice edilizia, recinzioni interne, pavimentazioni eterogenee, sistemazioni del verde e dell'arredo dei giardini non rispettose dell'equilibrio complessivo dello spazio tutelato; qualsiasi intervento proposto su tali aree dovrà dimostrare la coerenza delle scelte progettuali con le finalità della presente norma.

SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE PRIVATO
Le aree a verde privato pertinenziale interne al centro storico sono disciplinate dall'art. 32

ELEMENTI PUNTUALI DI PREGIO.
La Tav. D.4.1 individua puntualmente i singoli elementi di pregio storico-artistico (portali e affreschi) da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero edificio del quale fanno parte.

ARCHI E PORTALI DI INTERESSE DOCUMENTARIO.
La Tav. D.4.1 individua gli ingressi carrai e pedonali dalla pubblica via che, per la loro fattura e per la loro collocazione nelle facciate degli edifici, non possono essere eliminati o snaturati; eventuali modesti ampliamenti che si rendessero indispensabili per consentire un più agevole transito veicolare, possono essere ammessi sentito il parere della Commissione Edilizia e solo a condizione che non vengano alterate le caratteristiche tipologiche e le proporzioni complessive di tali aperture.

FACCIATE DA SOTTOPORRE A RESTAURO
La Tav. D.4.1 individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro della facciata deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi estesi all'intero edificio e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, che devono sempre privilegiare la conservazione degli elementi costruttivi originari, e comunque prevedere l'impiego di materiali,

tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento. Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi al restauro della relativa porzione di facciata. Tali facciate non devono subire modifiche di altezza e di impianto compositivo, neppure in occasione di eventuali modifiche del tipo di intervento ai sensi dell'art. 17, comma 8° della L.R. 56/77.

FACCIATE DA SOTTOPORRE A REVISIONE COMPOSITIVA

La Tav. D.4.1 individua alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio, è fatto obbligo di provvedere al riordino complessivo della facciata. Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi all'adeguamento della relativa porzione di facciata.

FRONTI EDILIZI TRASLABILI CON GROSSATURA DI MANICA

La Tav. D.4.1 individua alcuni fabbricati di impianto planimetrico lineare per i quali (sui fronti indicati cartograficamente) è ammesso l'allargamento della manica edilizia, anche pervenendo a percentuali di ampliamento superiori al 20%, ma comunque senza superare la larghezza massima totale di m 12,00. Tale grossatura di manica è subordinata al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati confrontanti, riducibile a m 6,00 nell'ambito della medesima proprietà, e deve essere eseguita da terra a tetto, inderogabilmente per tutta l'estensione longitudinale della proprietà: qualora ciò non sia possibile (ad esempio per il negato assenso dei confinanti laterali) non sono comunque consentiti ampliamenti parziali della manica edilizia e pertanto l'intervento non può essere eseguito. Il fronte edilizio "traslato" a seguito della grossatura di manica deve essere ricostruito nel rispetto dei caratteri tipologici originari dell'edificio.

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:

- Assoggettare a P.d.R. di cui agli Artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 gli ambiti di intervento comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico, disciplinando eventuali interventi di sostituzione edilizia, purché tali ambiti non siano limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma siano estesi all'intero immobile (comprensivo di edifici principali, accessori e relative aree di pertinenza), anche se frazionato in diverse proprietà, e purché le demolizioni non interessino edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04, né parti di edifici per la quali sia espressamente prevista la conservazione,
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

INDICAZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO RELATIVE A SINGOLI EDIFICI CONTRASSEGNATI DA IDENTIFICATIVI NUMERICI NELL'ELABORATO D.4.1

2 Intervento disciplinato, per quanto eccedente la ristrutturazione B, con DCC n. 27 dell'11/09/2015, da attuarsi in coerenza con gli elaborati progettuali allegati alla delibera stessa.

ART. 24 - NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE NR

DESCRIZIONE DELL'AREA

Insediamenti di antica formazione e di originario impianto rurale, corrispondenti ai nuclei frazionali di San Francesco e di San Grato, caratterizzati da residenze rurali e da infrastrutture per attività agricole, che, pur non presentando particolare interesse storico-documentario, rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio, nella salvaguardia delle attività agricole esistenti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4); commerciale (c1b, c2), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); agricola (a1, a3, a4, a5, a6, a7, a8); servizio pubblico (s f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15..

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4.2 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

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

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4.2 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B (4), ampliamento igienico-funzionale (5), integrazione pertinenziale (1), cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e accessori.

	Demolizione con ricostruzione vincolata(3)	

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4.2 PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO

Su edifici classificati come **minori**: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione.

Su edifici **non** classificati come **minori**: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.

	Su edifici classificati come **minori**: sostituzione edilizia (6).	
	Su edifici **non** classificati come **minori**: ristrutturazione edilizia tipo B (7), ampliamento igienico-funzionale (5) (7), integrazione pertinenziale (8), cambio di destinazione d'uso.	
		Su edifici **non** classific. come **minori**: Sostituzione edilizia e ampliamento fino al 20% della volumetria esistente (9)

NOTE

(1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 80, bassi fabbricati e tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti.

(2) 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.
Tale modifica di intervento non è ammessa in presenza di elementi e caratteristiche storiche e architettoniche riferite ad edifici meritevoli di tutela e conservazione, né in edifici di interesse documentario.

[3] Ammissibile solo sugli edifici in cui espressamente prevista dall'Elab. D.4.2 o nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici 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.
Negli interventi di ricostruzione vincolata possono essere apportate anche eventuali contenute modifiche della sagoma, finalizzate a realizzare gli ampliamenti igienico funzionali regolati dalla seguente nota [(5)]; tali modifiche sono applicabili solo se non sono oggettivamente utilizzabili a tale scopo volumi rustici già compresi nella sagoma e a condizione che vengano realizzate verso spazi privati, con esclusione dei prospetti su via pubblica.

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

[(5)] Concedibile una tantum fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 60 mq e un minimo comunque ammesso di 20 mq, solo per esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio. Casi particolari comportanti maggiori percentuali di ampliamento e/o vincoli specifici di intervento sono puntualmente normati nelle "indicazioni specifiche di intervento" dell'Elab. D.4.2.

[(6)] Gli edifici minori non possono essere computati come volumetrie abitative o assimilabili: possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto, che devono essere disciplinate dalla convenzione.

[(7)] La convenzione deve prevedere puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, che deve sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato.

[(8)] La convenzione deve prevedere l'impegno alla futura demolizione dei fabbricati di nuova costruzione, qualora, in occasione di successivi interventi di sostituzione del fabbricato principale, risultino incompatibili con il corretto inserimento nel tessuto edilizio.

[(9)] I 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, devono ridefinire composizione e collocazione dei fabbricati garantendone un più organico inserimento nel tessuto urbanistico.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente		It = Maggiore tra esistente e 1,20 Rc = maggiore tra esistente e 50% H = maggiore tra esistente e 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 dei titoli III e IV 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 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 nelle misura di 10 mq per abitante insediato o del 40% della Sul per le attività commerciali e terziarie, fatti salvi i disposti dei titoli III e IV delle NdA. Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili le superfici a parcheggio pubblico potranno essere reperite anche in area agricola, purché nelle immediate vicinanze del negozio e agevolmente raggiungibili dalla pubblica via; in caso contrario la destinazione	

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.

DISTANZE
E' fatta salva la situazione in atto alla data di adozione della presente Revisione di PRG, per quanto riguarda la compresenza di edifici residenziali e strutture agricole, quali che siano le distanze intercorrenti tra di loro.
Per la costruzione di nuovi edifici residenziali, per l'ampliamento di quelli esistenti, per il riutilizzo abitativo dei rustici e per la realizzazione o l'ampliamento di strutture agricole, devono rispettarsi le seguenti distanze:

- Tra edifici abitativi e fabbricati accessori agricoli (escluse stalle e concimaie), così come tra edifici a destinazione omogenea si applicano le norme delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 11.
- Tra edifici abitativi e ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili, ivi comprese le stalle per non più di due capi di bestiame di taglia media e grossa (bovini, ovini, suini, equini e simili) : m 20,00.
- Tra edifici abitativi rurali e stalle della medesima azienda agricola : m 15,00
- Tra edifici abitativi rurali e stalle o concimaie di allevamenti non intensivi: m 50,00.
- Tra edifici abitativi non rurali e stalle o concimaie di allevamenti non intensivi: m 100,00 riducibile fino a m 70 con intesa tra le parti interessate formalizzata in atto pubblico trascritto nei registri immobiliari.

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 PdR 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.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", anche integrando le "indicazioni specifiche di intervento" dell'Elab. D.4.2, qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

INDICAZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO
Nell'Elab. D.4.2 sono contenute norme di dettaglio per i singoli edifici contrassegnati da indicativi numerici.

ART. 25 - AREE RESIDENZIALI DI PREGIO AMBIENTALE RP

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

Conservazione del patrimonio edilizio e ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); turistico-ricettiva (t1, t2, t3); socio-assistenziale e ospedaliera (h1, h2), direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

EDIFICI RESIDENZIALI PRINCIPALI	
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B (1), ampliamento igienico-funzionale (1), integrazione pertinenziale (2), recupero abitativo dei sottotetti,	
cambio di destinazione d'uso (1)	cambio di destinazione d'uso (4)

RUSTICI E FORESTERIE	
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B (1), ampliamento igienico funzionale (1), integrazione pertinenziale (2), sostituzione edilizia (3), recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori	
cambio di destinazione d'uso (1)	cambio di destinazione d'uso (4)

NOTE

(1) E' possibile ampliare gli edifici destinati o trasformati alla residenza fino al 20% della Sul, per un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq comunque consentito, allo scopo di migliorarne la funzionalità ed eventualmente suddividerli in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso, per l'inserimento di uffici e piccole attività terziarie. Gli interventi edilizi, sia di ristrutturazione, sia di ampliamento, dovranno accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati. Non potranno essere superati i 3 piani fuori terra.

(2) Qualsiasi intervento effettuato sulle aree di pertinenza deve essere innanzitutto rispettoso del patrimonio ambientale (parchi, giardini, edifici di pregio): con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati fino a 100 mq di Sul nel rispetto delle prescrizioni geologiche (avendo cura di non danneggiare le radici degli alberi secolari), bassi fabbricati e tettoie al servizio di edifici residenziali, in deroga a Rc esistente, per una Sc massima complessiva di 60 mq per ogni villa (indipendentemente dal numero delle unità abitative), strutture e manufatti per l'arredo dei giardini, purché il tutto risulti perfettamente integrato con il contesto ambientale e architettonico.

(3) E' ammessa la demolizione con ricostruzione di edifici accessori privi di pregio architettonico, che possono essere sostituiti, a parità di cubatura, da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale.

(4) Sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato gli interventi che prevedano un totale o prevalente cambio di destinazione d'uso (p.es. da residenziale a ricettivo o assistenziale).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
If = It = esistente Rc = 20%. H = esistente	

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Gli interventi effettuabili con intervento diretto non determinano un fabbisogno addizionale di aree per servizi pubblici.	In ambito di permesso di costruire convenzionato, riferito a destinazioni di tipo (t), (h) e (d) é richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio pubblico integrate da adeguate quote di verde di arredo, calcolate nelle misura del 50% della Sul esistente ed in progetto con tale destinazione. E' ammessa la monetizzazione delle restanti aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza del 100% della Sul, tranne che nei casi di specifiche situazioni progettuali che necessitino, a discrezione della CE, della dismissione e/o assoggettamento ad uso pubblico di quote maggiori o dell'intera quota di standard dovuti.

ART. 26 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

RE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico sviluppatisi in modo piuttosto disordinato fino agli anni '70, e quelli realizzati con maggiori dotazioni infrastrutturali, in attuazione del PRG, a partire dagli anni '80.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate e adeguamento dello standard abitativo degli edifici esistenti, anche attraverso il loro ampliamento fino alla concorrenza della densità edilizia di zona o con interventi "una tantum".

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1b, c2), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

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

NOTE

(1) Per i soli edifici uni-bifamiliari, con la possibilità di ricavare una ulteriore unità abitativa per ogni edificio esistente, e purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.

(2) Una tantum per i soli edifici uni-bifamiliari e fino al 25% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 30 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc.

(3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:
- fabbricati interrati nel limite massimo di mq 100 se ammessi dalle prescrizioni geologiche;
- bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area (If 0,6 mc/mq e Rc 40%);
- tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc ma con un massimo di mq 25 di SC per ogni unità abitativa;
- bassi fabbricati accessori ad edifici plurifamiliari nel rispetto di RC 40%, con il limite di 20 mq per unità abitativa;
- serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.

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

(5) Nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi e con la possibilità di ricavare una sola ulteriore unità abitativa nell'ambito pertinenziale di ogni edificio uni-bifamiliare esistente o in ogni lotto libero già esistente alla data di adozione preliminare del presente PRG (11 aprile 2006).

(6) Gli interventi relativi a edifici plurifamiliari sono soggetti a permesso convenzionato e alla dismissione degli standard, anche qualora non aumentino il numero delle unità abitative.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

If (It) = 0,6 mc/mq
Rc = 40%.
H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio pubblico, calcolate nelle misura dell'80% della Sul per le attività commerciali al dettaglio, fatti salvi i disposti dei titoli III e IV delle NdA. Nel caso di sostituzione edilizia e/o ampliamento di edifici plurifamiliari, la dotazione di servizi pubblici, in misura di 25 mq/ab, deve essere verificata rispetto alla capacità insediativa complessiva dell'edificio oggetto di intervento.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

AREA RE 12 – AMBITO ASSOGGETTATO A PCC
Con ricorso a Permesso di costruire convenzionato è ammessa la costruzione (eventualmente anche occupando l'area a verde privato pertinenziale, in deroga ai parametri stabiliti per le zone VP) di un fabbricato per autorimesse private, di superficie coperta massima pari a mq 100.
La convenzione deve prevedere la dismissione del sedime destinato a viabilità pubblica.

ART. 27 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO RC

DESCRIZIONE DELL'AREA

Porzioni di territorio inedificate interstiziali o strettamente attigue del tessuto edilizio, già urbanizzate o comunque agevolmente allacciabili alle OO.UU., la cui utilizzazione edificatoria non comporta per lo più alcun costo di soglia, e in alcuni casi consente la contestuale realizzazione di importanti completamenti e adeguamenti infrastrutturali.

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale con completamento e adeguamento della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1b), turistico-ricettiva (t1, t2,); 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),		
	nuova costruzione (3)	nuova costruzione (4), nuovo impianto urbanistico

NOTE

(1) Gli interventi di seguito elencati sono applicabili, dopo la scadenza della convenzione, agli edifici realizzati in attuazione della medesima e a condizione che l'intero ambito di intervento sia stato compiutamente urbanizzato.

(2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati fino ad un massimo di 100 mq di Sul se ammessi dalle prescrizioni geologiche, bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

(3) Con permesso di costruire convenzionato è ammessa la costruzione di due edifici anche plurifamiliari, con suddivisione della area in un massimo di due lotti.

(4) Lo SUE è obbligatorio per l'edificazione delle aree RC5 e RC10 e, per le altre aree, quando ricorra 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.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 35% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 35% H = 7,50 m Per gli indici delle aree RC5 e RC10 si vedano le Prescrizioni Particolari	

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 15 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate. E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute. Le aree per servizi vengono monetizzate quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto). Ulteriori disposizioni particolari sono riportate nella sezione seguente del presente articolo con riferimento alle singole aree.	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

INTERVENTI SOGGETTI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (SUE)

AREA RC 5
L'intervento è subordinato a Piano Esecutivo Convenzionato, con It = 0,4 mc/mq, da applicarsi all'intero ambito perimetrato in cartografia di PRGC, comprensivo anche delle aree già cedute al Comune.
Il PEC deve prevedere la realizzazione e la cessione al Comune di tutte le aree per viabilità e servizi pubblici indicate nella cartografia di PRGC, salva la possibilità di una loro più opportuna ricollocazione nell'ambito di SUE. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione di un'area unitaria di adeguate dimensioni destinata a giardino pubblico.
Gli elaborati di PEC devono illustrare in modo esauriente le tipologie edilizie dei fabbricati, che devono conformarsi ai caratteri architettonici tradizionali, per quanto riguarda materiali e particolari costruttivi.

AREA RC 10
L'intervento è subordinato a Piano Esecutivo Convenzionato, con It = 0,4 mc/mq.
La convenzione deve prevedere la dismissione e la realizzazione delle aree per servizi pubblici e degli ampliamenti stradali individuati in cartografia.

INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)

AREA RC 1, RC4
Le convenzioni devono prevedere la dismissione e la realizzazione della viabilità individuata in cartografia all'interno degli ambiti, oltre alle dismissioni e alle monetizzazioni stabilite nella precedente sezione del presente articolo. Non è consentita la realizzazione di accessi carrai alle aree RC4 su Via Salassa.

AREA RC 3a
L'intervento è attuabile con PCC subordinatamente alla disponibilità di idoneo accesso privato dalla Via Fiume, con relativi sottoservizi di allacciamento alle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, gas metano, energia elettrica, telecomunicazioni). Le aree per standard devono essere interamente monetizzate.

AREA RC 3b
L'intervento è attuabile con uno o più PCC, anche non contemporanei.
Con la convenzione del primo intervento edificatorio deve essere riservato l'accesso privato all'ambito RC3a, della larghezza minima di m 5 e dotato dei necessari sottoservizi.
Le aree per standard devono essere interamente monetizzate.
La capacità edificatoria complessiva può essere incrementata con trasferimento di volumetria dall'ambito RC3a, in misura non superiore a mc 470, in deroga a If, ma nel rispetto di Rc e H.

AREA RC 7
La convenzione deve prevedere la dismissione e la realizzazione della viabilità e dei servizi individuati in cartografia. Per l'intera esecuzione diretta delle opere pubbliche è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione 1^{ari} e 2^{ari} .

AREA RC 8
L'area può essere attuata con uno o più permessi convenzionati con It = 0,4 mc/mq
La viabilità di accesso veicolare ai lotti deve essere garantita su strada privata di sezione conforme ai disposti dell'art.57 del REC. Le aree per servizi pubblici devono essere interamente monetizzate.
La porzione d'area coincidente con la zona di rispetto cimiteriale, come pure quella ricadente in classe geologica IIIa, è inedificabile pur concorrendo al calcolo delle potenzialità edificatorie.

AREA RC9
Gli edifici residenziali devono rispettare una distanza minima di m 20 dal perimetro delle aree IR7 e IN2
L'edificazione dei due sub-ambiti è subordinata a due permessi di costruire convenzionati regolati dalle seguenti

prescrizioni:

- il sub-ambito RC9a accede dalla strada privata esistente a nord e monetizza una superficie per standard pari a mq 540.
- Il sub-ambito RC9b accede dalla strada in progetto a sud e dismette l'area per servizi V5p di superficie pari a mq 560.

AREA RC 11 (in frazione San Francesco)
La convenzione deve prevedere la dismissione e la realizzazione delle aree per servizi, come individuate in cartografia, lungo i due tratti viari perimetrali all'area.

REGIME DI PROPRIETA' DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE
In tutte le aree di cui sopra devono essere dismessi i sedimi di viabilità pubblica, mentre, a discrezione del Comune, può essere previsto l'assoggettamento a uso pubblico delle aree per servizi, con onere manutentivo a carico degli attuatori.

ART. 28 – AREA RESIDENZIALE IN CORSO DI ATTUAZIONE RT

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato recentemente approvato e tuttora in corso di realizzazione.

FINALITA' DEL PRG

Completamento dell'intervento sulla base delle previsioni contenute nel PEC approvato, con alcune modifiche esplicitate nel presente articolo.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1b), servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale (2), demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione (3)

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 fino a 100 mq di Sul se ammessi dalle prescrizioni geologiche, bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

(3) Nel rispetto dei disposti del PEC approvato, ove non espressamente modificati dalle norme del presente articolo.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

It = 0,854 mc/mq (per un V max di mc 13.695,5)
Rc = 40%.
H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per servizi previste dal PEC approvato.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

EDILIZIA CONVENZIONATA

Le quote di edilizia convenzionata previste dal PEC approvato possono essere sostituite da pari quantità di edilizia libera.

VIABILITA'

Si conferma l'obbligo di realizzazione diretta dell'ampliamento e della prosecuzione di Via Vesignano fino alla confluenza in Via Carmine, nei termini definiti dalla convenzione attuativa del PEC.

ART. 29 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AREA IMPROPRIA II

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate ad attività produttive esistenti, soprattutto a carattere artigianale, situate per lo più a stretto margine del centro abitato, in prossimità di zone residenziali.

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r2, r4); produttiva (p1 e p2, solo dove già in atto); commerciale (c1b, c2), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento (1), integrazione pertinenziale (2), demolizione senza ricostruzione.	Integrazione pertinenziale (2), (3) cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica

NOTE

(1) E' consentito l'ampliamento una tantum fino al 10% della superficie coperta esistente per adeguamenti di carattere igienico-funzionale, con un minimo comunque concesso di mq 50 e nel rispetto di Rc= 40%

(2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 120 mq per ogni unità abitativa (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, tettoie al servizio di attività produttive, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini;

(3) Gli interventi sono subordinati alla rilocalizzazione o interruzione dell'attività produttiva con riutilizzo dell'area per le destinazioni ammesse (ad eccezione di quella produttiva), nell'ambito di SUE unitario.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente, con possibilità di deroga esclusivamente per interventi igienico-funzionali H = maggiore fra esistente e m 7,50	It = 0,5 mc/mq Rc = 40% H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per gli ampliamenti delle destinazioni in atto non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento) delle aree per servizi pubblici nella misura di 30 mq per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività commerciali, fatti salvi i disposti dei titoli III e IV delle NdA. La monetizzazione è ammessa, a discrezione del Comune, per quantità non superiori a 1/3 degli standard dovuti; non è invece consentita in caso di destinazione commerciale, per la quale valgono i disposti dei titoli III e IV delle NdA.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PERTINENZE RESIDENZIALI

Le nuove unità abitative di custodia, realizzate fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul per ogni insediamento produttivo di almeno mq 500 di Sul, devono essere integrate nelle strutture degli impianti produttivi, al fine di evitare insediamenti residenziali/produttivi di tipo misto.

È ammesso anche l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di mq 150 di Sul, solo se pertinenti ad insediamenti produttivi di almeno mq 500 di Sul. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

MUTAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA

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

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

ART. 30 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO IR

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 (c1b, 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 esistente all'adozione del presente PRG, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 200 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 nel limite di 180 mq per ogni unità abitativa (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

(3) Ammesse nel rispetto di Ut e Rc, sia per il potenziamento delle attività esistenti sia per l'insediamento di nuove attività.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Rc = 50%. H = 10,00 m	Ut = 1 mq/mq Rc = 60%. H = 10,00 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) e realizzate le aree per servizi pubblici, calcolate nella misura del 10 % della superficie fondiaria impegnata dall'intervento, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. In caso di dimostrata impossibilità di ricavare le prescritte quantità a parcheggio pubblico in posizione agevolmente accessibile dalla strada, il comune può consentire la monetizzazione parziale dei servizi, sulla base di valutazione in sede di CE del caso specifico e della situazione delle aree contermini; in ogni caso deve essere garantita la realizzazione in loco di un minimo di spazio di uso pubblico, non inferiore al 5% della Sf di intervento, destinato a verde attrezzato e area di fruibilità pedonale, anche con finalità di riqualificazione ambientale della zona. Per le destinazioni commerciali gli standard devono essere interamente reperiti in loco secondo le quantità di cui al titolo III e IV delle presenti norme, all'art.21, c. 1°, pto 3) e c. 2° della LR. 56/77 non ne è in nessun caso ammessa la monetizzazione

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE
Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94, quando tali attività abbiano Sul maggiore di 500 mq. .

PERTINENZE RESIDENZIALI
Le nuove unità abitative di custodia, realizzate fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul per ogni insediamento produttivo di almeno mq 500 di Sul, devono essere integrate nella struttura degli impianti produttivi, al fine di evitare insediamenti residenziali/produttivi di tipo misto.
È ammesso anche l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di mq 150 di Sul, solo se pertinenti ad insediamenti produttivi di almeno 500 mq di Sul. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

ART. 31 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

IN

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree inedificate poste a margine degli insediamenti industriali esistenti.

FINALITA' DEL PRG

Insediamento di nuove attività industriali previa adeguata urbanizzazione delle aree.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1b, c2), direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

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

NOTE

(1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
(2) L'attuazione è subordinata alla predisposizione di interventi convenzionati estesi all'intero ambito di ogni singola area: il ricorso a SUE è obbligatorio per la costruzione (anche per interventi successivi) di Sul superiori a 3.500 mq.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	Ut = 1 mq/mq Rc = 60%. H = 10 m	Ut = 1 mq/mq Rc = 60%. H = 10 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per servizi pubblici, nella misura del 20% della superficie territoriale impegnata, reperendo i parcheggi in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada e prevedendo la realizzazione di aree verdi densamente alberate, anche con funzione mitigativa dell'impatto paesaggistico degli insediamenti produttivi.	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PERTINENZE RESIDENZIALI
Le nuove unità abitative di custodia, realizzate fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul per ogni insediamento produttivo di almeno mq 500 di Sul, devono essere integrate nelle strutture degli impianti produttivi, al fine di evitare insediamenti residenziali/produttivi di tipo misto.
È ammesso anche l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di mq 150 di Sul, solo se pertinenti ad insediamenti produttivi di almeno mq 500 di Sul. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

ART. 32 - AREE A VERDE PRIVATO VP

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio 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.

FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia del verde pertinenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Per gli edifici esistenti: residenziale (r4)

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

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 l'invasività 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 ricadenti nell'ambito di SUE o permessi convenzionati 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 definito dal PRG.

ART. 33 - AREE AGRICOLE NORMALI AN

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli, con i relativi insediamenti aziendali.

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1); commerciale (c1b), agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8), servizio pubblico (s), è vietato l'insediamento di allevamenti di tipo industriale.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

Tutti quelli previsti dall'art. 15, con riferimento alle differenziazioni applicative di cui alle Prescrizioni Particolari del presente articolo e comunque nel rispetto di eventuali prescrizioni e limiti posti dall'Elab. D.4.2

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.
Sono fatti salvi i disposti di cui al punto 5) n. 1) dell'Allegato alla DGR 22 dicembre 2016, n. 15-4452, fermo restando l'obbligo di presentazione al comune di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, ai sensi dell'art. 25, comma 1, lett. a) della L.R. 56/77. Nell'ambito della destinazione agricola sono da intendersi comprese tutte quelle inerenti la sua multifunzionalità ai sensi dell'articolo 17 della LR 1/2019.

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, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 50% della intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire. La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) 1500 mc.
Tutte le residenze rurali di nuova costruzione, ivi comprese quelle realizzate in ampliamento di edifici esistenti, devono essere realizzate con particolare riguardo al corretto inserimento nel paesaggio agricolo, privilegiando l'impianto tipologico e le caratteristiche costruttive dei tradizionali fabbricati rurali a cortina semplice.

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 100,00
  - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore: m 15,00

- 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 15,00

IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta.
Tutti gli interventi ammessi devono garantire un corretto inserimento dei nuovi manufatti nell'ambiente agricolo circostante e e nel paesaggio in cui sono inserite le aree di intervento; la Commissione Edilizia può imporre anche limiti dimensionali e di altezza al fine di evitare impatti eccessivi con il paesaggio ed i vicini borghi abitati; allo stesso fine per tali strutture dovranno essere poste in atto tutte le possibili cautele costruttive, scegliendo materiali, tipologie e colori utili alla mitigazione delle dimensioni e delle forme necessarie allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, nonché l'eventuale utilizzo di barriere verdi di mitigazione visiva; in sede di rilascio dei permessi di costruire, possono essere stabilite condizioni specifiche per la sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati e per il verde presente nei dintorni dell'intervento, con eventuale salvaguardia di presenze arboree di pregio, anche con eventuale subordine a permesso di costruire convenzionato.

RIUTILIZZO DI STRUTTURE EX-RURALI

Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, ove non siano dettate più specifiche prescrizioni dall'Elab. D.4.2, 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 stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 e, se ristrutturati o ampliati successivamente a tale data, abbiano mantenuto le originarie caratteristiche tipologico-edilizie;
- 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;
- 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 i requisiti del punto precedente (con particolare riguardo agli edifici in struttura prefabbricata di tipo industriale il cui riutilizzo residenziale è tassativamente escluso) e comunque tutti quelli costruiti dopo l'entrata in salvaguardia del presente Strumento Urbanistico, possono essere destinati unicamente a usi compatibili con l'attività agricola, come depositi di materiali e attrezzature destinati all'attività agricola o per attività artigianali di trasformazione di prodotti agricoli; in tal caso il permesso di costruire deve essere convenzionato e deve comprendere un atto di impegno alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici, in ragione del 30% della Sul per cui viene chiesto il cambio di destinazione d'uso; deve essere inoltre garantito il reperimento dei parcheggi privati in misura minima pari al 30% della Sul, e comunque di dimensioni adeguate alle reali esigenze dell'utenza dell'attività insediata.

FASCE ALBERATE

Le fasce di vegetazione arborea spontanea lungo i corsi d'acqua e lungo alcuni tratti di viabilità in ambito extraurbano sono individuate cartograficamente nelle tavole di PRGC e riconosciute come elementi caratterizzanti la percezione visuale del paesaggio rurale.
E' prevista la loro assoluta salvaguardia, per una profondità pari a quella esistente e comunque non inferiore a m 5,00, con divieto di eseguire trasformazioni del suolo ed anche attività di coltivazione agricola incompatibili con la tutela della vegetazione naturale.

ART. 34 - EDIFICI E INSEDIAMENTI IN TERRITORIO AGRICOLO RA

DESCRIZIONE DELL'AREA

Insieme eterogeneo e diffuso di fabbricati isolati o aggregati in piccoli gruppi, ubicati per lo più in territorio extraurbano, più raramente in prossimità del centro abitato, ma comunque sempre in ambito rurale. Oltre ad alcuni edifici sparsi privi di valori architettonici, quando non addirittura di impatto ambientale deturpante, si segnalano alcuni cascinali e un opificio abbandonato che presentano aspetti architettonici di interesse documentario.

FINALITA' DEL PRG

Recupero, ristrutturazione, riuso, riqualificazione ed eventuale sostituzione o integrazione del patrimonio edilizio, da effettuarsi con particolare riguardo all'inserimento ambientale degli edifici esistenti e di quelli eventualmente costruiti ex novo. In tale prospettiva assume imprescindibile valore normativo l'elab. D.4.2 al quale si rimanda per una più puntuale disciplina degli interventi edilizi sugli insediamenti di più antica formazione.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Edifici a destinazione residenziale ed edifici in stato di abbandono : agricola (a), residenziale (r1, r3, r4), turistico-ricettiva (t1, t2, t3 limitatamente all' "Ex Opificio"), servizio pubblico (s).
Edifici a destinazione artigianale : agricola (a), residenziale (r2, r3, r4), produttiva (p1), servizio pubblico (s).
Edifici a destinazione agricola : agricola (a), si vedano le prescrizioni dell'art. 33.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Sugli edifici disciplinati dalle schede dell'elab. D.4.2 sono ammessi gli interventi ivi stabiliti, da effettuarsi nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni particolari dettate in calce a ogni scheda. (1) Sugli edifici a destinazione **non agricola** non disciplinati dalle schede dell'elab. D.4.2 sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B (2), ampliamento igienico-funzionale (3), integrazione pertinenziale (4), demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici. Sugli edifici a destinazione **agricola** sono inoltre ammessi gli interventi previsti all'art. 33	
	Sugli edifici a destinazione **non agricola** non disciplinati dalle schede dell'elab. D.4.2 sono ammessi interventi di sostituzione edilizia (5)

NOTE

(1) Tutti gli interventi edilizi devono concorrere al miglioramento complessivo dell'inserimento ambientale dell'edificio; in particolare, ristrutturazione edilizia di tipo B, ampliamento igienico-funzionale, cambio di destinazione d'uso e recupero abitativo di rustici devono obbligatoriamente contemplare, a tal fine, la rielaborazione complessiva dei caratteri formali dell'intero edificio al quale si riferiscono o almeno l'attuazione di interventi esterni (ad. es. cortine alberate), per la mitigazione degli impatti ambientali.

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

(3) Ammesso fino al 20% della Sul residenziale o ricettiva esistente, con un minimo comunque consentito di 30 mq.

(4) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 60 mq per ogni unità abitativa (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

(5) In linea generale non sono ammesse significative traslazioni degli edifici, rispetto al loro attuale posizionamento, salvo che il Comune non le giudichi indispensabili per migliorare l'inserimento nel contesto ambientale. La convenzione deve disciplinare puntualmente gli aspetti formali della ricostruzione, che deve sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva dell'intera area di intervento e conseguire elevati livelli di qualità architettonica con il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Gli indici di edificabilità e il rapporto di copertura non sono applicabili, in quanto la perimetrazione delle aree non identifica superfici fondiarie o territoriali, ma solo ambiti di applicazione normativa, riferita agli edifici esistenti e alla porzione di terreno immediatamente circostante, a prescindere dalla estensione delle pertinenze di ciascun immobile.
Tuttavia al fine di evitare addizioni volumetriche eccessive, tutti gli interventi ammessi dal presente articolo non possono complessivamente comportare incrementi volumetrici superiori al 30% dell'esistente per gli edifici con meno di 500 mc e non superiori al 20% dell'esistente per gli edifici con volumetria maggiore di 500 mc.

STANDARD URBANISTICI

Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dei titoli III e IV delle NdA, mentre, per le destinazioni ricettive di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 100% della Sul.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo, con particolare riferimento al contenuto delle note sopra riportate, devono sempre determinare la realizzazione di un prodotto edilizio di buona qualità, coerente con i caratteri del contesto agricolo e con le componenti tipiche della tradizione costruttiva locale. Pertanto le forme compositive, gli elementi costruttivi, l'aggregazione dei corpi volumetrici ed i materiali utilizzati devono sempre rispondere a tali requisiti e costituire, nel loro insieme, un corretto ed armonico inserimento ambientale.
E' prioritario pertanto l'utilizzo di tipologie coerenti tra loro e con gli edifici più rappresentativi della tradizione locale presenti nel comune, avendo cura in particolar modo di evitare materiali impropri ed estranei al contesto edificato di riferimento; in ogni caso i nuovi interventi devono perseguire l'obbiettivo primario di mitigare al massimo gli impatti visivi e prospettici.
Anche il ricorso a forme compositive e materiali di carattere innovativo, guidati da progetti di qualità architettonica, può costituire una componente migliorativa del paesaggio locale, a condizione che sia comunque garantita la loro integrazione con l'edificato circostante e con l'ambiente in genere.

ART. 35 - 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, fatti salvi gli ampliamenti igienico funzionali delle aziende agricole esistenti.

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

INTERVENTO DIRETTO

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

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.

ART. 36 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI SP

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.4.1, 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.21 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), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.
Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti NdA.

ART. 37 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE SG

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale (cimiteri)

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici generali (cimiteri).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

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

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 21 NdA.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SOGGETTI ATTUATORI
Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.
L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

ART. 38 - SEDIMI PER VIABILITA' PUBBLICA

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Viabilità e attrezzature connesse.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SOGGETTI ATTUATORI
Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.
Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI
Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal 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 effettuate modifiche del tracciato nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

VIABILITA' INTERNA AD AMBITI DI SUE O PCC
Le strade pubbliche interne a SUE e PCC, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 7,50 (compreso il marciapiede). Strade di sezione inferiore devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'inscrizione di un cerchio di 15 m di diametro.
Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

TITOLO III

DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

nota:

Nel presente Titolo III sono riportate le disposizioni normative relative alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa .
Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRGC, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare, 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***
- ***Tav. D6 "Zone di insediamento commerciale" . scala 1:2.000***

Costituisce altresì costante e imprescindibile riferimento il documento dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" di cui all'art. 8, c. 3°, D.Lgs.114/98, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale (DCC n.19 del 09/06/2007).

ART.39 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI

1. La disciplina regionale del commercio al dettaglio in sede fissa si fonda sulla L.R. 28 del 12 novembre 1999, i cui contenuti hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della L.R. 56/77. Con le disposizioni degli allegati A delle successive D.C.R. n.563-13414 del 29.10.99, n. 347-42514 del 23.12.03 e n.59-10831 del 24.03.06, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.

2. L'adeguamento è predisposto sulla base di quanto riportato nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" (in seguito definiti "Criteri Commerciali") di cui all'art. 8, c.3°, D.Lgs.114/98, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. I "Criteri Commerciali" definiscono la compatibilità territoriale allo sviluppo delle strutture distributive di commercio al dettaglio in sede fissa e, pertanto, per la verifica dell'esistenza delle condizioni di compatibilità insediativa si rimanda integralmente a tale documento.

4. Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui al comma 1° del presente articolo e nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune.

ART.40 - STRUTTURE DISTRIBUTIVE

1. Si richiamano gli artt. nn. 5, 6, 7 e 8 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 per quanto riguarda le seguenti definizioni:
- superficie di vendita;
- superficie di esposizione;
- classificazione degli esercizi per la vendita al dettaglio;
- tipologie di strutture distributive.

ART.41 - ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1. Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 13 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.06, ed a quanto stabilito dai "Criteri Commerciali" approvati dal Comune (ai quali si rimanda), si riconoscono sul territorio comunale i seguenti ambiti di insediamento commerciale (cfr. Tavola D6 – "Zone di insediamento commerciale" in scala 1:2.000):

Tipo	Descrizione	Comune di Oglianico
A.1	Addensamento storico rilevante È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (piazza principale, piazza del mercato, chiesa, municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.	Centro Storico (CS1 e CS2) esteso agli ambiti limitrofi (CS3)

L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	Non riconosciute. E' però ammesso l'eventuale futuro autoriconoscimento.

2. Sulla base dei criteri fissati dalla Regione Piemonte, nel Comune di Oglianico non sono individuate Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1).. Tuttavia, il riconoscimento delle Localizzazioni urbane non addensate (L1) può essere effettuato in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, nelle aree per le quali il PRGC preveda la destinazione commerciale al dettaglio e verificando il rispetto di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 della citata D.C.R. (riportata anche nei "Criteri Commerciali"), sempre fatta salva la possibile riduzione fino al 20% del parametro X.1 (numerosità di residenti).

ART.42 – COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

1. Nella Tabella regionale della Compatibilità territoriale dello sviluppo (TAB.6, D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006), integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune, è definita la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse nelle Zone di insediamento commerciale individuate.

2. Gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale individuate, purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

3. Gli esercizi con superficie di vendita superiore al vicinato sono consentiti esclusivamente nelle Zone di insediamento commerciale individuate, secondo le compatibilità indicate nella Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. TAB.6, D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006, integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune), in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (c1) sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

4. L'eventuale riconoscimento di Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, potrà consentire l'insediamento di superfici di vendita superiori al vicinato, sempre secondo le disposizioni della Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. TAB.6, D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006, integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune), in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio (c1) sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

ART.43 – ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

1. La destinazione d'uso commerciale (cfr. art.6 "Destinazioni d'uso") è univoca ed è individuata secondo i seguenti princìpi:

- commercio al dettaglio (c1): destinazione attribuita alle aree urbanistiche dell'Addensamento storico rilevante A1 senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili (cfr. TAB.6, D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006, integrata

nei “Criteri Commerciali” approvati dal Comune); nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato, salvo eventuali autoriconoscimenti di L1, per i quali si applicano le disposizioni della Tabella delle compatibilità insediative (cfr. Tabella delle compatibilità riportata nei “Criteri Commerciali”). Tale destinazione è integrata al tessuto residenziale, o attribuita ad aree a specifica destinazione terziaria. Nell’ambito di attività produttive, artigianali o di commercio all’ingrosso, la destinazione commerciale è ammessa solo per gli spacci aziendali.

Ai sensi dell’articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/77, sono compresi nella destinazione d’uso commerciale i pubblici esercizi, l’artigianato e le attività terziarie al servizio della persone.

- commercio all’ingrosso (c2): destinazione integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

2. La destinazione d’uso commerciale abilita alla realizzazione di esercizi commerciali di vicinato. Per superfici di vendita superiori alla soglia dimensionale del vicinato deve essere rispettata la zonizzazione commerciale e la relativa Tabella delle compatibilità insediative (cfr. Tabella delle compatibilità riportata nei “Criteri Commerciali”), nonché i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 della D.C.R. n.59-10831 del 24.3.2006.

ART.44 – ABILITAZIONE DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

1. Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall’articolo 15 della D.C.R. n.59-10831 del 24.3.2006.

2. Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all’articolo 28 della D.C.R. n.59-10831 del 24.3.2006

3. 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 dallo strumento urbanistico generale e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi.

4. 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 relativi al settore del commercio al dettaglio in sede fissa.

5. Per gli stessi interventi dovrà inoltre essere accertata specifica coerenza nei confronti delle norme attuative dettate dal PRGC per gli interventi edilizi nell’ambito urbano coincidente con l’Addensamento A1, nonché con i criteri di tutela del patrimonio storico documentario e con le prescrizioni dell’art.24 della L.R.56/77

ART.45 – FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD

1. L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti comporta il reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard di cui all'art. 21, 1° comma, n. 3) della L.R. 56/77, oppure al versamento delle monetizzazioni sostitutive.

2. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a mq 400, è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

<table>
<tr><th colspan="3">PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO</th></tr>
<tr><th>TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE</th><th>SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)</th><th>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)</th></tr>
<tr><td>M-SAM2 (*)</td><td>400-900</td><td>N = 35 + 0,05 (S-400)</td></tr>
<tr><td>M-SAM3</td><td>901-1800</td><td>N = 60 + 0,10 (S-900)</td></tr>
<tr><td>M-SAM4</td><td>OLTRE 1800</td><td>N = 140 + 0,15 (S-1800)</td></tr>
<tr><td>G-SM1</td><td>FINO A 4500</td><td>N = 245 + 0,20 (S-2500) (**)</td></tr>
<tr><td>G-SM2</td><td rowspan="3">OLTRE 4500</td><td rowspan="3">N = 645 + 0,25 (S-4500)</td></tr>
<tr><td>G-SM3</td></tr>
<tr><td>G-SM4</td></tr>
<tr><td>M-SE2-3-4</td><td>401-2500</td><td>N = 0,045XS</td></tr>
<tr><td>G-SE1</td><td rowspan="4">DA 1501 O 2501
A OLTRE 6000</td><td rowspan="4">N= 40+0,08(S-900)</td></tr>
<tr><td>G-SE2</td></tr>
<tr><td>G-SE3</td></tr>
<tr><td>G-SE4</td></tr>
<tr><td>M-CC</td><td>151-1500
251-2500</td><td>NCC=N+N' (***)</td></tr>
<tr><td>G-CC1</td><td rowspan="2">FINO A 12000</td><td rowspan="2">NCC=N+N' (***)</td></tr>
<tr><td>G-CC2</td></tr>
<tr><td>G-CC3</td><td>FINO A 18000</td><td rowspan="2">NCC=(N+N')X1,5 (***)</td></tr>
<tr><td>G-CC4</td><td>OLTRE 18000</td></tr>
<tr><td colspan="3">(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L
(**) Nei comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq.2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq.1.801 a mq. 2.500.
(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciaascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale
N' è uguale a 0,12xS', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.</td></tr>
</table>

3. Fatti salvi i disposti dell'art. 21, c. 1, n. 3), i parcheggi pubblici devono essere almeno il 50% di quelli richiesti dalla tabella sopra riportata, considerando una superficie di mq 26 per ciascun posto auto a piano campagna e di mq 28 per quelli interrati o in strutture pluripiano.

4. I parcheggi privati devono essere liberamente e agevolmente accessibili durante l'orario di apertura delle attività.

5. All'interno dell'Addensamento storico rilevante A1, qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime prescritte, è ammessa la monetizzazione delle stesse, nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire, 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 indotti dal nuovo intervento.

6. In caso di ampliamento di esercizi commerciali esistenti le superfici per le quali devono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

ART.46 – MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

1. A tutela degli ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con 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.

2. Nel valutare caso per caso, l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia possono comunque subordinare a permesso convenzionato interventi che siano ritenuti particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, definendo eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo.

3. Per l'insediamento di ciascun esercizio deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

4. Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti, anche se non compreso in ambiti di interesse storico-artistico e documentario, deve 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.

5. Nella ristrutturazione dei prospetti su spazi pubblici e nella sostituzione di serramenti, infissi ed elementi compositivi pertinenti alla facciata, devono essere utilizzati tipologie, proporzioni e materiali propri della tradizione costruttiva locale o reinterpretazioni contemporanee che risultino coerenti con gli stessi, anche definendone le componenti mediante confronto con le caratteristiche degli edifici circostanti e fronteggianti.

6. Per le vetrine, le insegne, le tende da sole, gli impianti di illuminazione ed altri manufatti simili, la Commissione Edilizia potrà definire, in sede di procedimento autorizzativo, i materiali ed i colori da utilizzare, sempre con la finalità di un armonico inserimento ambientale.

ART.47 – VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITA'

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006, le verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita:
- superiore a mq 1.500 se in A1 o in L1.

2. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3°ter e seguenti, della D.C.R. n.59-10831 del 24.3.2006.

3. Si richiamano inoltre i contenuti e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle NdA di PRGC o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

ART.48 – VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della DCR n.59-10831 del 24.3.2006, la valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art.4 e dall'allegato B1 della L.R. 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art.26 L.R. 56/77 per gli insediamenti commerciali di SLP superiore a 4.000 mq.

2. Anche per l'insediamento di esercizi di dimensioni inferiori a 4.000 mq deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

3. L'Amministrazione Comunale può in ogni caso vietare l'insediamento di attività oggettivamente moleste o di quelle che, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza, vengano ritenute incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio o per problemi legati alla sicurezza, all'accessibilità, alle necessità di parcheggio.

4. In generale, ad eccezione dei tratti di viabilità di raccordo con la rete comunale, da dismettere o assoggettare all'uso pubblico, tutte le altre superfici di infrastrutture quali raccordi viari interni, piazzole di manovra, parcheggi pubblici e di uso pubblico, devono essere prevalentemente realizzate con l'impiego di tecniche che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti, prato armato e simili), limitando allo stretto indispensabile i manti bituminosi, cementizi ed impermeabili in genere.

5. Anche nell'esecuzione delle opere di sistemazione delle superfici pertinenziali degli edifici (sia private che di uso pubblico) devono essere privilegiate tecniche e materiali che consentano il mantenimento di una sufficiente permeabilità del suolo.

ART.49 – CONDIZIONI SPECIFICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

1. 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.

2. 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.

3. Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso negli Addensamenti riconosciuti, anche di medie strutture di vendita (secondo le quantità ammesse dalla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo) 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 norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.

4. 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 del Servizio Tecnico Comunale subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.

5. 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.

TITOLO IV

DISCIPLINA DELLLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

nota:

Nel presente Titolo IV sono riportate le disposizioni normative relative alla disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande
Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRGC, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare, 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"**
- **Tav. D6 "Zone di insediamento commerciale" . scala 1:2.000**

Costituisce altresì costante e imprescindibile riferimento il documento dei "Criteri comunali" di cui all'art 8 della L.R.38/2006, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART.50 – RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI

1. La disciplina regionale dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande si fonda sulla L.R. n.38 del 29 dicembre 2006. In attuazione di tale normativa, con le disposizioni contenute nell'Allegato A della D.G.R. n. 85-1268 s.m.i. dell'8 febbraio 2010 (in seguito definito "D.G.R. n. 85-1268 dell'8 febbraio 2010"), la Regione Piemonte ha stabilito gli indirizzi generali ed i criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (in seguito definiti "esercizi di somministrazione"). Il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione deve avvenire nel rigoroso rispetto della nuova normativa regionale.

1. Il coordinamento tra gli indirizzi e criteri regionali e la strumentazione urbanistica locale (PRGC) trova riferimento nei contenuti dei "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" (in seguito definiti "criteri comunali") di cui all'art.8, comma 4° della L.R. 38/2006 e dell'art.1 comma 3° della D.G.R. n. 85-1268 dell'8 febbraio 2010, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

1. I "criteri comunali" recepiscono i contenuti degli indirizzi e criteri regionali (D.G.R. n. 85-1268 dell'8 febbraio 2010); pertanto, per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamati i "criteri comunali" stessi.

ART.51 – SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE

1. Come previsto dall'articolo 4 commi 1 e 2 della Deliberazione della Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 85-13268 "La "superficie di somministrazione" è l'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature, arredi vari e simili, e la porzione di suolo, variamente delimitata – coperta o scoperta - posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso (c.d. dehors). Non costituisce superficie di somministrazione quella destinata ai magazzini, cucine, depositi, locali di lavorazione appositamente allo scopo dedicati, uffici, servizi igienici, spogliatoi e servizi igienici per il personale.

2 La superficie di somministrazione degli esercizi di somministrazione si determina nell'ambito dell'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi e dell'area esterna (coperta o scoperta) appositamente destinata al servizio dei consumatori, variamente delimitata da appositi elementi fissi o rimuovibili."

ART.52 – ZONE DI INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE

1. Al fine di favorire l'integrazione degli esercizi di somministrazione con la rete commerciale locale, le zone attuali e potenziali di insediamento degli esercizi di somministrazione sono individuate preferibilmente nell'ambito degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali di cui al Titolo III delle presenti NdA.

2. L'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è in ogni caso ammesso anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale definite dal Titolo III delle presenti NdA.

ART.53 – COMPATIBILITÀ URBANISTICA

1. L'insediamento degli esercizi di somministrazione sul territorio comunale è ammesso solo nelle aree in cui il PRGC prevede la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" (c1).

ART.54 – FABBISOGNO DI POSTI A PARCHEGGIO

1. Per la nuova apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di somministrazione degli esercizi è obbligatorio provvedere al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggi. Tale fabbisogno è da garantire mediante il reperimento fisico delle superfici da destinare a parcheggio o, nei soli casi previsti al comma 9° del presente articolo, mediante il versamento delle monetizzazioni sostitutive.

2. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione si determina secondo le modalità e i parametri delle tabelle che seguono:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati nell'ADDENSAMENTO A1 e nelle eventuali LOCALIZZAZIONI L1
S < 25	Esclusivo rispetto delle nome dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i
25 < S <50	N = 1 + 0,08 * (S-25)
50 < S <100	N = 3 + 0,1 * (S-50)
S>100	N = 8 + 0,12 * (S-100)

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle AREE URBANE ESTERNE all'Addensamento A1 e alle eventuali Localizzazioni L1
S < 35	Esclusivo rispetto delle nome dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i
35 < S <50	N = 1 + 0,08 * (S-35)
50 < S <100	N = 3 + 0,1 * (S-50)
S>100	N = 8 + 0,12 * (S-100)

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle AREE EXTRAURBANE
S < 35	Esclusivo rispetto delle nome dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i
35 < S <50	N = 1 + 0,1 * (S-35)
50 < S <100	N = 3 + 0,1 * (S-50)
S>100	N = 8 + 0,12 * (S-100)

3. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
- mq 26, comprensivi sella viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- mq 28, comprensivi sella viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluriplano.

4. La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, può essere reperita:
- nelle aree urbanistiche soggette alle norme dell'art.21 della L.R.56/77 s.m.i.;
- nelle aree urbanistiche soggette alle norme dell'art.2 della L.122/1989 (c.d. legge Tognoli);
- in aree private liberamente accessibili e fruibili dal pubblico.

5. In caso di variazione della superficie di somministrazione, il fabbisogno dei posti a parcheggio (e la relativa superficie) è da riferirsi solamente alla porzione in ampliamento.

6. I dehors, se non soggetti a permesso di costruire, non sono da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno di posti a parcheggio.

7. Per il soddisfacimento dei posti parcheggio degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ubicati nei centri commerciali si applicano le norme prevista all'art.25 comma 4° della DCR n.59-10831 del 24/03/2006

8. Le disposizioni relative al fabbisogno di posti parcheggio non si applicano nei seguenti casi:
- subingresso (cambio di titolarità di un esercizio esistente);
- trasferimento di sede di un esercizio nell'ambito dello stesso Addensamento o Localizzazione commerciale o realtà minore a rischio desertificazione.

9. La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, è monetizzabile:
- per gli esercizi di somministrazione ubicati nell'Addensamento A1 e nelle eventuali Localizzazioni L1 oggetto di autoriconoscimento;
- in caso di ampliamento di superficie di somministrazione o di trasferimento di sede a parità o in riduzione di superficie di vendita originaria, posti in essere dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ovunque ubicati sul territorio o comunque già attivi alla data di approvazione dei "criteri comunali".

10. I criteri e le modalità che consentano l'applicazione della monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio, così come l'ammontare della medesima, sono stabiliti dal Comune, con proprio atto oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

11. I fondi della monetizzazione devono essere utilizzati per la realizzazione di parcheggi pubblici da individuarsi in coincidenza delle Zone di insediamento commerciale, oppure ad una distanza di pertinenza dagli stessi non superiore a m.400.

ART.55 – VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ

1. La verifica di impatto sulla viabilità è obbligatoria per la nuova apertura, il trasferimento di sede e la variazione (in ampliamento) della superficie di somministrazione degli esercizi, solo nel caso di superfici di somministrazione superiori a mq 80.

2. La verifica di impatto sulla viabilità è esclusa nei seguenti casi:
- ubicazione dell'esercizio di somministrazione nell'Addensamento A1;

- trasferimento di sede di esercizio di somministrazione nell'ambito del medesimo Addensamento, o Localizzazione commerciale.

3. Ai fini della redazione della verifica di impatto sulla viabilità, sottoscritto e asseverato dal professionista incaricato della sua redazione, si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 9, commi 4°, 6, 7° e 8° della D.G.R. n.85-13268 dell'8 febbraio 2010.

4. Nel caso sia obbligatorio presentare lo studio di impatto sulla viabilità, le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento devono essere concertate con il Comune, oppure con la Provincia limitatamente agli esercizi di somministrazione ubicati su viabilità provinciale e regionale. Le soluzioni progettuali concertate devono inoltre essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo. La realizzazione delle opere oggetto di convenzione o di atto d'impegno unilaterale d'obbligo è propedeutica all'apertura al pubblico dell'esercizio di somministrazione.

5. Si richiamano inoltre i contenuti e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle N.d.A. di PRGC o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

ART.56 – REGOLAMENTAZIONE DEGLI ASPETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E PROGETTUALI

1. Per i casi di nuova apertura, trasferimento di sede, variazione (in ampliamento) della superficie di somministrazione degli esercizi ed in caso di realizzazione di opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione di esercizi di somministrazione, è obbligatoria la predisposizione di idoneo studio, sottoscritto e asseverato dal professionista abilitato alla sua redazione. Tale studio deve essere finalizzato a dimostrare il rispetto dei criteri previsti dalla legislazione vigente in materia di compatibilità ambientale ed energetica.

2. Ai fini della redazione dello studio di cui al comma 1° del presente articolo, si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 10 della D.G.R. n.85-13268 dell'8 febbraio 2010.

3. Qualora l'intervento ricada in contesti di pregio o di vincolo architettonico, storico o paesaggistico, lo studio di cui al comma 1° del presente articolo, dovrà altresì dimostrare il rispetto delle norme del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004).

ART.57 – NORME SPECIFICHE PER I "DEHORS".

1. La possibilità di realizzare i "dehors", come definiti e disciplinati dai successivi commi, è individuata dal presente articolo quale misura di incentivazione specifica per rendere più efficiente e qualificata l'offerta dei pubblici esercizi.

2. Si definisce "dehors" la porzione di suolo pubblico o privato variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata e attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso.

3. Il dehors, nei limiti di cui ai commi seguenti, è realizzabile in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi, ma costituisce superficie di somministrazione e come tale è soggetto all'ottemperanza di tutte le relative disposizioni stabilite dalla normativa vigente. Per quanto attiene il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, non sono richiesti né il

reperimento di posti auto né la monetizzazione di superfici a servizi pubblici per i dehors realizzabili senza permesso di costruire.

4. I dehors realizzati sul suolo pubblico non sono soggetti a permesso di costruire, a prescindere dalle loro caratteristiche costruttive e dimensionali e dalla durata della loro permanenza, ma devono essere autorizzati dalla giunta comunale, che assume la propria decisione valutando sia la sicurezza della circolazione (veicolare e pedonale) e della fruizione della struttura, sia il corretto inserimento della stessa nel contesto del paesaggio urbano, eventualmente corredando l'autorizzazione con prescrizioni circa il posizionamento, il dimensionamento, la funzionalità o i caratteri tipologico formali.

5. I dehors realizzati occupando il suolo privato, con arredi leggeri e agevolmente amovibili, non infissi al suolo neppure con incastri o bullonature (per esempio: tende, gazebi, ombrelloni, fioriere, pannelli a giorno e simili, oltre a tavoli e sedie), sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (corredata di tutte le necessarie documentazioni richieste dalla normativa di settore) se la loro estensione non è superiore al 200% della superficie di somministrazione interna all'esercizio e se la loro permanenza è limitata a non più di otto mesi all'anno; mentre necessitano di permesso di costruire in caso di maggiore ampiezza o di più lunga durata. Il Comune può sempre imporre, anche a seguito della SCIA, eventuali adeguamenti necessari a garantire la sicurezza e il decoro delle strutture e della loro fruizione.

6. I dehors realizzati sul suolo privato, con strutture anche completamente chiuse utilizzabili per tutto l'anno, ma interamente smontabili senza ricorso a demolizioni, possono essere realizzate con permesso di costruire convenzionato, per un'estensione non superiore al 200% della superficie di somministrazione interna all'esercizio. La convenzione, oltre a disciplinare gli aspetti tipologico-formali, il reperimento o la monetizzazione dei parcheggi e i requisiti di sicurezza in ordine alla circolazione (veicolare e pedonale) e alla fruizione della struttura, deve anche contemplare l'impegno dell'attuatore alla completa rimozione in caso di cessazione dell'attività di somministrazione.

7. Qualsiasi struttura edilizia non riconducibile a quelle descritte e disciplinate nei precedenti commi non può ad alcun titolo essere assimilata ai dehors e non è quindi realizzabile in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi.