



Regione Piemonte



Provincia di Cuneo

Comune di Sommariva del Bosco

Piano Regolatore Generale

ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

Variante 2007

Norme Tecniche di Attuazione

Il Sindaco
dott. Andrea Pedussia

Il Progettista
arch. Carlo Liveriero

Il Segretario Comunale
dott. Matteo Pessione

Il Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Anita Pedussia

INDICE

INDICE	III
Indice delle sigle.....	VI
TITOLO I - GENERALITA'	7
Art. 1 – Finalità del PRG.....	7
Art. 2 – Definizione dello strumento	7
Art. 3 – Estensione ed efficacia del PRG.....	7
Art. 4 – Campo di applicazione ed estensione del PRG	7
Art. 5 – Elaborati di PRG	8
Allegati tecnici.....	8
Elaborati geologici.....	8
Elaborati idraulici	8
Compatibilità ambientale.....	8
Documenti integrativi autonomi rispetto al PRG.....	9
Art. 6 – Criteri generali di impostazione del PRG.....	9
Art. 7 – Attuazione del PRG.....	9
Norme particolari di attuazione	10
Art. 7.1 – Interventi edilizi soggetti a semplice comunicazione	10
Art. 7.2 – Interventi edilizi soggetti a Denuncia di Inizio Attività.....	11
Art. 7.3 – Interventi edilizi soggetti a permesso di costruire	11
Art. 7.4 – Caratteristiche delle richieste del permesso di costruire e delle DIA	12
Art. 7.5 – Permesso di costruire convenzionato	12
Art. 7.6 – Strumenti Urbanistici Esecutivi.....	13
Art. 7.7 - Condizione per il rilascio dei permessi di costruire / DIA	13
Art. 7.8 - Parametri urbanistici edilizi	14
A - Indici urbanistici ed Edilizi	14
B – Area Normativa.....	14
C1 – Destinazioni ammesse:.....	14
C2 – Destinazioni pubbliche ammesse:	15
Art. 8 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	15
Art. 8.1 - Manutenzione ordinaria (MO)	16
Art. 8.2 - Manutenzione straordinaria (MS)	16
Art. 8.3 - Risanamento e restauro conservativo (RRC).....	17
Art. 8.4 - Ristrutturazione edilizia (RE)	18
Art. 8.5 - Ristrutturazione urbanistica (RU)	19
Art. 8.6 - Ampliamento (AM).....	19
Art. 8.7 - Sopraelevazione (S)	19
Art. 8.8 - Ristrutturazione con ampliamento (RE*).....	19
Art. 8.9 - Nuova costruzione (NC)	20
Art. 8.10 - Demolizione senza ricostruzione (DE).....	20
Art. 8.11 - Sostituzione edilizia (SE).....	20
Art. 8.12 - Mutamento di destinazione d’uso.....	20
Art. 8.13 – Varianti in corso d’opera.....	21
Art. 9 – CLASSI DI DESTINAZIONI D’USO	21
Art. 9.1 – Destinazione d’uso residenziale	21
Residenziale R.....	21
Residenziale Rr.....	21
Residenziale ed attività miste diverse Rm	22
Art. 9.2 - Destinazione d’uso produttiva (P).....	22
Art. 9.3 - Destinazione commerciale (C).....	22
Art. 9.4 – Destinazione turistico ricettive (T).....	23
Art. 9.5 – Destinazione direzionale (D).....	23
TITOLO II - NORME DI CARATTERE SPECIALE	24

Art. 10 - Zone di PRG.....	24
Art. 11 – Zone a destinazione residenziale	24
Art. 11.1 – Zone A del centro storico	24
Art. 11.2 – Zone B parzialmente saturate	25
Art. 11.3 – Zone C residenziali di nuovo impianto.....	27
Art. 12 - ZONE D PRODUTTIVE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E TERZIARIE.....	27
Art. 12.1 - Definizioni.....	27
Art. 12.2 – Zone D1 produttive esistenti confermate	28
Art. 12.3 – Zone D2 produttive di nuovo impianto.....	29
Art. 12.4 – Zone D3 produttive da rilocalizzare	29
Art. 12.5 - Utilizzazione di aree già a destinazione industriale.....	30
Art. 12.6 – Ambiti per depositi di materiali	30
Art. 13 – AREE PRODUTTIVE AGRICOLE.....	31
Art. 13.1 - Norme generali.....	31
Art. 13.2 - Fabbricati al servizio dell'agricoltura in area urbana (A1, A2, A3, B1, B2).....	31
Art. 13.3 - Aspetto esterno degli edifici in area agricola	31
Art. 13.4 - Aree a destinazione agricola E	32
Art. 13.5 - Edificabilità nei nuclei rurali di salvaguardia paesistico-ambientale.....	34
Art. 13.6 - Serre	34
Art. 13.7 - Concimaie e lagoni.....	34
Art. 13.8 - Norme di igiene del suolo e delle acque per gli allevamenti zootecnici.....	35
Art. 13.9 - Aziende agricole che insistono su terreni di comuni limitrofi	35
Art. 13.10 - Fabbricati industriali in zone agricole	36
Art. 13.11 – Norme generali per attività ad alto impatto ambientale	36
Art. 13.12 - Area turistico ricettiva Etr	36
Art. 13.13 - Area per attività socioassistenziali di accoglienza Eca.....	36
Art. 14 - ZONE A DESTINAZIONE D'ATTIVITÀ PUBBLICA	37
Art. 14.1 - Generalità	37
Art. 14.2 - Standards urbanistici	37
Art. 14.2.1 - Zone S 1 per l'istruzione dell'obbligo.....	37
Art. 14.2.2 - Zone S 2 per attrezzature sociali	38
Art. 14.2.3 - Zone S 3 per attrezzature riposo, gioco, sport e zone V per il verde.....	38
Art. 14.2.4 - Zone P per parcheggi pubblici.....	38
Art. 14.3 - Zone F per attrezzature tecnologiche e di interesse generale	39
Art. 14.4 - Zone SP per attrezzature sportive private.....	39
Art. 14.5 - Ambiti per attrezzature tecnologiche di interesse generale (servizi elettrici, telefonici, ecc.).....	40
Art. 14.6 - Monetizzazione	40
Art. 14.7 - Aree per la viabilità.....	40
Art. 14.8 - Interventi perequativi	41
Art. 15 - STRUTTURE ED AMBITI ACCESSORI ALLA RESIDENZA ED AL COMMERCIO	43
Art. 15.1. - Ambiti a verde privato.....	43
Art. 15.2 - Bassi fabbricati, recinzioni ed ambiti d'arretramento.....	43
Recinzioni in fascia di rispetto.....	44
Art. 15.3 - Attività in regime di concessione convenzionata a tempo determinato e strutture temporanee in genere: chioschi, edicole, impianti di distribuzione carburante	45
Art. 16 - ASPETTO E DECORO DEGLI EDIFICI	45
Art. 16.1 – Disciplina dei beni culturali-ambientali.....	46
Art. 16.2 - Aspetto degli edifici nelle aree di pregio.....	46
Art. 17 – REGIME VINCOLISTICO	48
Art. 17.1 – Strade e fasce di rispetto stradale	48
Art. 17.2 – Aree destinate a rispetto cimiteriale.....	49
Art. 17.3 – Fasce di salvaguardia idrogeologica.....	50
Art. 17.4 – Fasce di rispetto delle linee elettriche.....	50
Art. 17.5 – Fascia di rispetto dell'acquedotto e della fognatura	50
Art. 17.6 – Fascia di rispetto della ferrovia	51
Art. 17.7 – Cave e depositi temporanei di materiale estrattivo	51
Art. 17.8 – Fasce di rispetto dei corsi o specchi d'acqua.....	52
Art. 17.9 - Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero.....	52

Art. 17.10 - Vincoli di carattere geologico tecnico.....	53
Art. 17.11 – Area di rilevante rischio archeologico.....	55
Art. 18 – Riferimenti legislativi.....	55
Art. 19 – Decadenza dei vincoli	55
Art. 20 – Poteri di deroga	55
Allegato A - Schede normative.....	57
Legenda	57
C1 – Destinazioni ammesse:.....	57
C2 – Destinazioni pubbliche ammesse:	57
Tipi di intervento ammesso:	57

Indice delle sigle

AC – Amministrazione Comunale;
CBC – D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490 e s.m.i., Codice dei Beni Culturali D.Lgs. 22/1/2004 n°42 e s.m.i.;
CC - Codice Civile;
CdS – Codice della strada;
CE - Commissione Edilizia;
LUR - L.R. 56/1977 e s.m.i.;
NTA – Norme tecniche di attuazione (presente documento);
PdR - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 05.08.1978, n° 457 ed art. 41 bis della LUR;
PEC - Piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata ai sensi dell'art. 43 della LUR;
PECO - Piani esecutivi convenzionati obbligatori di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art. 44 della LUR;
PEEP/ERP - Piano per l'edilizia economica e popolare, di cui all'art. 41 della LUR;
PIP - Piano delle aree per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 42 della LUR;
PP - Piani particolareggiati, di cui agli artt.13 e segg. della L. 1150/1942 e s.m.i., nonché agli artt. 38, 39, 40 della LUR;
PRG – Piano Regolatore Generale;
PRU - Piano di recupero urbano;
PTE - Piano tecnico esecutivo di opere ed attrezzature di interesse pubblico di cui all'art. 47 della LUR;
PRUSST - Programma di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio;
SUE – Strumento Urbanistico Esecutivo;
TUE – Testo Unico Edilizia D.P.R. 380 del 6/6/2001 e s.m.i.;
UT – Ufficio Tecnico.

TITOLO I - GENERALITA'

Art. 1 – Finalità del PRG

Le finalità del PRG di Sommariva del Bosco sono esposte nella Relazione Generale Illustrativa. I criteri, gli indirizzi, gli obiettivi sono stati assunti in ottemperanza all'art. 11 della L.R. 56/77 e s.m.i. (da ora per brevità LUR).

Art. 2 – Definizione dello strumento

Il PRG norma l'intero territorio Comunale e formula indirizzi di interesse sovracomunale.
Il presente PRG acquisisce i Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa e su aree pubbliche mercatali adottati dal consiglio comunale in data 25/6/2007.

Art. 3 – Estensione ed efficacia del PRG

I contenuti enunciati nella presente normativa e nelle prescrizioni cartografiche sono estesi a tutto il territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 17 della LUR il PRG è soggetto a verifiche periodiche ogni dieci anni dalla data di approvazione; esso mantiene la sua efficacia fino alla approvazione delle successive varianti parziali o generali. Dalla data di adozione del progetto preliminare valgono le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della LUR; altresì sono fatte salve le previsioni e le prescrizioni relative ad aree oggetto di SUE stipulati purché conformi con:

- 1) le previsioni di viabilità pubblica contenute nel PRG preliminare adottato;
- 2) le prescrizioni di non edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici contenute nell'art. 17 delle presenti NTA e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e delle idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione Geologico Tecnica".

Art. 4 – Campo di applicazione ed estensione del PRG

Le norme e prescrizioni del PRG disciplinano i rapporti degli operatori pubblici e privati con P.A., comprendendo sia l'individuazione delle aree inedificabili, sia le aree suscettibili di trasformazione urbanistica per le quali sono indicate le prescrizioni ammesse ai fini edificatori, nonché i tipi e i modi di intervento.

Gli immobili che alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRG siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazione solo per adeguarvisi.

Le presenti norme e gli elaborati grafici del PRG prevalgono, in caso di contrasto, su precedenti norme del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti comunali.

Il PRG indica le parti del territorio in cui il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'approvazione di SUE di cui alla LUR; ulteriori assoggettamenti di porzioni di territorio nonché la variazione dei perimetri delle aree sottoposte a SUE possono essere disposte con la deliberazione di cui al comma 8 dell'articolo 17 della LUR; la definizione della parte di territorio a cui il singolo strumento urbanistico esecutivo deve essere esteso è effettuata dal PRG, o dalla deliberazione del consiglio comunale di cui sopra.

Art. 5 – Elaborati di PRG

- 1) Relazione Illustrativa;
- 2) Norme Tecniche di Attuazione e schede normative di zona (il presente documento);
- 3) Verifica di compatibilità acustica;

Allegati tecnici:

TAV. 1.1_S	Urbanizzazioni e uso del suolo	intero territorio	scala 1:10.000
TAV. 1.2_S	Urbanizzazioni e uso del suolo	concentrico	scala 1:2.000
TAV. 1_P	Mosaicatura PRG contermini		scala 1:25.000
TAV. 2_S	Indagine edilizia	centro storico	scala 1:1.000
TAV. 2.1_P	Vincoli	intero territorio	scala 1:10.000
TAV. 2.2_P	Vincoli storico-ambientali	centro storico	scala 1:1.000
TAV. 3.1_P	Viabilità ed azzonamenti	intero territorio	scala 1:10.000
TAV. 3.2_P	Viabilità ed azzonamenti	concentrico	scala 1:2.000
TAV. 3.3_P	Viabilità ed azzonamenti	nuclei frazionali	scala 1:2.000
TAV. 3.4_P	Viabilità ed azzonamenti	impianti industriali	scala 1:2.000
TAV. 4_P	Azzonamenti ed interventi ammissibili	centro storico	scala 1:1.000
TAV. 5a_P	Sovrapposizione azzonamenti e carta di sintesi dell'utilizzazione urbanistica	intero territorio	scala 1:5.000
TAV. 5b_P	Sovrapposizione azzonamenti e carta di sintesi dell'utilizzazione urbanistica	intero territorio	scala 1:5.000

Elaborati geologici

Relazione geologica;

Fascicolo schede opere di difesa, ponti ed attraversamenti;

TAV. 1	Carta geologico-strutturale	scala 1:10.000
TAV. 2	Carta geomorfologica e dei dissesti	scala 1:10.000
TAV. 2bis	Carta geomorfologica e dei dissesti	scala 1:5.000
TAV. 3	Carta idrogeologica	scala 1:10.000
TAV. 4	Carta dei caratteri litotecnici	scala 1:10.000
TAV. 5	Carta delle acclività	scala 1:20.000
TAV. 6	Carta delle opere di difesa, ponti ed attraversamenti	scala 1:5.000
TAV. 7	Carta di sintesi	scala 1:10.000
TAV. 7bis	Carta di sintesi	scala 1:5.000

Elaborati idraulici

A1	Relazione idrologica ed idraulica;
A2	Elenco delle acque pubbliche;
A3	Tavole grafiche
TAV. 1	Corografia ed aree di indagine
TAV. 2	Bacini idrografici
TAV. 3	Catasto delle acque pubbliche
TAV. 4	Carta degli allagamenti alluvione del 1974
TAV. 5a	Carta del rischio idraulico - Concentrico di Sommariva
TAV. 5b	Carta del rischio idraulico - Aree di pianura
A4	Proposte per la riduzione del rischio idraulico nel concentrico

Compatibilità ambientale

Relazione di compatibilità ambientale

TAV. 1 - Carta delle macrostrutture paesistico-ambientali - Stato di fatto

TAV. 2 - Carta dei principali usi del suolo- Previsioni di Piano

Documenti integrativi autonomi rispetto al PRG

- 1) Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio
- 2) Azzonamento acustico
- 3) Piano del colore
- 4) Regolamento Edilizio
- 5) Piano cimiteriale

N.B. L'aggiornamento cartografico dello stato di fatto è riferito al Dicembre 2006 ed è stato redatto dalla ditta Haims Tech di Cherasco. Su tale supporto è stato elaborato lo stato di fatto riportato nelle tavole di PRG.

Qualora, nell'applicazione del Piano, si riscontrassero discordanze fra tavole ed elaborati grafici a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata e nel caso di discordanza tra rappresentazione grafica e NTA, prevarrà la norma scritta.

Art. 6 – Criteri generali di impostazione del PRG

Il principio informatore del PRG consiste nella suddivisione del territorio in aree o zone all'interno delle quali caratteristiche comuni determinano il criterio di omogeneità. Il territorio comunale di Sommariva del Bosco è suddiviso in territorio urbano del Concentrico e nuclei frazionali residenziali e industriali e territorio extraurbano. Vengono individuati all'interno del tessuto edilizio esistente i caratteri architettonici, tipologici, costruttivi degli edifici e dei relativi spazi pertinenziali al fine di definire i parametri per la edificabilità e le infrastrutture necessarie per l'urbanizzazione delle aree libere.

Il perimetro di ciascuna area è definito graficamente sulla cartografia di PRG, le modalità di intervento sono contenute nelle schede allegate alle presenti norme.

Le aree omogenee sono classificate all'art. 10 delle presenti norme.

Art. 7 – Attuazione del PRG

Ai sensi della L. 28/01/1977 n° 10 e della LUR il PRG definisce le porzioni di territorio in cui sono consentiti gli interventi edilizi diretti e quelli in cui il rilascio del permesso di costruire o DIA equipollente è subordinato alla formazione di SUE o a permesso convenzionato.

E' presupposto per il rilascio di tutti gli atti autorizzativi e concessori da parte del Sindaco la conformità alle leggi vigenti in campo edilizio, igienico sanitario, in materia di sicurezza, prevenzione e in generale alle normativa statale e regionale.

Il PRG si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e tramite gli interventi soggetti a D.I.A. o permesso di costruire ; il rilascio del permesso di costruire può essere subordinato, in ogni caso ed indipendentemente dalle prescrizioni contenute nelle presenti NTA, dall'organo comunale competente, alla stipula della convenzione o al deposito dell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 49, comma 5, della LUR.

Il PRG si attua:

- 1) con interventi edilizi diretti, assentiti mediante permesso di costruire;
- 2) con permesso di costruire convenzionato ex. Art. 49 della LUR;
- 3) con SUE, la cui approvazione costituisce presupposto per il rilascio dei singoli permessi;
- 4) con DIA.

L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude l'accoglimento di successive richieste di altre D.I.A. o permessi di costruire per ulteriori aumenti delle SUL sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.

Sono SUE:

- 1) P.P. Piani particolareggiati, di cui agli artt.13 e segg. della L.17/08/1942, n° 1150 e s.m.i., nonché agli artt. 38, 39, 40 della LUR;

- 2) P.E.C. Piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata ai sensi dell'art. 43 della LUR;
- 3) P.E.C.O. Piani esecutivi convenzionati obbligatori di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art. 44 della LUR;
- 4) P.d.R. Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 05.08.1978, n° 457 ed art. 41 bis della LUR;
- 5) P.T.E. Piano tecnico esecutivo di opere ed attrezzature di interesse pubblico di cui all'art. 47 della LUR;
- 6) P.I.P. Piano delle aree per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 42 della LUR;
- 7) P.E.E.P./E.R.P. Piano per l'edilizia economica e popolare, di cui all'art. 41 della LUR;
- 8) Altre modalità autorizzative e di programmazione urbanistica quali ad es. i P.R.U.; i PRIN; i PRUSST ... ancorché normate da diverse disposizioni legislative sono comunque riconducibili alla formazione urbanistica prevista per i SUE.

Norme particolari di attuazione

Le distanze tra i fabbricati stabilite dal PRG sono inderogabili con un minimo di m 5. Le modalità di calcolo delle distanze dai confini e tra i fabbricati sono definite dal R.E. ai sensi della D.C.R. n. 267-31038 dell'8/7/2009.

Nelle parti del territorio ove ne è consentita l'edificazione, fermo restando l'obbligo di rispettare le limitazioni in tema di rapporto di copertura definito nelle tabelle di ogni singola area, le prescrizioni relative alle distanze dal confine e dai fabbricati non si applicano alle autorimesse, ai parcheggi coperti, ai ricoveri di attrezzi e materiali alle tettoie, nonché ad ogni altra costruzione definibile "basso fabbricato" in quanto pertinenziale alla costruzione principale ed avente altezza non superiore a tre metri misurata all'estradosso al colmo di copertura a falde; operano invece, in tali casi, le disposizioni del codice civile.

Nelle aree di nuovo impianto dovrà essere individuato il verde privato di lotto (Vpl), da mantenere in piena terra o con pavimentazioni permeabili, anche al fine di un'adeguata permeabilità, nella percentuale minima per le destinazioni residenziali pari al 20% del lotto fondiario e per le destinazioni produttive, turistiche e commerciali pari al 10% del lotto fondiario. Ove possibile si dovrà provvedere all'impianto di alberi di medio e alto fusto di essenze pregiate, preferibilmente autoctone, in ragione di uno ogni 50 mq.

Il parcheggio privato di lotto (Ppl) è dato dalle aree coperte o scoperte sistemate a parcheggio privato di pertinenza.

Fatte salve le norme di carattere idrogeologico, per tutte le zone e per le abitazioni civili in zona agricola, è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati a parcheggi nel limite massimo del 30% della superficie del lotto di pertinenza e comunque non superiori alla superficie coperta. Non vengono invece posti limiti per le zone produttive o per le aziende esistenti.

Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge sono sempre urbanisticamente ammesse, purché realizzate con soluzioni tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente, e fatte salve le eventuali autorizzazioni connesse.

Art. 7.1 – Interventi edilizi soggetti a semplice comunicazione

Non sono soggetti ad autorizzazione, né a permesso di costruire, ma a semplice comunicazione alla AC , i seguenti:

- 1) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli; attività di ricerca geognostica;
- 2) le costruzioni di baracche nell'area di cantiere nel corso della costruzione degli edifici;
- 3) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediate ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- 4) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, comprese le opere necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi con modalità da concordare con il civico UT;
- 5) gli interventi connessi alla viabilità e al suolo pubblico realizzati dagli Enti proponenti, fatte salve normative ambientali specifiche;

- 6) tutti gli interventi di pubblica utilità relativi ad allacciamenti ai pubblici servizi realizzati dagli Enti preposti, con esclusione di manufatti costituenti volume edificato;
- 7) tutti gli ammodernamenti di impianti tecnici civili e industriali;
- 8) cambi di destinazione d'uso nei limiti fissati dalla LUR;
- 9) i tagli di pioppi o di altre colture industriali del legno, i tagli dei frutteti e di altre colture agrarie, i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti, le normali operazioni di fronda, di scavalatura, di potatura, e quelle necessarie per le attività agricole.

Per gli interventi di cui ai numeri 1), 3), 7), 9), non è dovuta alcuna comunicazione.

Art. 7.2 – Interventi edilizi soggetti a Denuncia di Inizio Attività

- 1) Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività gli interventi non soggetti a semplice comunicazione e non riconducibili alla manutenzione ordinaria o espressamente soggetti a Permesso di Costruire che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente.
- 2) Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
- 3) In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - a) gli interventi di ristrutturazione (di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c TUE);
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
- 4) Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del TUE.
- 5) La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al CBC.
- 6) È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione (di cui all'articolo 16 TUE, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 TUE ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 TUE).

Art. 7.3 – Interventi edilizi soggetti a permesso di costruire

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- 1) gli interventi di nuova costruzione;
- 2) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- 3) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A ed ad unità di superficie superiore ai 700 mc, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Art. 7.4 – Caratteristiche delle richieste del permesso di costruire e delle DIA

Tutti i progetti edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria, devono essere corredati dagli elaborati necessari alla illustrazione delle proposte progettuali avanzate, conformemente alle prescrizioni normative.

I progetti devono essere corredati dai seguenti elaborati:

- 1) rilievo dell'esistente esteso a porzione degli edifici adiacenti se in zona A e in aderenza con restituzione grafica alla scala 1:100; particolari di facciata con indicazione dei materiali e dei colori; precisazione delle destinazioni d'uso; allacciamenti ai pubblici servizi;
- 2) progetto in scala 1:100 contenente la rappresentazione grafica ad intervento ultimato. Le DIA dovranno inoltre rappresentare le sovrapposizioni degli interventi di demolizione e costruzione. Le demolizioni e le nuove costruzioni sono rispettivamente evidenziate con i colori convenzionali giallo e rosso su piante, sezioni, prospetti; devono essere indicate le quote planometriche nello stato di fatto e di progetto, le destinazioni d'uso in atto e in progetto; progetti degli allacciamenti ai pubblici servizi; particolari costruttivi significativi delle costruzioni alla scala 1:20, con indicazione dei materiali, documentazione fotografica degli immobili in oggetto e di quelli adiacenti degli spazi pertinenziali attigui e di quanto la CE richiederà per valutare l'ammissibilità delle opere da realizzare;
- 3) estratti grafici e cartografici illustranti la previsione urbanistica relativa alle aree ed agli immobili oggetto di intervento;
- 4) conteggi e calcoli dimostranti l'ammissibilità dell'intervento;
- 5) documenti comprovanti il titolo di proprietà o equipollente e le consistenze immobiliari oggetto di richiesta di permesso di costruire e o autorizzazione;
- 6) Ogni altro atto o documento utile a meglio illustrare il progetto che si intende conseguire;
- 7) Per i soli fabbricati non residenziali, nei casi di interventi di particolare estensione le scale grafiche di rappresentazione di cui ai numeri 1) e 2) potranno essere a 1:200.
- 8) Adeguata documentazione fotografica;
- 9) I progetti di intervento all'interno del centro storico che eccedono la manutenzione straordinaria e relativi ad edifici posti entro una fascia di m 30 dal ciglio del Rio Pocapaglia, dovranno essere integrati da rappresentazione documentaria grafica e fotografica dell'inserimento ambientale e dell'intorno in scala non inferiore all'1:200, estesa alle pertinenze laterali e trasversali dell'insediamento. Detta rappresentazione documentaria è pure richiesta per l'ambito intorno al Santuario della Madonna, e per gli edifici posti entro una fascia di 150 m dal perimetro dei parchi pubblici.

Art. 7.5 – Permesso di costruire convenzionato

Per interventi di particolare complessità e per i casi elencati all'art. 49, 5° comma della LUR, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente nei quali sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere richieste. La convenzione o l'atto di impegno sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario. Essi devono possedere almeno i requisiti previsti dall'art. 49, 7° comma della LUR alle lettere a), b), c), d), e).

Nella convenzione o atto d'obbligo può essere prevista la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione anziché il parziale o totale pagamento della quota di contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui al successivo art. 7.7.

Gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato sono in maniera indicativa, ma non esaustiva cartograficamente individuati e saranno richiesti dal Comune in tutti i casi in cui il PRG preveda la cessione da parte dei proprietari di aree destinate all'uso pubblico: parcheggio, verde, viabilità. L'AC potrà effettuare modificazioni di limitata entità delle aree destinate alla localizzazione delle infrastrutture, previa deliberazione del CC secondo le modalità previste dalla LUR art. 17, comma 9.

Il permesso di costruire convenzionato può sempre essere sostituito da formazione di SUE sia su proposta dei privati sia su proposta della AC ai sensi dei disposti precedenti dell'art. 7, nonché ai sensi dell'art. 3 della L. 1150/42 e s.m.i..

Eseguite le opere il Comune, a sua semplice richiesta, entra in possesso delle aree cedute non avendo più il concessionario titolo a richiedere indennizzo o ad esercitare il diritto di prelazione.

La acquisizione al patrimonio pubblico consente la riduzione del contributo per il rilascio del permesso di costruire.

Art. 7.6 – Strumenti Urbanistici Esecutivi

La cartografia di PRG delimita il perimetro delle aree sottoposte a SUE: al suo interno viene indicato il tracciato proposto della viabilità principale interna e l'ubicazione dei servizi. Il perimetro del SUE può comprendere aree contigue ai lotti interessati, anche non sottoposte a cessione di aree e anche di diverse zone normative.

Le indicazioni planimetriche degli elementi di cui sopra possono essere modificate in sede di SUE senza che ciò costituisca variante al PRG purché siano rispettate le quantità dell'edificazione e i servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificatamente indicati nelle schede normative, la viabilità prescrittiva, gli allineamenti e la localizzazione delle aree per servizi. Le modifiche sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione ad eventuali mutate condizioni od esigenze spaziali o distributive.

Sono altresì ammesse modifiche planimetriche se necessarie per la realizzazione di infrastrutture da parte della Pubblica Amministrazione ed Enti concessionari per servizi.

La dotazione di servizi deve in ogni caso soddisfare le quantità previste nell'art. 21 della LUR e le presenti norme.

In fase di predisposizione di SUE è data al Consiglio Comunale facoltà di modificare il perimetro dell'area limitatamente alle variazioni di risultanze catastali, ovvero con le procedure di cui all'art. 17 della LUR.

In sede di convenzione, ai sensi dell'art. 45 della LUR viene definita la cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria nonché il contributo commisurato al costo per la realizzazione di tali opere, ovvero lo scomputo dell'incidenza dell'importo determinato in caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del concessionario.

Sull'intero perimetro di SUE viene applicato un indice di utilizzazione territoriale in metro quadro di SUL su metro quadro di terreno; sono perciò incluse le aree destinate alla viabilità, le aree a parcheggio, a verde e servizi.

In sede di attuazione di PRG e in ottemperanza ai disposti dello art. 46 della LUR è facoltà della AC, procedere mediante deliberazione consiliare alla delimitazione di comparti o subambiti di intervento, sia che si tratti di immobili da trasformare, sia di aree libere non utilizzate, anche ai sensi dell'art. 3 della L. 1150/42 e s.m.i..

Eventuali successive varianti tipologiche che non modifichino i presupposti dimensionali e convenzionali potranno essere assentiti con semplice permesso di costruire.

In assenza di SUE sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti fino al risanamento conservativo, nonché per gli stessi edifici la realizzazione dei manufatti di cui agli art. 15.2 e 15.3, ad eccezione degli impianti di distribuzione dei carburanti.

Art. 7.7 - Condizione per il rilascio dei permessi di costruire / DIA

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla L. 10/77, art. 9, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione I° e II°, nonché al costo di costruzione.

Ai soli fini del computo degli oneri di urbanizzazione il presente PRG fa riferimento ad un volume teorico ottenuto moltiplicando la SUL per un'altezza pari a m 3.00 per gli edifici residenziali, e a m 4 per i fabbricati

produttivi mentre si considerano convenzionalmente 44 mq. di SUL per abitante nelle zone A e B e mq 34 nelle zone C.

L'entità dei contributi del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale coerentemente con gli indirizzi normativi contenuti negli atti amministrativi del Consiglio Regionale.

In ogni caso, il contributo da versare per gli interventi nelle aree di completamento per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo effettivo delle opere necessarie a collegare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per la realizzazione delle opere di cui all'art. 10 della L. 10/77.

L'importo degli oneri può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente secondo le modalità fissate dal Comune là dove il presente PRG preveda interventi eccedenti il semplice allacciamento alle reti comunali e pertanto preveda come modalità di attuazione la stipula di convenzione, a norma del precedente art. 7.5 delle presenti norme.

Per tutte le aree fabbricabili, e qualunque sia la destinazione d'uso, le presenti norme tecniche di attuazione subordinano ogni edificazione all'esistenza o all'esecuzione contestuale agli edifici dei servizi e delle opere di urbanizzazione primaria.

Gli impianti finalizzati al risparmio idrico, energetico e all'utilizzo di fonti di energia alternative sono assimilati a opere di urbanizzazione primaria.

Le aree fondiari ricadenti nelle fasce di rispetto, salvo diversa indicazione delle norme di zona, possono essere utilizzate per il conteggio delle superfici utili lorde edificabili, in applicazione degli indici fondiari e territoriali, ma l'eventuale edificazione dovrà attestarsi al limite della stessa fascia di rispetto che costituisce allineamento di piano.

A decorrere dall'anno 2009, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, così come previsto dall'articolo 6 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

A decorrere dall'anno 2009, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5kW.

Art. 7.8 - Parametri urbanistici edilizi

A - Indici urbanistici ed Edilizi

Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno ricorso ai parametri ed indici definiti all'interno del Regolamento Edilizio.

B – Area Normativa

Parte del territorio all'interno della quale caratteristiche comuni definiscono il criterio di omogeneità. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse sono rappresentate nelle apposite schede normative allegate alle presenti norme tecniche di attuazione.

C1 – Destinazioni ammesse:

Classe		Sottoclasse
Residenziali	R	R residenziale Rr residenziale rurale Rm residenziale ed attività mista
Produttiva	P	
Commerciali	C	
Turistico-ricettive	T	
Direzionali	D	
Destinazioni agricole	A	

C2 – Destinazioni pubbliche ammesse:

Classe		Sottoclasse
Attività collettive di interesse pubblico	AC	AP attività privata di interesse pubblico S servizi pubblici

Art. 8 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il Piano Regolatore Generale classifica e definisce i tipi di intervento ammessi all'interno della aree in cui è suddiviso il territorio comunale riferiti all'edificio nel suo complesso o alle parti planovolumetriche indicate in cartografia.

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal CBC.

Il presente PRG classifica gli interventi sul territorio comunale desumendo i riferimenti normativi dall'art. 31 della L. 05/08/1978 n° 457 e dell'art. 13 della LUR.

I tipi di intervento previsti dal presente articolo si intendono attribuiti all'intero organismo edilizio, fatte salve ulteriori specificazioni riferite a parti planovolumetriche descritte nelle schede normative e/o riportate sulla cartografia di PRG.

Manutenzione ordinaria	MO
Manutenzione straordinaria	MS
Restauro e risanamento conservativo	RRC
Ristrutturazione edilizia	RE
Ristrutturazione con ampliamento	RE*
Ampliamento	Am
Sopraelevazione	S
Nuova costruzione	NC
Demolizione senza ricostruzione	De
Sostituzione edilizia	SE
Ristrutturazione urbanistica	RU

N.B. Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per i portatori di handicaps) sono sempre ammesse, fatti salvi eventuali poteri di enti preposti alla tutela ambientale, purchè realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente. L'entità e i caratteri di tali opere determinano il tipo di intervento con il quale esse sono assentite.

Art. 8.1 - Manutenzione ordinaria (MO)

Costituiscono interventi di MO quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Inoltre sono compresi nella MO:

- 1) costruzione di arredi interni ed esterni, creazione di varchi nelle pareti divisorie interne alla stessa unità immobiliare;
- 2) riparazione e sostituzione di coperture, tetti, serramenti, portoni, cancelli esterni, vetrine dei negozi e simili senza alterare le dimensioni dei varchi già esistenti nelle murature e senza mutare materiali e colori e comunque in assenza di interventi strutturali;
- 3) riparazione e sostituzione di parti di recinzioni, senza mutarne le caratteristiche e i materiali;
- 4) creazione e sostituzione di nicchie per contatori, pozzetti di ispezione, posa di pali e simili;
- 5) installazione di apparecchiature per il prelievo automatico di denaro o analoghe;
- 6) la riparazione e l'integrazione e l'ammodernamento di impianti non costituenti nuova SUL;
- 7) rinnovo parziale di intonaci esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti. La modificazione delle tinte esistenti dovrà essere preventivamente autorizzata dal civico UT anche sulla base del Piano del Colore ove applicabile;
- 8) pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, cornici, zoccolature, gradini), senza alterazioni dei tipi esistenti, della forma e dei colori;
- 9) rifacimento parziale di rivestimenti esterni;
- 10) installazione di canali di gronda o pluviali;
- 11) riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali.

Sono assimilabili a interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro).

Gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere eseguiti senza titoli abilitativi, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del CBC.

Per l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria riguardanti aree, edifici e manufatti di interesse storico – artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 della LUR, una settimana prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere data comunicazione al Funzionario Comunale responsabile; tale comunicazione dovrà essere corredata da idonea documentazione.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, senza modifiche alle parti edificate.

Art. 8.2 - Manutenzione straordinaria (MS)

Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, le superfici e il numero delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e non creino aumento della superficie utile ed accessoria

Opere interne:

- 1) Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
- 2) Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
- 3) Rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; dovrà comunque essere conservato il tipo del preesistente manto di copertura (coppi o tegole), nonché le relative finiture; per quanto riguarda gli edifici vincolati la possibilità di cambio dei materiali costituenti le strutture è da richiedersi con un'autorizzazione;
- 4) Demolizione, sostituzione dei singoli solai;
- 5) Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;

- 6) Opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- 7) Creazione di interpiani e soppalchi che non determinino aumento di superficie utile e di SUL;
- 8) Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
- 9) Tutte le opere eseguite su edifici industriali e loro area di pertinenza, così come definite dalla circolare ministeriale del 16.11.1977 n° 1918 con esclusione delle opere che per le norme tecniche generano aumento di SUL. Gli interventi di manutenzione straordinaria per opere interne sono assoggettati a DIA;
- 10) Installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati i requisiti di aerazione ed illuminazione, previsti dal regolamento Edilizio e di Igiene.

Opere esterne:

- 1) Rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con modificazioni di materiali o colori;
- 2) Rifacimento totale di intonaci;
- 3) Rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi considerati opere di manutenzione ordinaria (come sopra definiti);
- 4) Sostituzione di interi elementi architettonici (inferriate, cornici, zoccolature, gradini, ecc.) con modificazione dei tipi e della forma;
- 5) Consolidamento e rifacimento parziale di muratura;
- 6) Installazione di cancelli, cancelletti ed inferriate;
- 7) Installazione di antenne trasmettenti di grandi dimensioni e pannelli solari/fotovoltaici;
- 8) Collocazione di fittoni e catenelle, e piccoli manufatti prospicienti o insistenti su suolo pubblico;
- 9) Realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico);
- 10) Rifacimento totale o nuova costruzione di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi, dei materiali, delle tipologie e della forma;
- 11) Costruzione di balconi;
- 12) Costruzione di pensiline su edifici esistenti;
- 13) Apertura e chiusura di porte e finestre esterne;
- 14) Installazione o sostituzione di vetrine, con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- 15) Costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- 16) Realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc..., con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
- 17) Costruzione di opere di allacciamento fognario o sottoservizi;
- 18) Tende e capottine per negozi e relative insegne;
- 19) Recinzioni di ogni tipo;
- 20) Cartelloni pubblicitari.

Le opere di cui sopra sono assoggettate ad autorizzazione gratuita, fatte salve eventuali imposte pubblicitarie.

All'interno delle zone degli insediamenti storici e in ogni caso per gli immobili individuati come beni culturali ambientali, gli interventi di manutenzione straordinaria non comprendono la sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali e delle coperture, anche se non comportano variazione delle quote di imposta; tutti gli interventi previsti devono inoltre essere eseguiti con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli tradizionali di zona.

Le opere che interferiscono con beni soggetti a CBC non fruiscono di silenzio-assenso.

Art. 8.3 - Risanamento e restauro conservativo (RRC)

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero all'adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi riguardano tutti gli edifici per i quali si intendano realizzare modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali. E' sempre ammessa la trasformazione, a favore della residenza, delle volumetrie accessorie, anche agricole, (stalle, magazzini, depositi, ecc. già chiuse su ogni lato con muri di tamponamento) limitatamente alle zone A e B3 (centro storico e nuclei frazionali). Dette volumetrie, purché legittimamente conseguite dovranno formare corpo unitario con l'edificio residenziale principale, nel rispetto degli elementi tipologici architettonici ed artistici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a DIA per quanto riguarda gli edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto.

Il silenzio-assenso sull'istanza di autorizzazione è escluso quando si tratti di immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 e 9 bis della LUR mentre può ritenersi ammissibile per gli edifici di interesse storico-artistico come precisato dal CBC, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro - silvo - pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Art. 8.4 - Ristrutturazione edilizia (RE)

Si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, l'aumento del numero delle unità immobiliari.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

E' quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono determinare trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.

Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia, la cui utilizzazione sarà meglio normata dal Regolamento Edilizio.

- 1) Tipo a: si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi ed è quindi prevista quando si voglia assicurare il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo.
- 2) Tipo b: ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio del permesso di costruire, ovvero DIA nei limiti di cui all'art. 22 del TUE.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e il permesso di costruire è riferita ad entrambi gli interventi.

Nelle ristrutturazioni edilizie, ai soli fini del rispetto delle altezze minime interne potranno essere modificate le altezze di gronda e di colmo, ove non conformi, con un massimo di 1 m in deroga alle norme di zona relative alle distanze dalle strade, dai confini privati e dai fabbricati, e quelle relative all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

Art. 8.5 - Ristrutturazione urbanistica (RU)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali interventi sono finalizzati alla valorizzazione ambientale, al miglioramento funzionale dei Nuclei Storici ed alla integrazione degli interventi con le caratteristiche del tessuto preesistente.

Il tipo di intervento prevede la demolizione, la ricostruzione e la costruzione sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal PRG o dai successivi SUE, ricavati, ovunque possibile, dall'organizzazione originaria del tessuto urbano. In ogni caso l'intervento non dovrà eccedere l'indice di utilizzazione territoriale definito dalle schede normative

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto, a SUE.

Art. 8.6 - Ampliamento (AM)

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato ovvero la chiusura di spazi aperti oppure alla realizzazione di volumi interrati collegati funzionalmente con l'edificio già esistente.

Gli ampliamenti sono consenti con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive ed attinenti alla destinazione d'uso, fissate per ogni singola area dal presente PRG Si attuano con permesso di costruire.

Art. 8.7 - Sopraelevazione (S)

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente attraverso l'estensione in senso verticale del fabbricato esistente.

La sopraelevazione è consentita con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive attinenti alla destinazione d'uso fissate per ogni singola area dal presente PRG Si attuano con permesso di costruire.

I volumi risultanti lordi dovranno essere contenuti entro una sagoma ideale costituita dalla retta inclinata di 40° rispetto all'orizzontale e passante per il punto traslato di 40 cm in verticale ed 1 m in orizzontale rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio piano o linea di imposta equivalente.

Art. 8.8 - Ristrutturazione con ampliamento (RE*)

Ove previsto dalle schede di zona è consentito l'ampliamento della SUL del fabbricato principale mediante il recupero ai fini abitativi di volumetrie già parzialmente impegnate, quali stalle, fienili, tettoie e simili non utilizzate e/o abbandonate, a mezzo di ristrutturazione edilizia di tipo B.

L'ampliamento è ammesso anche in deroga ai parametri urbanistici nella chiusura di spazi aperti esistenti e legittimamente autorizzati all'interno della sagoma già configurata su tre lati (nel rispetto delle altezze minime interne senza alcuna variazione dell'altezza delle falde di copertura) e dovrà essere destinato a residenza per non più del 50%. La restante quota pari almeno al 50% dovrà essere destinata ad attività accessorie alla residenza e parcheggi.

Art. 8.9 - Nuova costruzione (NC)

Gli interventi nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le prescrizioni del presente strumento urbanistico.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni relative alle nuove costruzioni. Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, siano ammessi interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti (ad esempio in interventi di ricostruzione da realizzare con gli stessi parametri tipologici e dimensionali di edifici preesistenti) ciò è stato puntualmente previsto e normato dal presente PRG, al successivo art. 8.11

Art. 8.10 - Demolizione senza ricostruzione (DE)

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto od in parte, edifici e manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti il fabbricato.

Gli interventi di demolizione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e del tessuto urbanistico complessivo.

La demolizione, non realizzata congiuntamente ad altre opere, è soggetta a DIA, purché non interessi immobili vincolati ai sensi del CBC e i fabbricati individuati dal PRG ai sensi dell'art. 24 LUR

Art. 8.11 - Sostituzione edilizia (SE)

L'intervento di sostituzione edilizia consiste nella realizzazione di nuove opere mediante demolizione e sostituzione di fabbricato esistente.

La SUL non potrà superare quella preesistente e l'edificio dovrà rimanere entro i limiti geometrici della sagoma esistente, all'interno della quale tutte le tipologie d'intervento sono ammesse.

Inoltre, nei casi di interventi su cortine edilizie comprese tra edifici in aderenza dovrà essere conseguita la ricomposizione formale degli aspetti architettonici e ambientali.

Gli interventi vengono assentiti con permesso di costruire.

Art. 8.12 - Mutamento di destinazione d'uso

Si definisce mutamento di destinazione d'uso l'intervento che ha come scopo l'utilizzo di un immobile, di un'area, o di una porzione di essi, in modo diverso da quello originario.

Non sono consentite nuove destinazioni che siano in contrasto con quelle stabilite dal presente PRG e non ammissibili dalle legislazione vigente.

Nel caso in cui la modificazione d'uso si attui con l'esclusione di opere edilizie, conformemente con le destinazioni ed entro i limiti consentiti nelle singole aree di PRG, questa è ammissibile senza permesso di costruire o DIA previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Qualora invece il mutamento di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di permesso di costruire per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio da attuare.

Non sono necessari né la DIA né il Permesso di Costruire:

- 1) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700mc. Che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e/o degli strumenti esecutivi;
- 2) per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano
- 3) per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;

4) per gli interventi di manutenzione ordinaria.

Il cambio di destinazione d'uso per attività diverse dalla residenza e dai suoi accessori, è ammesso subordinatamente alla possibilità di reperire, all'interno delle aree di pertinenza, adeguati spazi di sosta e parcheggio da asservire alla nuova destinazione, al di fuori delle aree di proprietà pubblica, almeno nella misura indicata dalla legge 24.03.1989, n° 122 fatte salvo quanto stabilito dall'art. 11.

Art. 8.13 – Varianti in corso d'opera

Tutte le varianti dovranno essere oggetto di formale richiesta preventiva e procedimento autorizzativo da parte della AC.

Art. 9 – CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO

Per ciascuna area normativa il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso ammesse articolandole in classi: la classe indica la funzione prevalente attribuita alla zona territoriale omogenea; le sottoclassi indicano le attività connesse e integrate a quella principale.

Classe		Sottoclasse
Residenziali	R	R residenziale Rr residenziale rurale Rm residenziale ed attività mista
Produttiva	P	Pi a carattere industriale Pa a carattere artigianale
Commerciali	C	
Turistico-ricettive	T	
Direzionali	D	
Destinazioni agricole	A	

Ad integrazione delle definizioni di cui all'art. 7.8, vengono qui sviluppate le classi di destinazione d'uso.

Art. 9.1 – Destinazione d'uso residenziale

Residenziale R

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono attribuiti almeno per il 60% delle SUL all'abitazione, anche collettiva e temporanea, ed alle sue pertinenze nonché alle attività terziarie compatibili con la destinazione d'uso abitativa quali arti, mestieri, professioni o a queste assimilabili. Al piano terra sono sempre ammesse le attività commerciali al dettaglio qualsiasi sia il rapporto, artigianato di servizio (nel limite di 200mq), pubblici esercizi e simili.

Residenziale Rr

Viene attribuita tale destinazione d'uso agli edifici per la residenza di supporto all'attività agricola produttiva: trattasi di abitazione con relative pertinenze degli aventi diritto secondo i casi previsti al punto 3 dell'art. 25 della LUR

Sono parimenti classificate le infrastrutture per l'attività agricola e l'allevamento quali fienili, stalle, ricoveri per attrezzi, ecc..

Ulteriori destinazioni specifiche, quali attività di commercializzazione e di agriturismo, sono prescritte negli artt. relativi alle aree agricole produttive delle presenti norme.

Residenziale ed attività miste diverse Rm

Il PRG e nelle schede normative individua le aree residenziali miste in cui sono compatibili le attività artigianali e commerciali o terziarie in quantità maggiori rispetto a quelle previste dalla destinazione e comunque non superiori al 60% della SUL.

Inoltre è consentito il permanere di dette attività nelle forme e nelle quantità esistenti.

Le schede normative definiscono le quantità per ciascuna delle attività elencate.

NOTA: La destinazione d'uso residenziale esclude qualunque attività rumorosa, nociva, molesta o pericolosa in genere.

Art. 9.2 - Destinazione d'uso produttiva (P)

Le attività produttive sono classificate in relazione alle funzioni insediabili e/o alla compatibilità con quelle già esistenti. All'interno delle aree produttive si distinguono le seguenti funzioni:

Industriali ove la destinazione d'uso caratterizzante riguarda la produzione, la lavorazione e lo stoccaggio di beni lavorati dall'industria con possibilità di vendita all'ingrosso degli stessi;

L'artigianato di servizio e di produzione, nonché commercializzazione dei beni prodotti e/o complementari al servizio fornito.

In entrambi i casi connessi all'impianto produttivo e ad integrazione delle funzioni svolte nell'azienda, sono ammessi:

- 1) abitazione ad uso del custode e del titolare dell'azienda come regolato ai successivi artt. 12.2 e 12.3.
- 2) uffici legati funzionalmente all'attività insediata e per una percentuale massima non superiore al 40% della SUL complessiva;

Art. 9.3 - Destinazione commerciale (C)

Sono aree a destinazione commerciale quelle comprendenti tutte le attività commerciali, le attività per la ristorazione e i pubblici esercizi, e attività assimilate.

Comprende anche le attrezzature a carattere temporaneo e/o stagionale con destinazione fieristico-mercatale, attrezzature espositive, con annesso attrezzature di servizio necessarie, quali:

- 1) servizi in genere;
- 2) abitazione del custode per un massimo di 100 mq di SUL;
- 3) uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale.

Le superfici coperte da manufatti permanenti non potranno essere superiori a quelle indicate nelle schede normative, ma potranno sempre essere integrate dalle autorizzazioni amministrative temporanee. Vedasi inoltre quanto precisato all'art. 15.3.

Sono fatti salvi i disposti della normativa specifica e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa e su aree pubbliche mercatali.

Nel caso di esercizi commerciali con superficie di vendita (S) compresa tra 150 e 400 mq, ai sensi dell'art. 25 comma 1 della DCR 563/99 e s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici (N) da arrotondare per eccesso riferito alla superficie lorda di pavimento è pari a $N = 35/250 * (S-150)$

Art. 9.4 – Destinazione turistico ricettive (T)

Comprende tutte le attività turistiche e quelle che operano nel campo della ospitalità collettiva: alberghi, pensioni, locande, pensionati e assimilati oltre alle attività connesse allo sport, alle attività espositive e fieristiche.

Art. 9.5 – Destinazione direzionale (D)

Comprende tutte le attività direzionali pubbliche e private, sedi di istituzioni e di organi decentrati, uffici, studi professionali, agenzie immobiliari, assicurativi, bancarie e assimilate non riconducibili alla sola classe residenziale.

TITOLO II - NORME DI CARATTERE SPECIALE

Art. 10 - Zone di PRG

Il presente PRG definisce ed indica cartograficamente, aree o zone all'interno delle quali caratteristiche comuni determinano il criterio di omogeneità.

E' inoltre presente una seconda classificazione del territorio derivante dall'analisi della dislocazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati. In particolare individua:

- 1) Zone A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3 nelle quali il Piano conferma e/o prevede insediamenti a carattere prevalentemente residenziale;
- 2) Zone D1, D2, D3 in cui conferma o prevede insediamenti a carattere produttivo industriale e artigianale;
- 3) Zone E, Etr, Ect a destinazione agricola e compatibili;
- 4) Zone S le cui destinazioni esistenti e di previsione dal PRG, sono legate allo svolgimento di attività pubbliche, destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse comunale;
- 5) Zone SP ed F le cui destinazioni pubbliche sono destinate a servizi sociali e a attrezzature di interesse generale
- 6) Zone P destinate a parcheggio pubblico;
- 7) Zone V destinate a verde pubblico.

In alcune zone omogenee sono presenti dei subambiti contraddistinti nelle tavole grafiche dalla denominazione in carattere corsivo preceduta da asterisco (es. *A) e riferiti alla particella o allo strumento urbanistico esecutivo relativo. Questi ambiti sono soggetti ad una normativa specifica che integra quella di zona, e precisata nella corrispondente scheda normativa.

Art. 11 – Zone a destinazione residenziale

Sono le parti di territorio nelle quali è confermata o prevista la destinazione prevalentemente residenziale.

La compatibilità con le altre destinazioni d'uso è comunque disciplinata dalle norme specificatamente dettate per ogni zona.

Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le attività nocive, rumorose, fastidiose o comunque ritenute dal Sindaco incompatibili con la residenza, sentita la CE e, per gli aspetti igienico-sanitari, l'USSL competente.

Il PRG suddivide e classifica le aree a destinazione residenziale in conformità agli articoli seguenti.

Art. 11.1 – Zone A del centro storico

Il PRG individua le aree del Centro Storico e le zone che presentano una caratterizzazione tipologica e formale tale da richiedere un particolare indirizzo normativo.

Il presente PRG disciplina gli interventi compatibili con la migliore utilizzazione funzionale e sociale ed alla tutela del patrimonio edilizio esistente.

Eventuali rettifiche e modesti ampliamenti della sede viaria saranno ammissibili tramite Piano di Recupero o Piano Particolareggiato.

Le strutture a portico, presenti al piano terreno di alcuni edifici del Centro Storico, dovranno comunque essere mantenute e valorizzate ed essere soggette ad operazioni di ripristino delle arcate anche quando queste siano state precedentemente tamponate.

In particolare si prevede, oltre al rispetto di quanto già precedentemente specificato per gli interventi ammessi:

- 1) il mantenimento e l'evidenziazione dell'impianto strutturale dei fienili, con l'arretramento di nuovi tamponamenti rispetto al filo più esterno della struttura anche nel caso di ristrutturazione edilizia con ampliamento;
- 2) la riproposizione quanto possibile di materiali, decorazioni ed infissi tradizionali e coerenti con la caratterizzazione tipica dell'edificio.
- 3) che gli intonaci esterni debbano essere di norma del tipo rustico o di tipo civile e negli interventi edilizi si debba avere cura di ripristinare tutti gli elementi architettonici, strutturali e non, e decorativi, compromessi o mascherati da successivi interventi di manutenzione o ristrutturazione;
- 4) che l'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, debba avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali come sopra richiamato;
- 5) che la CE valuti la necessità di conservare tutti gli elementi architettonici isolati, quali pozzi, fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente indicati nelle tavole di piano;
- 6) che la tinteggiatura degli esterni sia soggetta a DIA e ad autorizzazione specifica per gli ambiti interessati da Piano Colore;
- 7) che in tali ambiti inoltre sia fatto di massima divieto:
 - a) di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
 - b) di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno od in pietra, con elementi di altro materiale;
 - c) di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in laterizio, ove parzialmente compromesse da successivi interventi di manutenzione andranno, nel tempo, ripristinate.

In ogni caso, nelle zone residenziali di valore storico ambientale, ogni strumento urbanistico esecutivo (PDR e PP) dovrà essere sottoposto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi della L.R. 32/2008. In tal caso gli interventi edilizi potranno anche contenere soluzioni parzialmente o totalmente innovative riferite all'aspetto esterno degli edifici e ad una diversa distribuzione dei collegamenti tra i corpi di fabbrica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione con ricostruzione potranno essere assentiti con permesso di costruire e/o con permesso di costruire convenzionato. Dovranno essere reperiti parcheggi in misura non inferiore al 20% della nuova SUL complessiva derivante dalla ristrutturazione o, nel caso in cui per carenza funzionale di spazi coperti o scoperti recuperabili non ne sia possibile il reperimento, dovrà comunque essere riservato almeno un posto auto per ogni singola unità immobiliare residenziale, commerciale o direzionale. La quantità eccedente potrà essere monetizzata.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ammessi dovranno essere formati ed approvati secondo le procedure dettate dall'art 24 comma 4 LUR.

Sono fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal CBC per gli edifici aventi caratteristiche di valore storico-ambientale e in particolare per la zona del Castello e relativo parco.

Le aree libere devono restare inedificate, salvo quanto previsto planimetricamente dalle tavole di PRG.

La destinazione d'uso residenziale deve essere prevalente come da art. 7.8. Sono ammesse e complementari ad essa tutte le attività non moleste e non nocive a carattere commerciale e terziario poste al piano terreno e primo piano.

Nelle zone A sono da ritenersi compatibili le destinazioni d'uso commerciali in atto alla data di approvazione del PRG vigente e nei limiti della SUL esistente, ai piani interrato, terreno, ammezzato, e primo.

Si intendono fatte salve le indicazioni della tav. 2.2 P relative agli elementi di interesse artistico e ambientale.

Si intendono inoltre richiamate le norme del successivo art. 16.2.

Art. 11.2 – Zone B parzialmente sature

Sono le parti di territorio, a destinazione prevalentemente residenziale, quasi totalmente edificato e dotate delle opere di urbanizzazione che, per il grado di compromissione esistente, permettono unicamente, con l'edificazione di alcuni lotti liberi, la definizione ed il completamento della zona residenziale.

Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 8 delle presenti norme compresa la nuova costruzione, nel rispetto dei parametri edificatori riportati nelle schede normative. Sono inoltre consentiti:

- 1) per gli edifici esistenti e legittimamente autorizzati alla data di adozione del piano è ammesso in deroga agli indici di zona l'ampliamento una tantum del 20% delle SUL esistenti per gli edifici uni e bifamiliari;
- 2) l'adeguamento degli edifici esistenti alle normative di carattere tecnologico e/o sanitario, con minimo di 20 mq garantiti;
- 3) la realizzazione all'interno dei lotti esistenti di costruzioni pertinenziali sino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo pari a 0.5 del lotto.

Non sono ammessi nuovi insediamenti o ampliamenti di attività produttive; per quelli esistenti alla data di adozione del presente PRG e sino a quando perdura l'attività produttiva, sono ammessi, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La distanza fra gli edifici e il ciglio delle strade (fascia di rispetto), ove non espressamente indicata a livello cartografico, non potrà essere inferiore a quanto indicato specificatamente dalle presenti NTA.

La destinazione d'uso residenziale deve essere prevalente come da art. 7.8, paragrafo 16. Sono ammesse e complementari ad essa tutte le attività non moleste e non nocive a carattere commerciale e terziario poste al piano terreno.

Nei piani interrati e seminterrati è consentito ricavare superfici, anche per magazzini e depositi purché non fisicamente connessi a tali attività e autorizzabili dalla ASL.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con ampliamento, ampliamento, sopraelevazione e sostituzione edilizia dovranno essere reperiti parcheggi in misura non inferiore al 30% della nuova SUL complessiva derivante dalla ristrutturazione o, nel caso in cui per carenza funzionale di spazi coperti o scoperti recuperabili non ne sia possibile il reperimento, dovrà comunque essere riservato almeno un posto auto per ogni singola unità immobiliare residenziale, commerciale o direzionale.

Nel caso di nuovi edifici residenziali condominiali (più di tre unità abitative) devono essere individuate, nell'ambito della dotazione minima prescritta, aree di sosta a cielo libero in contiguità con la viabilità, e da questa immediatamente accessibili, e/o nelle aree individuate dal PRG a parcheggio pubblico nella misura di almeno 1 posto auto per ogni unità alloggio.

Nelle zone B sono da ritenersi compatibili le destinazioni d'uso commerciali in atto alla data di approvazione del PRG vigente e nei limiti della SUL esistente, ai piani interrato, terreno, ammezzato, e primo.

In particolare nelle zone B3 per gli interventi di origine rurale si prevede oltre al rispetto di quanto già precedentemente specificato per gli interventi ammessi:

- 1) il mantenimento e l'evidenziazione dell'impianto strutturale dei fienili, con l'arretramento di nuovi tamponamenti rispetto al filo più esterno della struttura anche nel caso di ristrutturazione edilizia con ampliamento;
- 2) la riproposizione quanto possibile di materiali, decorazioni ed infissi tradizionali e coerenti con la caratterizzazione tipica dell'edificio;
- 3) che gli intonaci esterni debbano essere di norma del tipo rustico o di tipo civile e negli interventi edilizi si debba avere cura di ripristinare tutti gli elementi architettonici, strutturali e non, e decorativi, compromessi o mascherati da successivi interventi di manutenzione o ristrutturazione;
- 4) che l'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, debba avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali come sopra richiamato;
- 5) che la CE valuti la necessità di conservare tutti gli elementi architettonici isolati, quali pozzi, fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente indicati nelle tavole di piano;
- 6) che la tinteggiatura degli esterni sia soggetta a DIA e ad autorizzazione specifica per gli ambiti interessati da Piano Colore;
- 7) che in tali ambiti inoltre sia fatto di massima divieto:
 - a) di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
 - b) di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno od in pietra, con elementi di altro materiale;
 - c) di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in laterizio, ove parzialmente compromesse da successivi interventi di manutenzione andranno, nel tempo, ripristinate.

Art. 11.3 – Zone C residenziali di nuovo impianto

Sono le parti di territorio cartograficamente individuate, nelle quali è prevista una nuova insediabilità residenziale, sia per lo sviluppo socio-economico del Comune sia per la soddisfazione di fabbisogni insediativi pregressi della popolazione già residente.

La destinazione propria di queste aree è quella residenziale.

Altre destinazioni ammesse, nel limite massimo del 40% della superficie utile complessiva dell'immobile sono:

- 1) artigianato di servizio alla persona;
- 2) attività commerciali di vicinato, limitatamente ai piani terreni e comunque non in edifici autonomi;
- 3) uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonché ristoranti, bar, esercizi pubblici, attività per il tempo libero e attività associative;
- 4) attività alberghiere e paralberghiere.

L'edificazione in queste aree è subordinata al rilascio del permesso di costruire singolo e convenzionato od alla formazione di SUE, come precisato nel PRG.

Gli interventi dovranno rispettare i parametri edificatori previsti dalle presenti norme.

All'interno dei SUE dovranno essere individuate e reperite aree a parcheggio pubblico nella misura minima di 5 mq/lab. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con ampliamento, ampliamento, sopraelevazione e sostituzione edilizia dovranno essere reperiti parcheggi in misura non inferiore al 30% della nuova SUL complessiva derivante dalla ristrutturazione o, nel caso in cui per carenza funzionale di spazi coperti o scoperti recuperabili non ne sia possibile il reperimento, dovrà comunque essere riservato almeno un posto auto per ogni singola unità immobiliare residenziale, commerciale o direzionale.

Le rimanenti superfici destinate ad attrezzature e servizi, ai sensi dell'art. 21 punto 1) della LUR, dovranno essere reperite all'interno del piano esecutivo oppure, a discrezione della Amministrazione Comunale monetizzate per il loro reperimento secondo le indicazioni di PRG all'art. 14.5.

La localizzazione delle aree destinate a verde pubblico a piazza e a parcheggi pubblici è vincolante laddove indicata sulle cartografie di Piano e pertanto non monetizzabile.

Ogni altro parametro dovrà rispettare quanto precisato all'art. 7.6.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 8 delle presenti NTA., previa stipula di convenzione qualora il PRG sul lotto preveda cessione di aree, e nel rispetto delle indicazioni di cui ai precedenti commi e dei parametri edificatori di zona.

L'AC può con propria deliberazione o su richiesta dei privati, in base all'art. 23 della Legge 1150/1942, suddividere gli strumenti urbanistici esecutivi in più comparti di attuazione.

Art. 12 - ZONE D PRODUTTIVE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E TERZIARIE

Art. 12.1 - Definizioni

Il piano regolatore individua le aree a destinazione d'uso produttiva omogenea e ne disciplina gli interventi, attribuendo le classi di destinazione d'uso ed i tipi di intervento e stabilendo i modi di attuazione.

Le destinazioni d'uso produttive di tali aree riguardano le seguenti attività: industriali, artigianali produttive, terziarie in genere, che possono essere suddivise in: ricettive ricreative, commerciali, direzionali pubbliche e/o private, artigianali di servizio, depositi.

La superficie lorda produttiva comprende come funzioni accessorie, ad eccezione delle attività direzionali ed i depositi, anche la residenza del titolare e/o del custode.

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi, le aree produttive si suddividono in:

- 1) zone D1 produttive esistenti confermate;
- 2) zone D2 produttive di nuovo impianto;
- 3) zone D3 produttive da rilocalizzare.

Potranno essere consentite le attività di commercializzazione all'ingrosso e al minuto, compatibilmente con le previsioni del piano redatto ai sensi del D.lgs. 114/98. L'esercizio di vicinato è ammesso esclusivamente se connesso all'attività produttiva (ove per "connesso" si intende una attività commerciale che tratti generi simili o integrativi dei beni prodotti dall'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa) o se tratta merci ingombranti nei termini specificati nell'art. 5, c. 6 degli indirizzi regionali. Le istanze dovranno essere corredate di apposita proposta di mitigazione paesaggistica ed ambientale.

Ai soli fini del calcolo dei parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 si stabilisce un'altezza virtuale di 4m ove questa risulti maggiore.

Nelle fasce di rispetto delle strade, per quanto non in contrasto con il CdS, non potranno essere depositati materiali di qualsiasi tipo e sono ammessi solo gli usi di cui all'art. 27 comma 3 della LUR.

I piazzali per depositi di materiali e accatastamenti anche temporanei o a rotazione di manufatti e macchinari nonché i parcheggi a cielo libero accessibili da viabilità pubblica superiori a 50 posti auto potranno essere autorizzati solo se presenteranno una mascheratura con alberatura ed essenza cespugliose sempreverdi almeno su 2/3 del perimetro. I piazzali esistenti dovranno adeguarsi entro due anni dalla entrata in vigore del presente PRG.

Per le distanze dalle strade vedasi i disposti dall'art. 17.1.

Le bombole dei gas dovranno essere custodite in spazi il più possibile fuori vista ed in condizioni di sicurezza e, oltre a rispettare le norme vigenti a tal fine, dovranno essere protette da schermature compatibili secondo quanto previsto da tali norme ed eseguite con criteri coerenti con le caratteristiche ambientali e funzionali delle aree.

Tutti gli ambienti di lavoro dovranno essere conformi alle direttive sulla sicurezza di cui al D.lgs 626/96 e L 13/98 e s.m.i.. In difetto dovranno adeguarsi entro tre anni dall'approvazione del presente PRG.

I nuovi interventi edilizi soggetti a SUE o a permesso di costruire (D1, D2) dovranno prevedere perimetralmente una fascia di almeno 2 m di larghezza trattata a verde privato alternata agli spazi per viabilità e parcheggi. Tale soluzione dovrà essere in tutto omogenea ad altre già in atto in altre parti della stessa zona omogenea..

Art. 12.2 – Zone D1 produttive esistenti confermate

Il PRG individua le aree caratterizzate dalla presenza di impianti produttivi delle quali si conferma la destinazione, all'interno delle classi di destinazione d'uso riconosciute nelle aree D con attività industriale-artigianale

Non sono considerate, ai fini della verifica del rapporto di copertura, le tettoie se preesistenti aperte su tre lati. Le distanze dai fabbricati devono essere mantenute non inferiori a 10 m, quelle dai confini a m 6., fatte salve le tettoie aperte su tre lati e di altezza inferiore a 3 m; quelle dalle strade (misurate dal ciglio) non inferiore a 10.00 m.

Nessun ampliamento potrà essere assentito se non rispondente alle nuove norme e senza la preventiva dimostrazione delle rispondenza alla normativa vigente dei sistemi di scarico di materie solide, liquide od aeriformi.

Eventuali edifici residenziali esistenti in area D potranno essere oggetto degli interventi fino alla R.E oltre ad un ampliamento - per ragioni di adeguamento igienico-funzionale - da realizzarsi una sola volta, in ragione di non oltre il 20% la SUL esistente, purché ciò avvenga sul lato opposto a quello della sede stradale ove ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale. Quando ciò non sia possibile per motivi morfologici o altimetrici del fondo, sull'allineamento verso l'infrastruttura, così da non realizzare distanze inferiori a quelle in atto: dovrà essere sempre rispettata una distanza minima dai confini indicati di m 5 e dai fabbricati esistenti di m 10. Per le distanze dalle strade vedasi l'art. 17.1.

L'ampliamento di cui sopra è comunque sempre ammesso in ragione di mq. 20.

Sia in caso di nuova edificazione che di ampliamento di superfici esistenti a costruzione ultimata la SUL residenziale non potrà superare un massimo di 180 mq per un'abitazione ed un massimo di 250 mq per due unità di abitazione e comunque nel limite del 25% della SUL produttiva, fatti salvi valori maggiori se già presenti.

Ove il PRG non preveda specifiche localizzazioni di aree per servizi, o le preveda solo in parte, può essere concessa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione delle stesse, o della quota parte mancante.

In ogni caso, preliminarmente al rilascio di concessioni, dovrà essere dimostrata la disponibilità di una quota di aree per sosta e parcheggi privati non inferiori al 10% nell'area complessiva lorda destinata all'uso produttivo.

Si interviene con permesso di costruire. In presenza di segnalato rischio idrogeologico e/o ambientale, i progetti dovranno essere accompagnati da relazione specifica, atta ad individuare le eventuali cautele da adottare nell'edificazione.

Art. 12.3 – Zone D2 produttive di nuovo impianto

Il PRG individua le aree, edificate o libere, nelle quali operare interventi di ampliamento dell'esistente per permesso di costruire diretto, ed interventi di nuova edificazione autorizzabili mediante SUE.

Il PRG specifica inoltre la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area.

Deve essere garantita, tanto nei confronti delle parti di nuovo impianto che in quelle vecchie, la possibilità di adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e dagli altri Enti preposti e non in contrasto con i sistemi di irrigazione artificiale a servizio dell'agricoltura o alle prese di acqua per il rifornimento dell'acquedotto.

E' necessario dimostrare che gli impianti vecchi e nuovi vengono dotati, se mancanti o ritenuti insufficienti, di opportuni sistemi di depurazione da fumi, scarichi inquinanti e polveri, nonché di impianti di isolamento acustico, in regola con le vigenti normative antinquinamento, ritenuti idonei dal ASL alla quale si deve richiedere il relativo benessere.

In presenza di segnalato rischio idrogeologico, i progetti dovranno essere accompagnati da relazione geologica ad individuare le eventuali cautele da adottare nell'edificazione.

Non sono ammesse attività produttive nocive o moleste o pericolose. Quelle inquinanti dovranno presentare apposito studio ambientale ed essere preventivamente autorizzate dalla ASL.

Si applicheranno i parametri seguenti oltre a quelli delle schede normative:

- 1) H max = come da scheda. Tale altezza è derogabile unicamente per strutture mobili e aperte e/o impianti tecnologici;
- 2) Parcheggi privati 20% della SUL;
- 3) Distanza minima dalle strade pubbliche come da CdS e PRG;
- 4) Distanza dai confini pari all'altezza dell'edificio con un minimo previsto dalla scheda di zona;
- 5) Sup. max ad abitazione al servizio del titolare e del custode dell'attività produttiva =40% della SUL totale con un massimo di 180 mq. per una abitazione e un max di 250 mq. per due unità abitative;
- 6) Aree di cessione per opere di urbanizzazione o convenzionate ad uso pubblico in aggiunta ai parcheggi privati:
 - a) 100 % di SUL per il terziario;
 - b) 20 % di ST per l'industria, l'artigianato produttivo;
 - c) 10/100 mq di SUL residenziale, per le residenze annesse agli impianti;
- 7) La posizione di sovrastrutture tecnologiche, intese come impianti tecnici a servizio del ciclo produttivo e prive di limiti di altezza, dovrà essere, di volta in volta, concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale e vagliata dalla Commissione Edilizia per impedire un impatto ambientale deturpante.

Art. 12.4 – Zone D3 produttive da rilocalizzare

Gli interventi produttivi già esistenti al momento dell'adozione del PRG sono ammessi, in deroga ai limiti indicati per le singole aree di Piano, sino a quando permane l'attività produttiva: il Comune, anche attraverso convenzionamento, potrà consentire e promuovere la rilocalizzazione in immobili e aree che presentino la disponibilità di spazi per la specifica destinazione d'uso. Gli interventi edilizi sono limitativi alle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli edifici industriali esistenti in zona impropria, regolarmente autorizzati, non nocivi e molesti ed ospitanti le attività produttive tutt'ora in atto, potranno ottenere una sola volta un ampliamento in misura non superiore a mq 100 di SUL per la razionalizzazione di uffici e magazzini, rispettando ogni altro parametro delle schede normative.

La permanenza di tali attività produttive nelle zone residenziali è ammessa nei limiti indicati per le singole aree di Piano sempre che siano verificati tutti i seguenti criteri di compatibilità:

- 1) salvaguardia delle condizioni igienico-sanitarie. A tal fine, oltre a rispettare le norme vigenti in ordine alla tossicità ed alla aggressività chimica, le emissioni liquide e aeriformi dovranno essere assolutamente prive di odori sgradevoli, gli eventuali rifiuti solidi di lavorazione dovranno essere raccolti in appositi locali ed allontanati sollecitamente. Dovranno essere inoltre evitate lavorazioni e produzioni atte a produrre rumori e vibrazioni molesti;
- 2) salvaguardia delle condizioni igieniche dell'ambiente di lavoro. Nei locali lavorativi destinati alla permanenza continua degli addetti, la ventilazione dovrà essere naturale e garantita da finestrate per una superficie netta complessiva non inferiore ad 1/10 della superficie di pavimento e comunque nel rispetto della legislazione vigente; soltanto per compensare la mancanza di adeguati riscontri d'aria, e non per integrare carenze di superficie di ventilazione, sono ammessi impianti di ventilazione meccanica. Tali impianti potranno peraltro essere adottati in tutti i locali in cui non è prevista la permanenza continua di persone. Le competenze tecniche relative all'ambiente di lavoro sono trasferite all'ASL e all' ISPEL. L'illuminazione degli ambienti destinati alla produzione dovrà essere naturale e garantire sufficienti livelli di illuminamento dei posti di lavoro. La definizione di tali livelli, come pure di altre soglie di ammissibilità, nonché la verifica degli stessi sono di competenza degli uffici dell'Azienda Sanitaria Locale;
- 3) rispetto e salvaguardia della fruibilità degli spazi comuni. Ove possibile dovranno essere adottati ingressi pedonali alle attività produttive indipendenti dagli accessi alle residenze e posti direttamente sulle pubbliche vie. Gli accessi veicolari dovranno avvenire esclusivamente dagli androni carrai esistenti. Salvo proposte migliorative che dovranno comunque essere soggette a permesso di costruire. Tutte le attrezzature e gli impianti, che per esigenze funzionali dovessero essere poste all'esterno degli edifici, dovranno essere schermate mediante apposite misure da definire con l'Ufficio Tecnico.

Al fine di favorire la rilocalizzazione delle aree produttive il PRG prevede, tramite SUE unitario, il riuso delle aree D3 con destinazioni diverse e prevalentemente residenziali secondo gli indici specificati nelle schede di zona B1.

Nel caso in cui questa rilocalizzazione, attuata a discrezione dell'operatore anche in applicazione dell'art.53 della LUR, avvenga all'interno del territorio comunale entro 5 anni dall'approvazione del presente PRG l'area dismessa potrà fruire, a titolo di incentivo, di una maggiorazione degli indici di utilizzazione fondiaria e territoriale del 30%.

Art. 12.5 - Utilizzazione di aree già a destinazione industriale

L'utilizzo delle aree già ad uso industriale è soggetta alla preventiva bonifica dell'area da sostanze nocive e inquinanti a carico del proprietario. Preventivamente al rilascio di nuove autorizzazioni successive alla dismissione dell'area il proponente dovrà presentare apposita relazione asseverata sottoscritta da un perito del settore.

Art. 12.6 – Ambiti per depositi di materiali

Sono aree atte ad accogliere il deposito e stoccaggio di materiali ed attrezzature per l'edilizia, l'ammasso e il trattamento di carcasse, autoveicoli o altri materiali ferrosi, depositi di contenitori per gas ed altri combustibili.

L'attuazione di queste aree avverrà in zona produttiva previo studio di progetto ambientale nella cui convenzione gli operatori dovranno fornire i requisiti propri dell'impresa, la metodologia dell'impianto di deposito e di assegnazione dei lotti, l'impegno alla realizzazione-gestione delle opere di urbanizzazione primaria, l'impegno alla realizzazione di idonee barriere verdi ed in ultimo, l'impegno al rispetto delle vigenti disposizioni per la tutela delle acque dall'inquinamento, nonché di tutte le altre norme di sicurezza e di igiene vigenti.

Le autorizzazioni dovranno obbligatoriamente essere autorizzate dal Consiglio Comunale. Tali attività potranno essere autorizzate solo se presenteranno una totale mascheratura con alberature ed essenze cespugliose sempreverdi almeno su 2/3 del perimetro dell'area totale. I piazzali esistenti dovranno adeguarsi entro due anni dall'adozione del presente PRG

Art. 13 – AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

Art. 13.1 - Norme generali

Nelle aree destinate ad attività agricole, sono obbiettivi prioritari la valorizzazione, il potenziamento ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, tenendo conto del grado di fertilità dei terreni e dell'entità delle aziende agricole esistenti, al fine di salvaguardare all'uso agricolo i terreni più fertili del territorio comunale, cui fanno riferimento sia le tavole 2.S sia la relazione geologica.

Art. 13.2 - Fabbricati al servizio dell'agricoltura in area urbana (A1, A2, A3, B1, B2)

I fabbricati accessori al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree urbane possono essere oggetto di interventi di risanamento conservativo con tecnologie tradizionali, escludendosi manufatti prefabbricati che non abbiano i requisiti estetici propri dell'edilizia tradizionale.

Per le destinazioni d'uso residenziale e per i fabbricati accessori all'agricoltura previo parere ASL, si fa riferimento alle norme di zona; mentre sono inammissibili ampliamenti per concimaie ed allevamenti.

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso anche la RE è ammessa. In tal caso il mutamento di destinazione d'uso dovrà avvenire a mezzo di permesso di costruire e potrà essere a favore della residenza, delle attività direzionali-commerciali e dell'artigianato di servizio.

Entro 5 anni dalla data di approvazione del presente PRG tutti gli allevamenti e le concimaie in zona impropria dovranno cessare l'attività.

Art. 13.3 - Aspetto esterno degli edifici in area agricola

Per i fabbricati strettamente connessi con la produzione (stalle, fienili, officine, ecc.) che per esigenze funzionali non possono essere ricondotti alla sagoma e all'immagine tradizionale dei fabbricati rurali dovranno essere adottati accorgimenti tali da renderne comparabile l'aspetto con il tono e il decoro dell'ambiente rurale.

In particolare:

- 1) il volume della costruzione sarà contenuto nei limiti necessari;
- 2) i fabbricati compresi in complessi con impianto a corte o in linea, a manica semplice o doppia, ricadenti in adiacenza, dovranno avere caratteristiche costruttive che si armonizzino con il complesso preesistente. Le coperture avranno la pendenza ricorrente negli altri fabbricati ed il manto sarà in cotto o in materiale dall'aspetto del tutto equivalente;

per i fabbricati isolati:

- 1) le coperture saranno a falde, con pendenza non inferiore al 30%, e manto in cotto o in materiale dall'aspetto del tutto equivalente o in lamiera preverniciata di colori accettati dal Comune: per pendenze inferiori è prescritto muro di coronamento che occulti la copertura;
- 2) i tamponamenti esterni avranno le tonalità caratteristiche di cui agli articoli precedenti, essendo comunque escluso il grigio cemento proprio del getto in opera o dei pannelli prefabbricati.

Le norme indicate costituiscono altresì riferimento per tutti gli interventi in area extraurbana.

Art. 13.4 - Aree a destinazione agricola E

In queste parti di territorio, destinate all'esercizio dell'attività agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli, sono ammesse:

- 1) attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.);
- 2) impianti di modeste dimensioni, correlati all'entità della produzione dell'azienda agricola, atti a permettere la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione del prodotto sempre che gli stessi non risultino molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;
- 3) la residenza rurale: l'abitazione dell'imprenditore agricolo, del coltivatore diretto, degli addetti, del custode a seconda del tipo di conduzione praticata nell'azienda agricola;
- 4) tutte le attività che non contrastino con gli interessi dell'agricoltura, quali le coltivazioni intensive di essenze legnose e simili ecc.;
- 5) le attività agrituristiche, come disposto da apposite normative, da autorizzare esclusivamente in presenza di permesso di costruire convenzionato;

Nell'area produttiva agricola sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- 1) Nelle costruzioni esistenti già destinate alla residenza agricola sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia nonché l'ampliamento sia attraverso l'uso dei corpi di fabbrica esistenti, sia realizzando volumetrie aggiunte al di fuori della sagoma esistente come da art. 25 LUR; è ammessa altresì la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti anche accorpando le cubature di più edifici demoliti originariamente costituenti un complesso unitario. Inoltre negli edifici esistenti destinati alle funzioni agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari vengono ammessi interventi anche di completamento con possibilità di massima copertura di 1/4 della superficie fondiaria direttamente asservita sino ad un massimo di mq 3000, ed inoltre demolizione e demolizione con ricostruzione in misura pari a quella esistente con possibilità di accorpamento e di traslazione delle nuove costruzioni nel rispetto delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati. Sono ammessi gli interventi di cui alla L.R. 9/2003 nei limiti e con le modalità ivi previste.
- 2) Per nuove costruzioni il permesso di costruire per abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta da seguenti soggetti, singoli o associati:
 - a) imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n° 153 e 10 maggio 1976 n° 352 delle leggi regionali 12 maggio 1975, n° 27 e 23 agosto 1982, n° 18 anche quali soci di cooperative;
 - b) proprietari dei fondi ed altri aventi diritto, per l'esclusione uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a. e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - c) imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978 n° 63 e successive modificazione e integrazioni.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 25 della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i., comma 7° e seguenti ed inoltre alla dimostrazione, con apposita relazione sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo, della consistenza catastale dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze abitative del nucleo familiare conduttore.

La SUL complessiva destinata alla residenza agricola non potrà tuttavia superare il limite di 500 mq per azienda. Gli indici di edificabilità fondiaria per la abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- 1) terreni a colture protette in serre fisse: mc 0.06 per mq.;
- 2) terreni a colture agricole o floricole specializzate: mc 0.05 per mq;
- 3) terreni a colture legnose specializzate: mc 0.03 per mq;
- 4) terreni a seminativo ed a prato: mc 0.02 per mq;
- 5) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0.01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- 6) terreni a pascolo e prato - pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0.001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda, equivalente a 170 mq.

Il volume o la SUL edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbondanti ed al lordo degli edifici esistenti.

L'attestazione comprovante il tipo di coltura in atto, dovrà essere fornita dal proprietario o dal richiedente aventi titolo.

La costruzione dei nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari al regolare svolgimento dell'attività agricola quali stalla, magazzini, silos, depositi, ecc. è subordinata al rispetto del rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'intervento pari a 1/4.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda, anche non contigui.

La possibilità di usufruire a fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione dell'atto di vincolo di tali aree all'edificazione in questione, atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.

Tutte le aree, la cui capacità edificatoria è stata utilizzata, sono individuate su apposite mappe catastali, tenute in pubblica visione dal Comune.

Il Sindaco in sede di rilascio del permesso di costruire, verifica gli indirizzi edificabilità relativi ai vari appezzamenti asserviti che concorrono alla formazione della volumetria, riferiti alle colture in atto.

Nelle strutture esistenti alla data di adozione del presente PRG è comunque ammesso - "una tantum" - un incremento della SUL pari al 20% dell'esistente, nel rispetto degli altri parametri dell'area agricola, e del Codice Civile per quanto attiene alle distanze.

I parametri edilizi per le zone E sono i seguenti: n° piani f.t. 2; H max m 7.50; distanza dai confini m 5; distanza tra fabbricati m 10 o in aderenza.

Per le costruzioni non residenziali a servizio della attività agricola l'altezza in gronda potrà arrivare a m 8 e la copertura sarà obbligatoriamente a falde.

E' consentita la realizzazione delle stalle di tipo non industriale (art. 13.8) alle seguenti distanze:

- 1) dal confine della stalla rispetto alle aree residenziali: m 400;
- 2) dalle case sparse di abitazione e dagli edifici aventi destinazione d'uso impropria rispetto a quella agricola: m 100;
- 3) dalla residenza del proprietario o del conduttore: m 20.00.

Per le stalle di tipo industriale si fa riferimento all'art. 13.8.

In ogni caso può essere richiesta dal Sindaco in fase di rilascio del permesso di costruire, la creazione di cortine verdi composte da alberi di medio e alto fusto, tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto

Gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti dovranno tener conto dei caratteri architettonici e dell'impianto edilizio, utilizzando materiali che non alterino la costruzione. Per i tipi di materiali e gli accorgimenti tecnici da adottare si rimanda all'art. 11.1 e 11.2 delle presenti norme riferite alle zone.

La realizzazione di nuove costruzioni deve avvenire con l'utilizzo prevalente di materiali tradizionalmente usati nelle zone agricole (laterizio, coppi, legno, intonaco a calce, etc.).

I fabbricati di servizio all'attività aziendale potranno essere realizzati con tecnologie moderne. La copertura dovrà tuttavia essere realizzata con materiali tradizionali. Sono vietate le coperture in fibrocemento e ondulina.

I manufatti precari e le superfetazioni devono essere demoliti contestualmente alle opere di rinnovamento, di ampliamento o di rifacimento.

Negli edifici a destinazione agricola è consentito, anche tramite interventi di RE per l'intera SUL, il mutamento della destinazione da agricola a residenziale, ad attività per il tempo libero e attività turistico-ricettive, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione della attività agricola per cause di forza maggiore a norma del 10° comma dell'art. 25 LUR.

Le fasce di territorio agricolo di frangia al perimetro urbanizzato del capoluogo sono così normate:

- 1) per una profondità di 100 m sono inedificabili, rimanendo ammessi unicamente interventi di ampliamento per edifici residenziali rurali esistenti;
- 2) per una ulteriore profondità compresa tra 100 e 300 m, i nuovi insediamenti residenziali rurali o l'ampliamento di quelli esistenti sono subordinati a permesso di costruire di tipo oneroso ancorché rilasciato ai soggetti di cui all'art. 9, lettera "a" della legge 10/77.

L'attività di agriturismo L. 96/2006 purché convenzionata con il comune è sempre consentita.

La durata della convenzione avverrà da un minimo di anni dieci ad un massimo di anni venticinque, rinnovabili. La convenzione potrà prevedere l'accorpamento e l'utilizzo ai fini turistico - ricettivi di tutte le SUL delle costruzioni facenti parte dell'attività agrituristica, anche mediante demolizione e ricostruzione accorpata della SUL. Inoltre l'ampliamento una tantum relativo alla zona E potrà essere localizzato per fini non residenziali in una struttura di nuovo impianto.

La AC potrà autorizzare solo un piccolo chiosco in legno per ricovero attrezzi avente superficie massima di mq. 20 coperto a doppia falda e con altezza massima al colmo di m 3,5 che dovrà essere soggetto ad un contestuale atto di vincolo perenne quanto alla sua destinazione d'uso.

Art. 13.5 - Edificabilità nei nuclei rurali di salvaguardia paesistico-ambientale

Il PRG individua i nuclei agricoli soggette a vincolo ambientale in cui si intende salvaguardare l'integrità del paesaggio rurale e dei complessi edilizi di pregio; in tali aree si dovrà prioritariamente tendere al mantenimento ed alla valorizzazione delle tipologie edilizie esistenti ed al loro eventuale potenziamento, onde evitare la casualità dei nuovi insediamenti agricoli e la frammentarietà delle infrastrutture.

Per gli interventi ammessi e i parametri edificatori si fa riferimento alla norma delle zone di pertinenza.

I mutamenti di destinazione d'uso ammessi sono solo quelli a favore dell'agricoltura, della attività agrituristica e delle attrezzature per lo sport fatti salvi gli interventi di cui alla L.R. 9/03.

Nell'ambito di tale aree è ammesso, compatibilmente con un più approfondito esame di dettaglio delle caratteristiche ambientali, "una tantum" l'ammodernamento dei fabbricati rurali esistenti di cui all'art. 13.1 delle presenti norme.

Tanto per l'ammodernamento che per le nuove costruzioni, i prospetti devono indicare con idonea simbologia, i materiali costituenti tetti, camini, grondaie e pluviali, muri, con la descrizione degli intonaci (precisandone la tinta), zoccoli, serramenti, persiane (solo in legno), ringhiere balconi e modiglioni in pietra e/o pietra artificiale, portoni e portoncini in legno.

Gli alberi di alto e medio fusto di particolare valore ambientale devono essere conservati. Qualora risultino ammalati devono esser abbattuti e sostituiti con essenze di pari valore.

Art. 13.6 - Serre

Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- 1) distanza dai confini pari alla metà dell'altezza misurata nel punto più alto della serra, con una distanza minima dal ciglio stradale di 10,00 m;
- 2) le aree destinate alla costruzione di serre non potranno essere coperte per una superficie superiore al 75%;

Dovranno essere previste le opere necessarie per lo scarico delle acque meteoriche e quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Art. 13.7 - Concimaie e lagoni

Per concimaie e lagoni si intendono strutture per l'accumulo e lo stoccaggio rispettivamente dei letami e dei liquami, fisicamente e funzionalmente autonome rispetto alle costruzioni di ricovero degli animali, realizzate con diverse soluzioni e tecnologie (platee scoperte, platee con coperture mobili o fisse, lagunaggio con pareti in terra, vasche con pareti in elementi prefabbricati ecc.) ed idoneamente impermeabilizzate.

Le concimaie, generalmente deputate all'accumulo di materiali palabili, devono essere realizzate secondo i criteri previsti dai vigenti regolamenti tecnici disciplinati a livello regionale e possedere le seguenti caratteristiche di minima: costruite con muretto di contenimento letame (almeno su due lati), con platea di materiale impermeabile e con inclinazione verso il pozzetto di raccolta, aventi una capacità di stoccaggio pari al volume di materiale palabile prodotto in 120 giorni.

I lagoni, generalmente definiti stoccaggi di materiale non palabile, devono essere realizzati secondo i criteri previsti dai vigenti regolamenti tecnici disciplinati a livello regionale e possedere le seguenti caratteristiche di minima: avere il fondo e le pareti impermeabilizzati mediante materiale naturale od artificiale, essere dimensionate in modo da poter accogliere il volume del liquame prodotto in 120 giorni (per gli allevamenti di

bovini da latte, bufalini, equini e ovi-caprini) o 180 giorni (per tutti gli altri allevamenti) e maggiorato, nel caso di assenza di copertura, del volume medio delle acque piovane più un franco minimo di 10 centimetri.

La costruzione di nuove concimaie e/o lagoni di accumulo può essere concessa soltanto fino al raggiungimento della capienza suddetta.

I progetti relativi dovranno essere accompagnati da dettagliata relazione, relativamente al programma tecnologico adottato, alla trasformazione chimico/biologica delle sostanze organiche ed al destino finale degli effluenti.

Gli impianti dovranno essere convenientemente recintati e circondati da cortine alberate, secondo le prescrizioni specifiche del Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL.

In tutti i casi di nuove realizzazioni, ampliamenti o riconversioni la distanza minima da qualsiasi fabbricato residenziale è di 100m, esclusa l'abitazione del proprietario o conduttore, per la quale è prevista una distanza minima di 20m.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dal Servizio di igiene Pubblica dell'ASL che potrà imporre distanze maggiori in applicazione del locale regolamento d'igiene.

Art. 13.8 - Norme di igiene del suolo e delle acque per gli allevamenti zootecnici

Il rilascio delle concessioni relative agli allevamenti bovini, equini, suini, capi minori ed avicoli, sia di tipo aziendale che di tipo industriale, è subordinato alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee alla utilizzazione agronomica delle deiezioni o alternativamente di adeguati sistemi di trattamento e successivo smaltimento, secondo i criteri previsti dai vigenti regolamenti tecnici disciplinati a livello regionale e approvati dal Servizio di Igiene Pubblica dell'Unità Sanitaria Locale.

Nel caso di impianti per l'allevamento intensivo di animali, così come definiti dalla Delibera della Giunta Regionale n.12-5250 del 11 febbraio 2002, il rilascio delle concessioni è subordinato, inoltre, alla preventiva procedura di Verifica di impatto ambientale e, qualora necessario, Fase di Valutazione e giudizio di compatibilità ambientale.

Nella superficie agricola utilizzabile ai fini dello spandimento di cui al comma 1 potranno essere computati anche terreni di terzi, non gravati da carico di bestiame, a ciò asserviti mediante atto d'obbligo unilaterale e posti a distanza non superiore a m 7.000 dal centro aziendale, compresi i terreni al di fuori dei confini comunali.

I fabbricati e le attrezzature destinate ad accogliere gli allevamenti dovranno rispettare le seguenti distanze dagli insediamenti urbani:

- 1) allevamenti suinicoli: 1000 m dal concentrico e dai nuclei frazionali, 100 m da altre residenze di terzi;
- 2) allevamenti di sanati: 500 m dal concentrico e dai nuclei frazionali, 100 m da altre residenze di terzi;
- 3) allevamenti di bovini, equini e capi minori: 200 m dal concentrico e dai nuclei frazionali, 100 m da altre residenze di terzi;
- 4) allevamenti avicoli: 100 m dal concentrico e dai nuclei frazionali, 100 m da altre residenze di terzi;
- 5) allevamenti diversi: 100 m dal concentrico e dai nuclei frazionali, 100 m da altre residenze di terzi.

Le distanze valgono anche per il caso inverso di nuova costruzione di case sparse rurali nei confronti del perimetro di allevamenti zootecnici esistenti.

Per i locali di ricovero animali esistenti entro i limiti delle distanze minime previste sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della superficie lorda esistente, dalla parte opposta al fabbricato oggetto di distanza.

Tuttavia all'esterno del concentrico è sempre ammesso l'allevamento, in idoneo ricovero, di due capi equini o suini o bovini oppure 20 capi avicoli.

Art. 13.9 - Aziende agricole che insistono su terreni di comuni limitrofi

Nelle aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi su area ricadente nel territorio comunale, a condizione che gli edifici per la residenza rurale non superino i 500 mq di SUL complessiva.

Per dare modo al Comune di Sommariva del Bosco di disporre di mezzi adeguati per un controllo sulle eventuali richieste di accorpamento delle volumetrie provenienti da terreni in proprietà della aziende agricole siti al di fuori dei confini comunali il Comune di Sommariva del Bosco formerà una mappa aggiornata riguardante i trasferimenti di cubatura già avvenuti.

Il Comune proporrà inoltre un protocollo di reciprocità per il trasferimento delle volumetrie e relativo controllo ai comuni confinanti.

Art. 13.10 - Fabbricati industriali in zone agricole

I fabbricati a destinazione industriale e/o artigianale legittimamente in attività nelle zone produttive agricole alla data di adozione delle presenti norme potranno essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e restauro e risanamento conservativo con il mantenimento della destinazione d'uso in atto previa autorizzazione.

Il mutamento di destinazioni d'uso è ammesso solo a favore di aziende per lavorazione, conservazione, trasformazione commercializzazione di prodotti agricoli anche con interventi di ristrutturazione edilizia.

Gli edifici industriali esistenti purché legittimamente insediati potranno ottenere una sola volta un ampliamento in misura non superiore al 20% della SUL con un massimo di mq. 250.

Art. 13.11 – Norme generali per attività ad alto impatto ambientale

Per attività ad alto impatto ambientale si intendono quelle contemplate dal D. Lgs. 334/99, ovvero a rischio di incidente rilevante, tutte le attività comprese nell'allegato A2, categorie dal n.4 al n.10, allegato B2, categorie dal n.29 al n.32 della Legge Regionale n.40 del 14 dicembre 1998, concernente la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.

Il PRG non individua alcuna area destinata al nuovo insediamento, ampliamento, riconversione o ristrutturazione delle attività artigianali, commerciali e industriali previste al comma 1.

Art. 13.12 - Area turistico ricettiva Etr

E' un' area espressamente individuata dal Piano Regolatore per attività turistico-ricettiva connessa alla pesca, allo sport e al tempo libero, adiacente e complementare ad altra più ampia area sita nel Comune di Caramagna.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione potranno avvenire solo a seguito di convenzionamento con le Amministrazioni interessate, in particolare per quanto attiene i problemi di accessibilità, allacciamenti e smaltimento dei rifiuti (solidi e liquidi) civili.

L'edificazione dovrà essere prevista con criteri di accorpamento dei volumi e con l'utilizzo di materiali e tipologie del luogo.

E consentita la realizzazione di una sola unità residenziale per custode/proprietario con un massimo di 150 m di SUL.

Art. 13.13 - Area per attività socio-assistenziali di accoglienza Eca

E' un'area espressamente individuata cartograficamente dal Piano Regolatore a confine con il Comune di Sommariva Perno all'interno della quale vengono svolte attività socio-assistenziali e di accoglienza.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamento nella misura e secondo i parametri allegati alle tabelle della zona Ect.

Art. 14 -ZONE A DESTINAZIONE D'ATTIVITÀ' PUBBLICA

Art. 14.1 - Generalità

Gli artt.21 e 22 della LUR, definiscono le aree a destinazioni d'uso per la dotazione di servizi sociali, comprendenti le attrezzature pubbliche, richieste per le esigenze del Comune di Sommariva del Bosco.

Nell'ambito delle attrezzature pubbliche di interesse comunale il presente PRG distingue più precisamente tra:

- 1) zone S1 per l'istruzione dell'obbligo;
- 2) zone S2 per attrezzature di interesse comune;
- 3) zone S3 per attrezzature verdi, riposo, gioco, sport;
- 4) zone P per parcheggi pubblici;
- 5) zone F per attrezzature tecnologiche e di interesse generale;
- 6) zone V per il verde pubblico di quartiere.

In tali aree il PRG si può attuare sia per intervento edilizio pubblico diretto sia tramite strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica. All'interno delle categorie di servizi sociali e di attrezzature pubbliche è sempre consentito alle P.A. il passaggio dall'una all'altra di esse, senza che ciò costituisca variante al PRG.

Art. 14.2 - Standards urbanistici

Il Piano Regolatore Generale definisce la dotazione complessiva minima di aree destinate ai pubblici servizi di interesse locale sulla base di parametri indicati dall'art. 21 della LUR.

Il presente PRG definisce una specifica ripartizione di tali parametri secondo le seguenti quantità:

- 1) 5 mq\ab. di aree per l'istruzione;
- 2) 5 mq\ab. per attrezzature di interesse comune;
- 3) 12.5 mq\ab. di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- 4) 2.5 mq\ab. per aree per parcheggi pubblici.

Ad eccezione della quantità relativa ai 2.5 mq\ab destinata a parcheggi pubblici, da conteggiare separatamente a quanto già previsto dalla L.122\89, le altre superfici sono monetizzabili secondo quanto stabilito all'art 14.6 delle presenti NTA.

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni del piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 14.2.1 - Zone S 1 per l'istruzione dell'obbligo

La LUR ed il PRG dispongono che almeno 5 mq per abitante siano destinati alle seguenti attrezzature:

- 1) asilo nido;
- 2) scuola materna;
- 3) scuola elementare;
- 4) scuola media dell'obbligo.

Per quanto concerne le disposizioni specifiche, si rimanda alle apposite schede individuate per ogni singola zona.

Art. 14.2.2 - Zone S 2 per attrezzature sociali

La LUR ed il PRG prevedono che almeno 5 mq per abitante siano destinati ad attrezzature di interesse comune, in particolare di carattere:

- 1) religiose S 2.1;
- 2) culturali S 2.2;
- 3) sociali S 2.3;
- 4) sanitarie - assistenziali e di pubblica sicurezza S 2.4;
- 5) amministrative, S 2.5;
- 6) per mercati S 2.6.

La realizzazione di tali servizi spetta di norma alla Pubblica Amministrazione, salvo apposite convenzioni proposte dai privati.

Per queste ultime è ammesso il permesso di costruire convenzionato a cooperative ed enti privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 30. Scaduto il termine del permesso di costruire, di massima il Comune entrerà in piena proprietà dell'edificio e terminerà ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso, salvo rinnovo della convenzione.

Le sedi delle attrezzature culturali, sociali e religiose, pubbliche e private, possono essere polivalenti e interscambiabili al proprio interno, pur rispettando adeguate proporzioni che il Piano indica nella Relazione Generale.

Fanno parte delle zone S2 per attrezzature sociali ma non sono computate al fine della verifica degli standards pubblici ai sensi della LUR le aree destinate ad attrezzature cimiteriali esistenti ed in progetto S 2.7.

L'amministrazione Comunale ha approvato il Piano Cimiteriale, comprendente l'estensione dell'attuale area cimiteriale rapportata alle proiezioni demografiche, norme e usi dei luoghi, nonché la previsione dall'altro lato dell'attuale Via Cimitero di ulteriori 3000 m circa. E' inoltre previsto un nuovo cimitero per piccoli animali di circa 1600 mq in un'area adiacente.

Gli interventi edilizi interni annessi sono normati dal Piano Cimiteriale, mentre quelli nelle fasce di rispetto sono normati all'art. 17.2.

Art. 14.2.3 - Zone S 3 per attrezzature riposo, gioco, sport e zone V per il verde

La LUR ed il PRG prevedono che almeno 12.5 mq per abitante siano destinati alle seguenti attrezzature pubbliche:

- 1) gioco e sport S 3.1;
- 2) parchi urbani S 3.2;
- 3) verde di quartiere attrezzato V.

In tali aree sono confermati gli insediamenti in atto.

Nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso.

Contestualmente alla realizzazione degli interventi, dovrà essere realizzata una superficie adeguata da destinare a parcheggio pubblico.

Art. 14.2.4 - Zone P per parcheggi pubblici

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato di posteggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici e privati che saranno di massima eseguiti ad opera della Pubblica Amministrazione, ovvero da privati a seguito di convenzionamento.

In tutto il territorio urbanizzato, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo compatibilmente con i vincoli idrogeologici, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione, nonché in cortili ed altre aree interne permanentemente collegate con libero transito alla viabilità pubblica.

All'interno della quantità complessiva prevista da standard, sarà facoltà dell'Amministrazione pubblica richiedere una maggiore percentuale di superficie a parcheggio.

L'area da destinare a parcheggi pubblici, la cui localizzazione è definita dalle tavole del PRG, ha dimensione minima di (2.50x5.00 m). Secondo la conformazione del lotto sul quale andranno ad insistere sono state individuate più dettagliatamente 3 tipologie di posteggi in relazione alle seguenti profondità:

- 1) 2.50 m P1;
- 2) 5.00 m P2;
- 3) 6.00 m P3.

Per la realizzazione di tali ambiti si prescrive venga inserita in convenzione una disposizione che permetta in ogni caso l'accesso ai lotti e l'inserimento di fasce verdi e/o alberate.

Qualora si intervenga con processi di nuova edificazione in lotti in cui il PRG prescrive la realizzazione di parcheggi, pubblici, è vincolante la stipula di una convenzione con il Comune che permetta al proprietario di computare l'area in questione nel calcolo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 14.3 - Zone F per attrezzature tecnologiche e di interesse generale

Sono le aree, cartograficamente individuate, destinate alle attrezzature pubbliche di interesse generale e ad impianti tecnologici. In tali aree sono ammissibili gli insediamenti residenziali solo se connessi alle funzioni proprie di zona.

Esse sono:

- 1) F 1.1 Depuratore comunale;
- 2) F 1.2 Stazione Corpo dei Carabinieri;
- 3) F 1.3 Stazione di distribuzione ENEL;
- 4) F 1.4 Pozzo acqua potabile;
- 5) F 1.5 Impianto di preselezione rifiuti.

Per gli impianti tecnologici di interesse generale segnalati all'interno delle zone F valgono le norme dell'art. 14.5.

Art. 14.4 - Zone SP per attrezzature sportive private

Sono le aree, cartograficamente individuate, destinate ad attività sportive private. In tali aree sono ammissibili, nei limiti di cui alla scheda normativa di zona, gli insediamenti per:

- 1) la residenza del custode con un massimo di 100 mq di SUL;
- 2) gli impianti e le attrezzature connesse alle attività sportive e all'attività ricettiva di ristorazione (quali sale all'aperto, tettoie e pergolati, chioschi ecc.)

Nelle costruzioni esistenti nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso.

Con i suddetti interventi dovrà essere garantita una adeguata superficie da destinare a parcheggio.

Art. 14.5 - Ambiti per attrezzature tecnologiche di interesse generale (servizi elettrici, telefonici, ecc.)

L'ubicazione nel territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti quali cabine, stazioni, serbatoi e simili, con l'esclusione dei centri di lavoro, prescinde dalle destinazioni d'uso delle zone normative, dagli indici e dai rapporti di edificabilità, ma non dei vincoli idrogeologici e del CBC.

E' necessario in ogni caso rispettare le distanze dai nastri stradali e dai confini di proprietà. I modesti impianti tecnologici di pubblica utilità dovranno di massima essere connessi ai manufatti esistenti od in costruzione.

In ogni caso dovrà essere posta particolare attenzione a un corretto inserimento ambientale di tali attrezzature.

Art. 14.6 - Monetizzazione

La monetizzazione di quote di aree per servizi è ammessa quando la loro dismissione non risulti funzionale alle effettive necessità o alla organica distribuzione delle attrezzature sul territorio comunale. In questo caso su relazione dell'Ufficio Tecnico il Consiglio Comunale si esprime in merito.

La monetizzazione sarà ammessa solo se il piano, nel suo complesso, potrà garantire la presenza di aree per servizi (esistenti o da realizzare) in quantità tali da soddisfare l'art.21 della LUR.

In ogni caso la monetizzazione di aree a servizio non è ammessa quando queste siano cartograficamente individuate.

Art. 14.7 - Aree per la viabilità

Il presente piano, nelle tavole in scala 1:10.000 ed 1:5.000, riporta le aree destinate alla viabilità esistente e di progetto interne alle porzioni di territorio perimetrate.

I nuovi tratti viabilistici in progetto sono distinti tra:

- 1) quelli prescrittivi, relativi a direttrici di rilevanza comunale o necessari alla riqualificazione del tessuto minore, soggetti a esproprio ai sensi del Testo Unico sull'Esproprio D.P.R. 327/2001 e s.m.i.;
- 2) quelli indicativi, che interessano aree di più limitata entità o relativi ad ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo, e che quindi sono suscettibili di ulteriori modifiche migliorative proponibili da soggetti pubblici e privati in funzione delle specifiche opportunità che potranno crearsi caso per caso.

Sulle tavole di piano è altresì riportata la dimensione dei singoli tratti stradali di progetto. Questa misura deve essere intesa come ampiezza minima lorda della sede stradale da realizzarsi alla quale è possibile derogare solo tramite opportuna relazione che ne dimostri l'impossibilità da approvarsi dal C.C..

Nei casi in cui le larghezze delle strade esistenti siano superiori, anche per tratti, a quelle sopraindicate, sono considerati validi a tutti gli effetti gli allineamenti esistenti. Nel caso inverso gli eventuali allargamenti sono realizzati dal Comune con apposito progetto e le procedure di legge.

In tutto il territorio comunale, al fine di assicurare l'accessibilità ai mezzi che tutelano la pubblica sicurezza e l'approvvigionamento combustibili, tutti i passaggi privati di accesso a costruzioni devono avere una sezione di larghezza minima di m 3,00.

All'interno delle aree che il piano destina a verde pubblico-parco è ammesso il mantenimento, l'adeguamento e la creazione di viabilità purché direttamente connessa alla fruibilità del parco stesso.

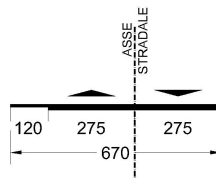
In sede di progetto esecutivo di opera pubblica i tracciati possono essere specificati o parzialmente modificati nel rispetto delle previsioni di massima indicate nelle tavole di piano senza che questo costituisca variante al PRG

Nell'ambito degli interventi oggetto di Piani Esecutivi, potranno essere previste nuove opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche se non indicate dalle tavole di PRG.

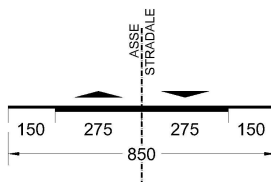
Sugli edifici ricadenti in aree che il PRG destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con atto unilaterale di impegno alla demolizione entro 3 mesi dalla richiesta della Pubblica Amministrazione. Inoltre la realizzazione di detti manufatti non costituisce plusvalenza delle aree interessate ai fini dell'eventuale indennizzo di esproprio.

Conformemente alle indicazioni della circolare applicativa del C.d.S. D.M. 5-11-2001 recante “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle Strade” all’interno del territorio comunale si individuano 4 sezioni stradali tipo:

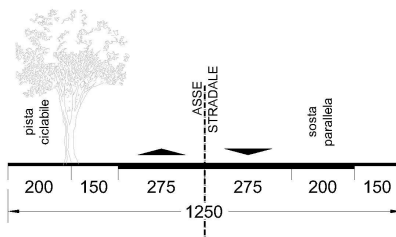
- 1) Strade locali di servizio: due corsie e marciapiede unico



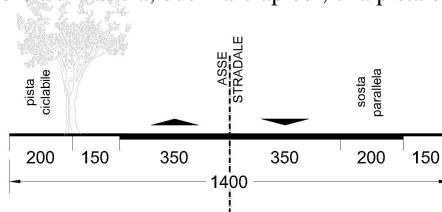
- 2) Strade locali di quartiere: due corsie e due marciapiedi



- 3) Strade locali di distribuzione: due corsie di marcia, due marciapiedi, una pista ciclabile e una sosta parallela;



- 4) Strade locali di scorrimento: due corsie di marcia, due marciapiedi, una pista ciclabile e una sosta parallela.



Si precisa infine che le disposizioni di cui al presente articolo sono da ritenersi valide nei limiti di quanto disposto dal nuovo Codice della Strada ove applicabile.

Art. 14.8 - Interventi perequativi

Al fine di perseguire un criterio di equità nei confronti dei proprietari dei suoli nonché per agevolare la formazione del necessario patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività il presente piano prevede che

l'Amministrazione Comunale possa trasferire i diritti edificatori delle aree destinate a servizi e soggette ad esproprio ad aree attuabili con SUE.

Le aree dei parchi urbani (zone S 3.2), quelle per attrezzature sportive (zone S 3.1) e quelle complementari alle strutture scolastiche (zone S 1.) sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dall'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

In alternativa all'esproprio queste aree possono essere cedute gratuitamente alla città con l'utilizzo contestuale della capacità edificatoria da realizzarsi nelle aree soggette a SUE comprese in zona C2 o B2.

Le schede di PRG definiscono la capacità edificatoria trasferibile e gli indici. Tale incremento della capacità edificatoria complessivamente non superiore al 30%, viene definito all'interno della convenzione urbanistica del SUE senza possibilità di deroga alle altezze massime dei fabbricati ed al numero di piani fuori terra.

Art. 15 - STRUTTURE ED AMBITI ACCESSORI ALLA RESIDENZA ED AL COMMERCIO

Art. 15.1. - Ambiti a verde privato

Gli ambiti a verde privato sono aree individuate all'interno della zona B1 e destinate a verde privato.

In tali aree sono ammessi unicamente interventi per il miglioramento, la manutenzione e la conservazione del verde ornamentale o produttivo, ed è fatto divieto di apportare modifiche allo stato di fatto e, di massima, all'uso del suolo in atto, nonché di abbattere alberi di essenza pregiata, se non con l'assenso degli uffici competenti. Il suolo non può essere impermeabilizzato. Sono ammesse le colture orticole e floricole in serra, se preesistenti.

La AC potrà autorizzare solo un piccolo chiosco in legno per ricovero attrezzi avente superficie massima mq. 4, comprese tettoie e parti aperte coperto a doppia falda e con una altezza massima al colmo di m 3,50.

Nessuna edificazione potrà essere consentita fatti salvi i casi di cui al comma precedente, mentre la capacità edificatoria pari a $U_f=0.01$ mq SUL /mq di competenza potrà essere trasferita e sommata a quella dei lotti adiacenti non destinati a verde privato senza l'obbligo di particolare convenzionamento.

Art. 15.2 - Bassi fabbricati, recinzioni ed ambiti d'arretramento

Sono considerati **bassi fabbricati** quelle costruzioni stabili di altezza non superiore a:

- a) m 2.50 misurati all'estradosso del solaio di copertura in caso di tetto piano;
- b) m 3.00 misurati alla linea di colmo del tetto a falde o al punto di chiave della copertura a volta.

I bassi fabbricati sono consentiti in tutte le zone di insediamento, purché asserviti ai fabbricati principali esistenti e/o in progetto. All'interno delle zone A del Centro Storico i bassi fabbricati saranno consentiti soltanto in assenza o previo recupero di strutture già esistenti.

Tali edifici possono essere utilizzati come autorimesse private, locali di sgombero e deposito. Non è consentita l'installazione di prefabbricati in lamiera o materiali diversi dalla muratura dal legno e dalle pietre. Piccole tettoie, baracche, serre, ecc., costituenti manufatti impropri non catastalmente rilevanti e che non possono determinare alcuna presunzione volumetrica e/o di SUL, ai fini della preesistenza dello stato di fatto di PRG, devono essere gradualmente demolite nel tempo e non potranno essere ricostruite nè essere oggetto di alcun permesso di costruire e autorizzazione edilizia. Alcuni bassi fabbricati particolarmente degradati, costituenti pertinenza di fatto dell'unità principale devono essere demoliti ed i relativi diritti edificatori possono essere recuperati nella volumetria dell'unità principale. Fatte salve le norme del Codice Civile e del CdS, essi potranno essere costruiti sul confine interno della proprietà a condizione che sia garantita una distanza di almeno m 10.00 da pareti finestrate di edifici confinanti.

Per quanto riguarda la realizzazione di **recinzioni** la delimitazione della proprietà nelle varie aree di PRG è così disciplinata

- a) le recinzioni nelle zone A, B, C e D devono essere realizzate sull'allineamento di fabbricati o recinzioni preesistenti; ove questi non esistano, dovranno distare non meno di m 3.00 dal ciglio stradale come da art. 17.1.
- b) per le recinzioni nelle zone agricole si applicano le distanze prescritte dal C.d.S.; rispetto alle strade vicinali private, viene prescritta la distanza minima di 3 m dall'asse strada, fatte salve maggiori distanze, ove preesistenti;
- c) nel Centro Storico le recinzioni devono essere a parete piena in muratura a vista o intonacate di altezza non superiore a quelle preesistenti e comunque non più di 3 m;
- d) nelle altre aree di valore storico ambientale le recinzioni dovranno essere a parete piena se a completamento o sostituzione di tratti già esistenti e comunque di altezza non superiore a m 2.50; le nuove recinzioni dovranno essere a giorno (aperte per non meno di due terzi della superficie), di altezza

- non superiore a m 2.50, comprensive di basamento di altezza massima pari a 0,5 m, di foggia semplice richiamante i caratteri architettonici locali; è dunque escluso l'uso di elementi prefabbricati e blocchi forati a vista;
- e) in tutte le altre aree di insediamento le recinzioni dovranno essere esclusivamente a giorno su zoccolo in muratura (ove necessario) di altezza massima cm 50 e per un'altezza complessiva della recinzione non superiore a m 2,50 fatte salve particolari esigenze nelle zone D da valutarsi con l'U.T.;
 - f) negli insediamenti agricoli le recinzioni possono essere a parete piena o a giorno, con o senza zoccolo, per un'altezza massima di m 2.50, con esclusione di manufatti prefabbricati o in cemento a pannello pieno, come precisato all'art. 13.1;
 - g) nelle aree agricole le recinzioni, relativamente alle aree di stretta pertinenza dei fabbricati agricoli, devono essere eseguite con modalità e materiali tradizionali esclusivamente per le parti sui fronti strada e con reti metalliche eventualmente corredate di siepi per le rimanenti parti della pertinenza.

Nel caso di nuove recinzioni e di completamento di quelle esistenti è ammesso l'uso di siepi vive di essenze rustiche (robinie, acacie, etc.), o forti (lauri, ligustri e simili) a corredare le recinzioni. E' possibile, nelle fasce di rispetto stradale, costruire nuove recinzioni a giorno, secondo le prescrizioni dell'art. 17.1.

Recinzioni in fascia di rispetto

Le recinzioni permanenti e già esistenti alla data di adozione del presente PRG, poste a distanza inferiore a m 3.00 dal ciglio stradale e non costituenti allineamento, possono essere oggetto del solo intervento di manutenzione ordinaria.

Le recinzioni esistenti a carattere non permanente devono essere arretrate a m 3.00 dal ciglio stradale.

E' inoltre possibile, nella fasce di rispetto stradale costruire nuove recinzioni a giorno, ad una distanza non inferiore a 3.00 m dal ciglio stradale, qualora non sia già stato preconstituito un allineamento sul fronte strada; in tal caso, è ammesso raccordare tale allineamento anche a distanza inferiore.

La fascia di terreno compresa tra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere mantenuta in buon ordine e facilmente accessibile; risulta in ogni caso vietato piantumare con alberi ad alto e medio fusto ad una distanza inferiore a m 6.00 dal ciglio stradale, in tutte le zone salvo autorizzazione dell'ente di gestione delle strade.

In prossimità di incroci, il Comune ha facoltà di richiedere uno smusso o un arrotondamento in misura adeguata dei due lati formanti l'angolo, in attuazione del CdS.

Qualora debbano prevedersi accessi carrai, nelle zone esterne al perimetro edificato l'apertura di questi dovrà essere arretrate ad almeno m 5.00 dal ciglio stradale e l'accesso dovrà essere opportunamente raccordato.

Saranno comunque fatte salve distanze maggiori prescritte dagli Enti proprietari delle strade.

Non sono ammesse concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi che non siano previsti nel presente PRG, su strade statali e sulle strade provinciali per le quali sia stata prevista una fascia di rispetto di m 20 o più.

Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi sulle restanti strade provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi da parte degli Enti interessati.

Gli eventuali manufatti che venissero a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, dovranno essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico ed edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova costruzione. In ogni caso le pareti verticali ed i risvolti di opere di sostegno della terra quali terrazzamenti o simili, comportanti una altezza superiore a m 2.00 dovranno essere realizzati e/o rivestiti con materiali naturali e tradizionali del luogo.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili, salvo per i manufatti di recinzione a giorno; esse devono essere sistemate e mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o parcheggio; nelle aree agricole tali fasce di arretramento possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli.

E' altresì ammessa, nelle fasce di arretramento, la costruzione di percorsi pedonali e ciclabili, nonché di impianti di distribuzione del carburante, opportunamente intervallati e dimensionati.

Nelle fasce di arretramento da m 0.00 a m 6.00 non sono consentiti oggetti sporgenti oltre m 1.00 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche per gli interventi su fabbricati esistenti per i quali siano già state fatte rispettare le fasce di arretramento. Il tracciamento definitivo sarà eseguito a cura dell'UT.

Art. 15.3 - Attività in regime di concessione convenzionata a tempo determinato e strutture temporanee in genere: chioschi, edicole, impianti di distribuzione carburante

L'Amministrazione Comunale potrà consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, ecc.) e di strutture annesse a locali ad uso ristoro, su aree private e pubbliche o vincolate PRG per servizi pubblici.

E' ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante, compresi gli eventuali locali per l'assistenza meccanica e di ristoro su aree private e pubbliche e all'interno delle fasce di rispetto come da art. 17.1. Le stazioni di autoservizio non sono consentite nelle aree che il PRG destina a servizi pubblici.

Nel caso di interventi da effettuarsi su aree di proprietà pubblica dovranno essere osservate le modalità di assegnazione stabilite dalla vigente normativa in materia e da eventuali regolamenti comunali di attuazione della stessa.

La concessione onerosa secondo le tabelle parametriche per le attività commerciali, dovrà essere preceduta da convenzione o atto d'obbligo che riservi alla Pubblica Amministrazione il diritto di richiedere la risoluzione del rapporto allorquando, prima della scadenza pattuita, l'area dovesse essere destinata a funzione pubblica.

Art. 16 - ASPETTO E DECORO DEGLI EDIFICI

E' espressamente vietato in tutto il territorio comunale:

- 1) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- 2) sostituire elementi in vista, strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra con elementi in altro materiale, fatto salvo quanto diversamente disposto in questo Regolamento;
- 3) sostituire le coperture in tegole curve in cotto con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, se parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, devono essere ripristinate nel tempo;
- 4) consentire per i sottotetti non abitabili finestrature che producano un rapporto aeroilluminante maggiore ad 1/15.

E' obbligatoria la conservazione e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc., individuati nelle tavole del PRG o attraverso specifica deliberazione comunale.

E' ammissibile l'inserimento di pannelli solari o fotovoltaici complanari alla copertura e giacenti sulla stessa. Qualora gli stessi non siano complanari alla falda ed interamente giacenti sulla stessa e nel caso di coperture piane (con pendenza inferiore al 5%) dovranno essere concordate soluzioni opportune a integrarli con l'architettura esistente e a ridurne la visibilità dagli spazi pubblici.

Nel caso di interventi eccedenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione e limitatamente ai casi in cui l'intervento edilizio non si configuri come risanamento e/o adeguamento igienico si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:

- 1) sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal PRG si deve provvedere allo smantellamento delle pavimentazioni eseguite con manti bituminosi o cappe cementizie ed al ripristino delle pavimentazioni originarie, o a pavimentazioni di tipo permeabile o in terra naturale rullata e/o inghiaata, e alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati dell'area di pertinenza dell'intervento fatta salva la fascia di rispetto dai pozzi idropotabili;
- 2) contestualmente agli interventi ammessi dal PRG si deve provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute in contrasto con l'ambiente, in sede di rilascio della concessione od autorizzazione;
- 3) decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco può imporre al proprietario, con ordinanza, l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti; tali opere possono consistere in rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature;
- 4) l'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private deve essere effettuata con apparecchiature a luce bianca e dello stesso tipo devono essere le insegne luminose, con esclusione cioè di apparecchiature a luce colorata. E' inoltre fatto obbligo di provvedere alla conservazione e ripristino di insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1930, e delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici;

- 5) accessibilità: è obbligatorio, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, rendere identificabili i passaggi comuni anche su spazi privati. A tal fine il rilascio della concessione od autorizzazione può essere subordinato all'impegno da parte del richiedente di lasciare aperti al pubblico passaggio, eventualmente con limitazione alle ore diurne, i percorsi pedonali interessanti l'immobile in oggetto e ritenuti necessari per il ripristino dell'accessibilità e percorribilità pedonale dell'abitato, anche se preesistenti accordi tra privati prevedono limitazioni d'uso.

L'aspetto esterno dei fabbricati accessori e volumi tecnici, anche se realizzati in corpo separato dagli edifici principali, deve avere le stesse caratteristiche dell'aspetto stesso degli edifici principali.

Per altezze a confine superiori a m. 3,00 è richiesto l'accordo con il confinante ove non sia previsto il muro a confine.

Per i **limiti di confrontanza** le distanze fra fabbricati sono così regolate:

- a) nelle zone residenziali di interesse storico-artistico ed ambientale e di conservazione le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive in epoca recente e prive di valore storico artistico e ambientale.
- b) nelle altre zone residenziali è prescritta la distanza minima fra le pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, come definita dalle presenti norme e dal D.M. 1444/68, con un minimo assoluto di m 10,00, o come preesistente. Tra un basso fabbricato e la parte antistante di un fabbricato residenziale dovrà essere rispettata la confrontanza minima di 3 m.

Art. 16.1 – Disciplina dei beni culturali-ambientali

Il Piano Regolatore Generale attribuisce rilevante interesse, al fine della tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio insediativo ed ambientale:

- 1) agli insediamenti urbani con carattere storico o artistico ed alle aree ad essi pertinenti;
- 2) ai nuclei insediativi minori, ai singoli edifici, o loro parti, dotati di interesse storico artistico o documentario ed alle aree di pertinenza degli stessi;
- 3) alle aree di interesse paesistico, naturalistico od ambientale.

A livello cartografico sono stati individuati i complessi edilizi, gli edifici singoli o loro parti, già attualmente vincolati in base al CBC ed i complessi o edifici di importanza storico-artistica ed ambientale per i quali si propone il vincolo. Tali manufatti possono essere oggetto esclusivamente di interventi:

- 1) di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzata alla realizzazione o alla integrazione dei servizi igienici e sanitari, ed al mantenimento delle condizioni di usabilità normale;
- 2) di restauro conservativo previo parere degli Enti preposti.

Negli immobili di vincolati dal presente piano, ove intervenga la formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, è altresì consentita la sostituzione e la ristrutturazione edilizia, che può comportare anche una diversa impronta dei fabbricati, ove del caso attraverso la demolizione di superfetazioni e volumi incongrui e la sostituzione, senza aumento di volumetria, di parti irrimediabilmente degradate; l'eventuale Piano di Recupero garantisce e dimostra la congruità e la compatibilità dell'intervento rispetto all'intorno.

Nelle zone A sono stati sottolineati dal presente PRG alla tavola 2.2 P quei manufatti isolati quali torrette, pozzi, androni, abbaini, etc., per i quali si prevede il mantenimento e la valorizzazione.

Art. 16.2 - Aspetto degli edifici nelle aree di pregio

Oltre a quanto stabilito nei precedenti articoli, nelle zone residenziali di tipo A nonché nei complessi singolari individuati dal presente PRG si prescrive quanto segue:

- 1) le facciate degli edifici devono essere finite con intonaco di calce o cemento a frattazzo lungo o con muratura di mattoni tipo paramano a faccia a vista o in pietra naturale in quanto costituente la muratura. Le zoccolature, se previste, debbono essere in pietra non levigata per una altezza non inferiore a m. 0,40 e non superiore a m 0,80 salvo preesistenze;
- 2) nella tinteggiatura di edifici esistenti devono essere registrati gli elementi decorativi originari, con particolare riferimento agli elementi architettonici immaginari e figurativi della pietra, quali lesene, portali, architravi, cordolature, fregi, cornici, zoccolature, spigoli e simili. Su edifici da intonacare per la prima volta la tinteggiatura sarà a colori chiari (con esclusione del bianco) o secondo tonalità ocra e terra. Sono ammessi colori pastello o colori forti se autorizzati dal Comune in quanto necessari al recupero di particolarità ambientali. E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici; negli edifici appartenenti a più proprietari la tinta delle facciate, cornici e fasce deve seguire un partito architettonico e decorativo unitario e non le singole proprietà, a meno che la partitura per proprietà non costituisca elemento decorativo originale del luogo;
- 3) i serramenti devono essere in legno, ad ante o a scorrere, in essenza naturale scurita o tinteggiata nei colori grigio, marrone o verde della tonalità propria delle antiche consuetudini, fatte salve diverse prescrizioni del Piano del Colore. Le ante, se ad altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 3,50, devono obbligatoriamente essere del tipo a scorrere; in assenza di marciapiede questa altezza è aumentata a m. 4,50. E' ammessa la protezione di sicurezza delle finestre al 1° e 2° pft con inferriate fisse a disegno semplice (quadrotto o a bacchette). Dette inferriate possono aggettare di m. 0,25 dal piano della facciata se ad imposta superiore a m. 2,20 dal piano del marciapiede. Sono escluse tapparelle di qualunque tipo, tende alla veneziana, saracinesche e serrande metalliche di qualsiasi tipo. Serramenti in ferro, saracinesche e serrande sono ammesse unicamente per accessi di servizio su facciate degli edifici non visibili da spazi pubblici o per la protezione di vani tecnici di impianti tecnologici;
- 4) gli edifici devono avere la copertura a falde con tegole tradizionali in cotto. La copertura ad una falda è ammessa eccezionalmente quando la manica dell'edificio non renda opportune le soluzioni anzidette. Sono vietate le mansarde alla francese o gli arretramenti quando impediscano la leggibilità della sagoma, a volume semplice, dell'edificio; gli eventuali stenditoi situati alla sommità degli edifici debbono essere coperti da altana. I cornicioni devono essere realizzati in elementi sagomati e intonacati, con sporgenza minima di m. 0,50 ; ove non si dia luogo a cornicione è richiesto l'aggetto delle coperture, con passafuori a vista ed eventuali pantalere, non ammettendosi solette piane o inclinate. I canali di gronda o i pluviali, se in vista, devono essere in lamiera di rame o metallo adeguatamente protetto e verniciato. I pluviali all'imbocco devono essere in nicchia od incassati per una altezza almeno pari a m. 2,00; per interventi di recupero è ammesso il gambale in ghisa;
- 5) le finestre e le portefinestre devono avere le dimensioni tipiche dei luoghi. I davanzali, le soglie e le eventuali spallette e capitelli saranno in pietra o, quando coerenti con le preesistenze, in cotto, pietra artificiale, in stucco e simili. Le finestrate e accessi superiori a mq. 0,50 visibili da spazi pubblici devono avere forma verticale allungata e dimensione non in dissonanza con quelle adottate in altre finestrate preesistenti dell'edificio o di edifici circostanti. Il rapporto tra il lato maggiore verticale delle finestre e il lato minore orizzontale non potrà essere inferiore a 1,3. Sono comunque vietate finestrate a nastro;
- 6) i vani di accesso agli androni carrai devono avere piattabanda ad arco, se non per casi documentati di mezzi agricoli di eccezionale mole, richiedendosi in questi casi piattabanda in legno con funzione portante o anche di semplice decoro;
- 7) l'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali, da valorizzare con opportuni accorgimenti compositivi (materiali, rientranze, ecc.).

E' ammesso l'impiego di materiali diversi da quelli sopra indicati nei seguenti casi:

- 1) in interventi di recupero di edifici esistenti ove si preveda la conservazione di materiali e tecnologie appartenenti alla storia e cultura locale;
- 2) in interventi per i quali si riconosce, con apposita dichiarazione CE verbalizzata, negli atti amministrativi autorizzativi un eccezionale valore architettonico e ambientale, o nei casi in cui la CE riconosca, con esplicita menzione nel parere, nella soluzione tecnico-compositiva proposta un valore estetico migliorativo;
- 3) in interventi di recupero parziale o di ampliamento di edifici esistenti, ove la porzione di fabbricato non oggetto di intervento sia prevalente su quella oggetto di intervento e le sue caratteristiche costruttive non consentano, a recupero o ampliamento avvenuto, di conseguire la unitarietà formale dell'intero edificio con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione. In tal caso nel recupero o nell'ampliamento devono

- essere adottati materiali e tecnologie costruttive assimilabili a quelle proprie della restante porzione di fabbricato, per quanto ciò risulti alla CE esteticamente accettabile;
- 4) ai fini dell'ammissibilità delle eccezioni ammesse al precedente punto, si stabilisce che nei casi di avvenuta manomissione con precedenti interventi delle componenti edilizie di cui è richiesta la conservazione, ove gli elementi superstiti risultino del tutto marginali nei confronti dell'insieme formale dell'edificio, il Comune, può autorizzare, quale manutenzione straordinaria, la soppressione degli elementi superstiti o la sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche degli elementi nuovi, al fine di ricondurre ad unitarietà compositiva i fronti dei fabbricati ed in particolare:
 - a) il completamento di opere di sostituzione di balconi originariamente di diversa struttura o materiale;
 - b) il completamento di rivestimenti;
 - c) il completamento di opere di sostituzione di tetti originariamente a diversa struttura e materiale, ove la manomissione avvenuta riguardi più del 40% della superficie proiettata;
 - 5) la riquadratura di aperture e finestre superstiti, fino a raggiungere la dimensione ricorrente nella restante parte dell'edificio nel caso in cui la manomissione avvenuta riguardi più del 50% delle aperture e finestre sullo stesso corpo;

Art. 17 – REGIME VINCOLISTICO

Art. 17.1 – Strade e fasce di rispetto stradale

Il PRG individua cartograficamente i tratti di viabilità e parcheggio a carattere indicativo (soggetti a valutazione successiva da parte dell'Amministrazione Comunale) e quelli a carattere prescrittivo, la cui esecuzione è in attuazione di PRG. Il tracciato definitivo delle strade esterne all'abitato previste dal PRG dovrà essere stabilito in accordo, ove è il caso, con gli altri Enti interessati (Ares, Amministrazione Provinciale, ecc.). I nuovi tracciati potranno subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi, pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti fili di fabbricazione. Nel caso di modifiche o di nuovi innesti su strade provinciali gli stessi dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Reparto di Alba/Saluzzo della Provincia di Cuneo.

A protezione della viabilità esistente e prevista e degli incroci stradali, al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e delle zone residenziali rurali, è stabilita una fascia di arretramento, l'ampiezza della quale risulta anche direttamente correlata alla sezione stradale corrispondente ed è evidenziata nelle cartografie di Piano.

Le fasce di rispetto non potranno avere ampiezza inferiore a quanto disposto dal D.M. 1.4.1968 n° 1404 e dal nuovo CdS che prevedono le seguenti distanze minime dal confine delle strade esistenti o previste:

- 1) 60 m per le strade di tipo A;
- 2) 40 m per le strade di tipo B;
- 3) 30 m per le strade di tipo C;
- 4) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali";
- 5) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 Del CdS, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone non siano già operanti gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle prescritte dalle tavole di piano e in generale a:

- a. 30 m per le strade di tipo A;
- b. 20 m per le strade di tipo B;
- c. 10 m per le strade di tipo C;

Nelle aree di PRG di nuovo impianto, fatto salvo quanto prescritto dal Piano per ogni singola area, le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco, al servizio dei singoli edifici o di insediamenti - devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 1) m 5 per lato per strade di larghezza inferiore a m 7;
- 2) m 7.5 per lato per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- 3) m 10 per lato per strade di larghezza superiore a m 15.

Sono ammessi all'interno delle fasce di rispetto stradale impianti per la distribuzione del carburante (secondo lo schema ANAS approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione del 03-05-2007) compresi gli eventuali locali per l'assistenza meccanica e bar di ristoro per gli utenti della strada, a condizione che non comportino intralcio alla circolazione e che distino m 100 da ogni tipo di incrocio o immissione veicolare se extraurbani.

Nel caso in cui la fascia di rispetto sia già interessata da edifici esistenti, nel confermare la loro destinazione d'uso il PRG consente i seguenti interventi:

- 1) negli edifici residenziali regolarmente insediati non in contrasto con la destinazione di zona e quelli agricoli, la ristrutturazione edilizia nonché l'ampliamento nella misura massima del 20% della SUL esistente con un massimo di 30 mq. sul lato opposto a quello prospiciente il nastro stradale.
- 2) negli edifici o complessi agricoli non più funzionanti e/o abbandonati è ammesso il recupero a residenza della parte già residenziale agricola nonché dei corpi di fabbrica ad essa collegati funzionalmente attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo. Non è consentito l'ampliamento di strutture ed attrezzature destinate all'attività agricola.
- 3) negli edifici commerciali artigianali ed industriali esistenti legittimamente insediati, sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso nel rispetto della zona urbanistica e degli standard previsti dall'art. 21 punti 2) e 3) della LUR. Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentito ricavare aree da destinare a parcheggio e sosta degli autoveicoli purché queste siano raccordate in modo organico e sicuro alla viabilità su cui gravitano secondo le prescrizioni dettate dal Comune. Il reperimento di standard urbanistici o di parcheggi ai sensi della L 122/1989 non è ammesso nei primi 10 m delle fasce di rispetto, mentre nelle parti restanti è ammesso esclusivamente con preventivo parere favorevole dell'ente gestore a cui il vincolo fa riferimento.

Qualunque attività di stoccaggio, accumulo depositi di materiali, manufatti o altro dovrà essere appositamente mascherata da una cortina verde come da art. 12.6 fatte salve le disposizioni del CdS.

Art. 17.2 – Aree destinate a rispetto cimiteriale

Il rispetto cimiteriale determina una fascia della profondità di 200 m. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia consentite:

- 1) la manutenzione ordinaria;
- 2) la manutenzione straordinaria;
- 3) la ristrutturazione edilizia senza che questa comporti aumenti di SUL degli edifici esistenti.

Sono consentiti gli interventi necessari alla realizzazione di parcheggi, aree di sosta, aree a verde pubblico attrezzate ed aree a parco nonché la conduzione delle colture arboree industriali.

Per una porzione limitata il perimetro dell'area di inedificabilità è ridotta, come cartograficamente precisato, in corrispondenza di fabbricati preesistenti. In tal caso la porzione di area assume le caratteristiche della zona corrispondente di PRG, senza alcun ulteriore vincolo.

In deroga alle limitazioni di utilizzo delle aree suddette è consentito l'insediamento di attività strettamente connesse alla funzione cimiteriale (fiorista, marmista,...)

Art. 17.3 – Fasce di salvaguardia idrogeologica

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n° 3267, e all'art.5 del R.D. 13\02\1933 n. 215 gli interventi e le attività che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo sono condizionate al rilascio dell'autorizzazione concessa dal Presidente della Giunta Regionale o dal Sindaco secondo le procedure della L.R. 9.8.1989 n° 45; sono tuttavia consentite:

- 1) la manutenzione ordinaria;
- 2) la manutenzione straordinaria;
- 3) la ricostruzione edilizia senza che questa comporti aumenti di SUL degli edifici esistenti (art. 17.5).

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- 1) nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- 2) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di smottamenti o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti.

In relazione alla documentazione di cui all'art. 7 della L.R. 45/89 prevista a corredo di ogni singolo intervento, oltre a quanto stabilito dal D.M. 11\03\1988 relativo alle norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", sono prescritte le disposizioni particolari contenute nella relazione geologica allegata al PRG.

Le prescrizioni contenute nella relazione geologica tecnica facente parte del presente PRG prevalgono rispetto a disposizioni di carattere normativo e/o urbanistico degli altri elaborati di cui è composto il piano.

Art. 17.4 – Fasce di rispetto delle linee elettriche

A protezione degli esistenti elettrodotti sono state cartograficamente individuate fasce di rispetto proporzionate alla portata degli stessi, rispettando specificatamente una distanza di:

- 1) 15 m per la linea di 130 kv;
- 2) 20 m per la linea di 380 kv.

In tali ambiti ed in quelli determinati da linee minori non cartograficamente individuati, gli interventi ammissibili in base alle norme di zona sono sottoposte a preventivo nullaosta del gestore della linea. A realizzazione avvenuta si applicano i rispetti previsti dalle norme di legge.

Art. 17.5 – Fascia di rispetto dell'acquedotto e della fognatura

Ai sensi del D.lgs 11-5-1999 n.152 e s.m.i. del regolamento regionale 11-12-2006 n. 15/R sono state definite le seguenti fasce di rispetto:

La zona di tutela assoluta e' costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa ha una estensione di m 10 di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto e' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta in un raggio di 200 m dal punto di captazione. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) 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.

Per gli insediamenti o le attivita' di cui al comma precedente, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

. Nelle zone di rispetto sono consentiti interventi di recupero edilizio a favore della residenza e di demolizione con ricostruzione edilizia nei casi in cui le nuove destinazioni d'uso abbiano un potenziale carico inquinante inferiore rispetto alle destinazioni d'uso preesistenti. In ogni caso è sempre consentito un ampliamento del 20% della SUL con le cautele di cui ai commi precedenti.

Inoltre le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di m 3 dall'asse delle condotte dai collettori principali, di fognatura. Ove questi non corrono entro le sedi viarie esistenti o previste, valgono invece le prescrizioni di tutela del suolo previste dalla relazione geologica.

Art. 17.6 – Fascia di rispetto della ferrovia

Il rispetto dalla ferrovia, salvo maggiori prescrizioni grafiche, agisce per una fascia di m 30 dalla linea della più vicina rotaia o a m 10 dal confine dell'area di proprietà delle FF.SS., qualora la distanza del confine di proprietà delle FF.SS. dalla rotaia sia uguale o superiore a 20 m, con esclusione delle parti delle costruzioni interrato e coperte. Gli edifici ivi ricadenti potranno essere soggetti ad interventi di fino alla ristrutturazione edilizia nei limiti e con le modalità fissate dal PRG. E' comunque inedificabile la fascia di 6 m dal binario.

In esse vale il disposto del D.P.R. 11.7.1980 n° 753.

Sono fatte salve le deroghe autorizzate dall'Ente Ferrovie dello Stato.

Nelle aree perimetrate del territorio è prescrittivo il trattamento di una fascia di 20 m all'interno di quella di rispetto dalla ferrovia con essenze arboree a medio fusto e pavimentazioni permeabili o semipermeabili. All'interno di tale fascia è prescrittiva per gli interventi convenzionati la realizzazione del proseguimento della pista ciclabile come da indicazioni dell'UT.

Art. 17.7 – Cave e depositi temporanei di materiale estrattivo

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto della normativa che regola il settore, fatta salva la necessità della concessione relativa agli impianti di costruzioni complementari necessari alle attività stesse.

All'interno di tali aree è consentito il deposito a cielo aperto di materiali inerti: questi interventi avverranno previa stipula di apposita convenzione che dovrà contenere almeno:

- 1) l'indicazione dei materiali in deposito;
- 2) la specifica delle destinazioni d'uso;
- 3) la specifica delle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'impianto di deposito;
- 4) i termini temporali di inizio e ultimazione dell'impianto di deposito,
- 5) l'impegno alla realizzazione di idonee barriere verdi e di eventuali barriere antirumore;
- 6) l'assoggettamento ai disposti di cui all'art. 55 della LUR;
- 7) le sanzioni da applicarsi in caso di mancato rispetto degli impegni convenzionati.

L'apertura di nuove cave e la riattivazione di quelle abbandonate sono disciplinate dai disposti della L.R. 22.11.1978 n° 69 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le attività in atto alla data di adozione del presente PRG è consentito il loro mantenimento sino al permanere delle condizioni previste dalle leggi vigenti in materia, ovvero di convenzioni tuttora operanti.

Le cave individuate potranno, se rese inattive, essere destinate a scopi agricoli compatibili.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico i proprietari di cave non più utilizzate o utilizzabili, dovranno provvedere al ripristino della superficie coltiva e ad adeguata piantumazione, al fine di ricostituire il completo manto vegetale; trascorso tale termine, l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente alla realizzazione di quanto sopra, addebitando la relativa spesa ai proprietari inadempienti.

Resta in ogni caso impedita l'edificazione dei siti.

Art. 17.8 – Fasce di rispetto dei corsi o specchi d'acqua

Il presente PRG dispone le fasce di rispetto lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggior importanza, individuate graficamente nelle tav. 2P, ai sensi della LUR e della L. 431/85.

Le fasce di rispetto dai corsi o specchi d'acqua, in accordo con quanto previsto dalla LUR, sono state determinate in funzione degli studi idraulici ed idrogeologici che hanno circoscritto in maniera puntuale i fenomeni di dissesto riscontrabili nel territorio comunale evidenziando al contempo una situazione generalmente piuttosto buona dal punto di vista idrogeologico.

Come meglio illustrato nella relazione idrogeologica per le acque pubbliche e per i corsi d'acqua defluenti su sedime demaniale dovrà essere adottata una fascia di rispetto di 10 m a partire dal ciglio superiore di entrambe le sponde, mentre per quelli defluenti su sedime privato la stessa distanza potrà essere ridotta a 5m. Per gli specchi d'acqua, trattandosi di ex cave di fossa per estrazioni di inerti nella zona di pianura e di argille nella zona collinare e non di specchi d'acqua naturali muniti di immissari ed emissari, si prescrive una fascia di rispetto inedificabile di 10 m dal ciglio dello scavo.

All'interno del perimetro urbanizzato decadono questi vincoli, tuttavia permane sul Rio Pocapaglia una fascia di 10 m di inedificabilità e un ambito di profondità di 30 m di valorizzazione ambientale disciplinato come da art. 16.1.

Sono fatti salvi i disposti del Regio Decreto 523 del 1904, quelli dell'art. 142 del CBC e della L.R. 20/89.

Art. 17.9 - Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero

All'interno della Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero vigono le norme della LR 14 ottobre 2003, n. 27.

In particolare fino all'approvazione del Piano di assestamento forestale, di cui all'articolo 5, comma 1 (LR 27/2003), i tagli boschivi sono regolati dalle norme vigenti.

Fino alla approvazione del Piano d'Area di cui all'art. 7 (LR 27/2003) l'autorizzazione o la concessione comunale per gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi, fatta salva ogni altra autorizzazione prevista per legge è rilasciata con riferimento:

- a) alle finalità istitutive;
- b) alle specifiche vulnerabilità definite nella scheda identificativa del sito di importanza comunitaria Boschi e Rocche del Roero, proposto all'Unione Europea per l'inserimento nella Rete natura 2000;
- c) all'esigenza di conservazione e ripristino dei valori naturalistici e paesaggistici, nonché di valorizzazione delle risorse culturali, delle tradizioni, delle economie tipiche locali, di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio.

Art. 17.10 - Vincoli di carattere geologico tecnico

Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. nonché alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e, per quanto non in contrasto, in relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole valgono le prescrizioni che seguono. Queste si intendono riepilogative di quanto prescritto nella relazione geologica esplicativa, ove si forniscono ulteriori dettagli relativamente alle varie classi individuate.

CLASSE I – Aree edificate ed edificabili senza condizionamenti e prescrizioni.

Corrispondono ai settori di territorio in cui non sono stati riscontrati condizionamenti di tipo geomorfologico e idrogeologico tali da imporre limitazioni o prescrizioni all'edificabilità.

CLASSE II – Aree interessate da fenomeni di esondazione a bassa energia e lama d'acqua di altezza ridotta con TR 500 (EmA dello studio idraulico).

Coincidono con le aree individuate dallo studio idraulico a pericolosità medio-moderata (EmA) in quanto interessate da fenomeni di esondazione con tiranti idrici ridotti e bassa energia, tali comunque da porre limitazioni all'edificabilità.

Tali limitazioni sono costituite essenzialmente dal divieto di realizzare strutture di qualsiasi tipo al disotto del piano campagna sia nelle aree edificate che in quelle di nuovo impianto o completamento, comprese le residenze rurali.

CLASSE III – Aree collinari con modesti condizionamenti geomorfologici dati dall'acclività o dalla presenza di terreni con scadenti requisiti geotecnici.

Su tale classe è stato posto il vasto settore collinare, così genericamente definito anche se si tratta in realtà di un lembo di pianura sopraelevato delimitato da alte scarpate di erosione e inciso dal reticolato idraulico secondario. La pendenza sia pure variabile delle scarpate di erosione comporta la necessità in caso di edificazione di un attento esame dell'interazione opera/pendio al fine di garantire le condizioni di stabilità dell'area interessata dall'intervento, mentre sulla superficie sommitale la presenza di spessori anche plurimetri di terreni profondamente argillificati a scadenti requisiti geotecnici richiede una verifica geotecnica in rapporto alla struttura da realizzare.

Tali verifiche andranno condotte a livello di singolo progetto esecutivo.

Per il resto, sull'edificato sono concessi tutti gli interventi ammessi dalle Norme di Piano, compresi ampliamenti e cambiamenti di destinazione d'uso.

CLASSE IIIa – Aree inedificate ed inedificabili in quanto interessate da fenomeni di dissesto idraulico a pericolosità molto elevata (EeA).

Ai sensi dell'Art. 9 punto 5 della N.d.A. del PAI, in tali aree sono esclusivamente consentiti:

- 1) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- 2) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b), e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- 3) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- 4) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- 5) i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza superiore ai 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. n. 523/1904;
- 6) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- 7) le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- 8) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- 9) l'ampliamento e la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

- 10) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzati ai sensi del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua principali e secondari.

Ai sensi del R.D. n. 523/1904 i corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle Acque Pubbliche e quelli a regime idrologico non regolato portano una fascia di rispetto di larghezza di 10 m misurati dal ciglio di entrambe le sponde, di inedificabilità assoluta, intendendosi con tale definizione il divieto di realizzare qualsiasi tipo di costruzione a qualsiasi scopo destinata (tranne naturalmente per esigenze di sistemazione idraulica).

CLASSE IIIa1 – Aree inedificate ed inedificabili in quanto interessate da fenomeni di dissesto idraulico a pericolosità elevata (EbA dello studio idraulico).

Ai sensi dell'Art. 9 punto 6 delle NTA del PAI, oltre agli interventi elencati per la sottoclasse precedente sono consentiti:

- 1) gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- 2) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- 3) la costruzione di edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, previo studio di fattibilità di dettaglio nei confronti del dissesto in atto o temuto e comunque con divieto di realizzare piani interrati (punto 6.2 N.T.E./99 alla Circ. P.G.R. 7LAP/96);
- 4) la realizzazione di nuovi impianti per il trattamento delle acque reflue;
- 5) il completamento di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali, così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati ad uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino.

CLASSE IIIa2 – Aree inedificate ed inedificabili per caratteri geomorfologici negativi.

Si tratta di settori di scarpata molto acclivi in cui gli interventi edificatori o la realizzazione di opere infrastrutturali che comportino significativi volumi di scavo e riporto possono facilmente ingenerare fenomeni di dissesto. In tale classe sono state poste anche le aree delle incisioni torrentizie più profonde per la potenziale instabilità dei fianchi tutti aperti in terreni granulari sciolti, anche se più o meno addensati, ed in cui in passato si sono certamente verificati fenomeni di dissesto anche se oggi non più riconoscibili.

CLASSE IIIb3 – Porzioni di territorio edificate ed edifici isolati ricadenti in aree di Classe IIIa1 a pericolosità elevata (EbA).

Per quanto precedentemente detto in relazione alle sottoclassi IIIa e IIIa1, sono consentiti:

- 1) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- 2) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'Art. 31 della L. 3 agosto 1978 n. 457;
- 3) gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla lettera d) dell'Art. 31 della L. 3 agosto 1978 n. 457, senza aumento di superficie e volume;
- 4) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

CLASSE IIIb4 – Aree edificate o edifici isolati o porzioni di edifici ricadenti entro la fascia di rispetto dei corsi d'acqua (R.D. n. 523/1904).

Entro la fascia di rispetto dei corsi d'acqua di larghezza di 10 m misurati dal ciglio di entrambe le sponde, è vietata ogni nuova edificazione a qualsiasi uso destinata.

Sugli edifici esistenti ricadenti in tale fascia sono vietati tutti interventi edilizi che comportino ulteriori occupazione di suolo all'interno della fascia stessa.

Sono quindi consentiti gli interventi di:

- 1) demolizione senza ricostruzione;
- 2) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con cambiamento di destinazione d'uso ed aumento di superficie e di volume purché realizzati al di fuori della fascia.

Art. 17.11 – Area di rilevante rischio archeologico

Nell'area appositamente delimitata tutti gli interventi che modifichino lo stato attuale del suolo, comprese le bonifiche e le riconversioni agricole, devono essere segnalate alla Soprintendenza per i Beni archeologici del Piemonte, contestualmente alla presentazione delle richieste di concessione al Comune competente ed almeno 60 giorni prima dell'inizio dei lavori, in modo che la Soprintendenza possa intervenire anche con valutazioni proprie prima del rilascio della concessione da parte del Comune, o comunque richiedere di concordare modalità di controllo. Tale area non è da considerarsi vincolata ma solo soggetta ad un utilizzo controllato in funzione della maggiore o minore probabilità di rinvenimenti archeologici.

Art. 18 – Riferimenti legislativi

Per quanto non previsto dalle presenti norme si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni delle seguenti leggi:

- 1) CBC;
- 2) L.U. 17\08\1942 n. 1150;
- 3) L. 06\08\1967 n. 765;
- 4) L. 28\01\1977 n. 10,
- 5) L. 28\02\1985 n. 47
- 6) TUE;
- 7) CdS.
- 8) D.P.R. 24\7\1977 n.616

e tutte le successive modificazioni ed integrazioni apportate.

Art. 19 – Decadenza dei vincoli

I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti ed altri impianti per la somministrazione di servizi, ancorché non risultanti dalle tavole di PRG, decadono con la rimozione delle cause che avevano determinato i vincoli stessi.

Art. 20 – Poteri di deroga

Con la procedura dell'art. 41quater della Legge 1150/42, dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n° 1357 il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può derogare alle prescrizioni del PRG nel caso di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del permesso di costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio

Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse per la modificazione di tale destinazione, che dovrà comunque coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

La deroga per consentire l'attività degli enti pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga non potrà essere di durata inferiore ai 20 anni.

Sono ammesse in particolare deroghe alle prescrizioni delle presenti norme limitatamente, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie ed alla destinazione d'uso ed alla SUL.

Nelle aree agricole è ammessa deroga alle destinazioni d'uso unicamente per impianti pubblici.

Allegato A - Schede normative

Legenda

C1 – Destinazioni ammesse:

Classe		Sottoclasse
Residenziali	R	R residenziale Rr residenziale rurale Rm residenziale ed attività mista
Produttiva	P	
Commerciali	C	
Turistico-ricettive	T	
Direzionali	D	
Destinazioni agricole	A	

C2 – Destinazioni pubbliche ammesse:

Classe		Sottoclasse
Attività collettive di interesse pubblico	AC	AP attività privata di interesse pubblico S servizi pubblici

Tipi di intervento ammesso:

Manutenzione ordinaria	MO
Manutenzione straordinaria	MS
Restauro e risanamento conservativo	RRC
Ristrutturazione edilizia	RE
Ristrutturazione con ampliamento	RE*
Ampliamento	Am
Sopraelevazione	S
Nuova costruzione	NC
Demolizione senza ricostruzione	De
Sostituzione edilizia	SE
Ristrutturazione urbanistica	RU

SCHEMA NORMATIVA

Codice di zona:	A.1
Classificazione:	Zone residenziali - Nucleo storico originario
Specificazione d'area:	Area del castello

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

R,Rm,C,T,D

Tipi di intervento ammessi

MO, MS, RRC

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	come esistente mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	come esistente
Distanza minima dai confini	come esistente
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	come esistente
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

- Non sono ammesse nuove edificazioni e gli interventi sul patrimonio esistente comprendono:
 - 1) per il Castello esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro;
 - 2) per gli edifici annessi interventi fino al risanamento conservativo;
 - 3) per quanto riguarda l'area verde circostante valgono tutte le prescrizioni relative alla tutela ambientale.
 - Normativa relativa agli EDIFICI VINCOLATI CBC e PRESENTE P.R.G. di cui all'art. 16.1.
 - Normativa relativa agli EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO di cui alla tavola 4.P.
 - Normativa relativa alla tipologia di CASCINA di cui all'art 11.1.
 - E' ammessa la trasformazione delle superfici e volumetrie accessorie, anche agricole, a favore della residenza di cui all'art. 8.3.
 - E' ammessa, in considerazione della notevole quantità di area vincolata a verde privato intorno al castello, la costruzione di bassi fabbricati in legno per il ricovero di animali da cortile, di attrezzi agricoli, ecc. e la installazione di vasche per l'irrigazione, in deroga all'art. 15.1, per una superficie massima di 100 mq ed una altezza massima al colmo di 4 m.
 - E' ammessa, in considerazione della notevole quantità di area vincolata a verde privato intorno al castello, la costruzione di piccole strutture sportive di tipo privato (tennis, bocce, piscina, ecc.), non costituenti volumetrie, in deroga all'art. 15.1. Il suolo per queste strutture non può essere utilizzato per più di un decimo della superficie interessata.
 - E' inoltre ammessa, solo per questa area, la concomitanza della destinazione residenziale con la residenziale rurale.
 - Il P.R.G. evidenzia cartograficamente la viabilità che si sviluppa lateralmente l'area del Castello per la quale sono previste le seguenti prescrizioni di salvaguardia ambientale.
- Non sono consentiti interventi di modificazione dell'assetto viario con particolare riferimento alla sezione stradale, al sistema di deflusso delle acque e si impone il mantenimento dell'attuale tipologia di pavimentazione in ciottoli. Devono essere evitati interventi che riducano la possibilità di veduta.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	A.2
Classificazione:	Zone residenziali di valore storico-ambientale di antico impianto
Specificazione d'area:	

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

<input type="text" value="Indice di utilizzazione fondiaria"/>	<input type="text" value="nd mq/mq"/>
<input type="text" value="Indice di utilizzazione territoriale"/>	<input type="text" value="nd mq/mq"/>
<input type="text" value="Rapporto di copertura fondiaria"/>	<input type="text" value="come esistente mq/mq"/>
<input type="text" value="Numero di piani fuori terra"/>	<input type="text" value="2 ovvero come esistente"/>
<input type="text" value="Altezza massima"/>	<input type="text" value="7,50 m"/>
<input type="text" value="Distanza minima dai confini"/>	<input type="text" value="come esistente"/>
<input type="text" value="Aderenza ammessa al confine"/>	<input type="text" value="Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto"/>
<input type="text" value="Distanza minima dai fabbricati"/>	<input type="text" value="come esistente"/>
<input type="text" value="Aderenza ammessa tra i fabbricati"/>	<input type="text" value="Si"/>

NORME SPECIFICHE

- Normativa relativa agli EDIFICI VINCOLATI CBC e PRESENTE P.R.G. di cui all'art. 16.1.
- Prescrizioni specifiche relative alle FACCIATE ed agli elementi architettonici di pregio individuati alla tavola 2.2 P di cui all'art. 16.1.
- Normativa relativa alla tipologia di CASCINA di cui all'art. 11.1.
- (1) RE di tipo a di cui all'art. 8.4, solo per i casi cartograficamente indicati.
- (2) SE di cui all'art. 8.11 solo per i casi cartograficamente indicati. Nel caso in cui l'intervento interessi più di un organismo edilizio e comunque oltre i 600 mq di SUL è prescrittiva la realizzazione di Piano di Recupero.
- (3) Per l'ambito di RU di P.zza Seyssel da effettuare mediante SUE esteso all'area cartograficamente indicata è consentito in deroga agli indici di zona la realizzazione di nuove superfici con destinazione d'uso commerciale, residenziale e direzionale per un totale di 1850 mq, 3 piani fuori terra e 10,50 m. Lo standard pubblico a parcheggi dovrà essere calcolato in aggiunta a quello oggi esistente.
- La realizzazione o il proseguimento di allineamenti che comportino modifiche dell'allineamento dei fabbricati potranno essere assentite, salve le superiori approvazioni di competenza, mediante un Piano di Recupero che preveda una compensazione della Sul all'interno del comparto di intervento definito di volta in volta dall' AC ai sensi dell'art. 17 della LUR.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	A.3
Classificazione:	Zone residenziali di valore storico ambientale
Specificazione d'area:	

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

<input type="text" value="Indice di utilizzazione fondiaria"/>	<input type="text" value="nd mq/mq"/>
<input type="text" value="Indice di utilizzazione territoriale"/>	<input type="text" value="nd mq/mq"/>
<input type="text" value="Rapporto di copertura fondiaria"/>	<input type="text" value="come esistente mq/mq"/>
<input type="text" value="Numero di piani fuori terra"/>	<input type="text" value="2 ovvero come esistente"/>
<input type="text" value="Altezza massima"/>	<input type="text" value="7,50 m"/>
<input type="text" value="Distanza minima dai confini"/>	<input type="text" value="5,00 m ovvero come esistente"/>
<input type="text" value="Aderenza ammessa al confine"/>	<input type="text" value="Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto"/>
<input type="text" value="Distanza minima dai fabbricati"/>	<input type="text" value="10,00 m ovvero come esistente"/>
<input type="text" value="Aderenza ammessa tra i fabbricati"/>	<input type="text" value="Si"/>

NORME SPECIFICHE

- Normativa relativa alla tipologia di CASCINA di cui all'art. 11.1.

- In sede attuativa dovrà essere inoltre posta particolare attenzione alla salvaguardia dei fronti verso Via Piave e Via Gioberti in particolare per quanto riguarda i materiali di finitura e la composizione delle facciate.

(1) La SE di cui all'art 8.11 potrà essere attuata solo mediante PDR unitario esteso ad almeno un intero corpo di fabbrica.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	B.1
Classificazione:	Zona residenziale di completamento non addensata
Specificazione d'area:	

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse R,Rm,C,T,D

Tipi di intervento ammessi MO, MS, RRC, RE, RE*, Am, S, NC, De, SE

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,40 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,40 mq/mq
Numero di piani fuori terra	2 ovvero come esistente
Altezza massima	7,50 m
Distanza minima dai confini	5,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	10,00 m ovvero come esistente
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

- Si prescrive la tutela del VIALE ALBERATO di via Garitte, lungo il rio Pocapaglia e di Viale Principi di Piemonte.
- Rispetto delle fasce lungo il RIO POCAPAGLIA di cui all'art. 17.3.
- Normativa relativa alla fascia di rispetto della FERROVIA, di cui all'art. 17.6.
- Normativa relativa alla fascia di rispetto del POZZO di cui all'art. 17.5.
- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da cessioni per viabilità e parcheggi pubblici.
- Sviluppo massimo dei fronti di nuovo impianto = 80 m.
- Per Villa Clotilde, Via Canale 45 valgono gli interventi ammessi per gli EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO di cui all'art. 16.1.
- Per l'ambito soggetto a SUE compreso tra Via Adolfo Sarti e la ferrovia e comprendente l'area industriale D 3.1 è prescrittiva la realizzazione di un collegamento viabilistico che congiunga Via Alasia con Via Adolfo Sarti e con la strada adiacente alla ferrovia verso Via Mazzini. E' altresì obbligatoria all'interno dell'ambito la realizzazione di una piazza pubblica porticata su almeno 2 lati ed attrezzata a finalità aggregative con dimensione di 40x30 m o equivalente.
- Per l'ambito soggetto a SUE prossimo all'area delle scuole S 1.1 e comprendente l'area industriale D 3.4 è prescrittiva la preventiva realizzazione di una connessione viabilistica diretta, anche esterna al SUE, tra viale Principe di Piemonte e l'area residenziale B1 compresa tra via Carmagnola e il polo scolastico S1.1 opportunamente dimensionata in funzione dei flussi di traffico che saranno generati dalla completa realizzazione di entrambe i SUE previsti in adiacenza in zona D3.4 e B1. E' ammessa la suddivisione in comparti di dimensione minima di 5.000 mq.
- Per l'ambito a PEEP di Via Aldo Moro è prescrittiva la realizzazione di una piazza pubblica porticata su almeno un lato ed attrezzata a finalità aggregative con dimensione di almeno 30x30 m o equivalente; Gli operatori potranno intervenire anche in regime di edilizia agevolata/convenzionata ai sensi della L 457/78 e s.m.i.;
- Per l'ambito denominato ATC tra Via Geriglio e Via Racconigi già in proprietà dell'Agenzia alla data di adozione del presente PRG, al fine di sostenere l'edilizia residenziale pubblica convenzionata e le progettualità in atto con l'Agenzia Territoriale per la Casa, in deroga ai parametri urbanistici di zona è consentito per l'edilizia pubblica convenzionata l'indice di utilizzazione fondiaria e territoriale del PRG precedente ($UT=0,45$ mq/mq, $UF=0,50$ mq/mq).
- Per l'ambito cartograficamente individuato a verde privato è prescritta la normativa di cui all'art. 15.1.
- L'area cartograficamente individuata e soggetta a SUE compresa tra le vie Geriglio e Casalgrasso a ovest della ferrovia è suddivisa in due comparti:
 - comparto A: area attualmente occupata da impianti produttivi in disuso. In tale comparto sono consentite le destinazioni d'uso del suolo dei fabbricati nel territorio urbanizzato previste nelle zone B1. L'intervento, soggetto a SUE, secondo gli indici di zona qualora il medesimo comporti (la realizzazione di un organismo diverso dall'esistente e/o una qualsiasi forma di demolizione e successiva ricostruzione dell'esistente; e con procedura diretta in caso di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e la demolizione senza successiva ricostruzione) la completa demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un organismo edilizio completamente diverso dall'esistente; oppure, sempre con SUE (P.E.C.), mantenendo le consistenze fabbricative esistenti, sia in termini di Superficie Coperta che in termini di Superficie Utile Lorda, nel caso di intervento che non preveda la completa demolizione dei fabbricati esistenti ma il loro recupero anche se solo parziale.
 - comparto B: area attualmente libera da destinarsi ad interventi di edilizia residenziale pubblica (agevolata, convenzionata, sovvenzionata). L'intervento dovrà essere attuato tramite SUE. In deroga ai parametri di zona potranno essere utilizzati i seguenti indici edilizi: $UT = 0,45$ mq/mq, $UF = 0,5$ mq/mq, $h_{max} = 10,5$ m, numero di piani fuori terra = 3.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	B.2
Classificazione:	Zona residenziale di impianto recente di completamento
Specificazione d'area:	

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,35 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,25 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,30 mq/mq
Numero di piani fuori terra	2 ovvero come esistente
Altezza massima	7,50 m
Distanza minima dai confini	5,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	10,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

- Rispetto delle fasce lungo il RIO POCAPAGLIA di cui all'art. 17.3
- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da viabilità e parcheggi pubblici
- E' prescrittiva la realizzazione individuata cartograficamente del tratto stradale compreso tra la Str. Vicinale dei Boetti e Via Vittorio Emanuele II.
- E' prescrittivo l'ampliamento individuato cartograficamente della strada vicinale dei Boetti.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	B.3
Classificazione:	Nucleo residenziale di origine rurale
Specificazione d'area:	Frazioni

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,40 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,30 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,40 mq/mq
Numero di piani fuori terra	2 ovvero come esistente
Altezza massima	7,50 m ovvero come esistente
Distanza minima dai confini	5,00 m ovvero come esistente
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	10,00 m ovvero come esistente
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da cessioni per viabilità e parcheggi pubblici;

- Obbligo di salvaguardia e recupero delle tipologie edilizie preesistenti art 11.2;

B 3.1 - Fraz. Gabirelassi

- Indicazioni cartografiche prescrittive per la realizzazione di un'AREA A SERVIZI (attività di interesse sociale, gioco, sport, ecc.) con portici su un lato.

- Per la cascina "Tetto Vecchio" vige la normativa relativa ai manufatti di caratterizzazione ambientale di cui all'art.16.1.

B 3.2 - Fraz. Ricchiardo

B 3.3 - Fraz. Agostinassi

- Indicazioni cartografiche prescrittive per la realizzazione di un'AREA A SERVIZI (attività di interesse sociale, gioco, sport, ecc.) con portici su un lato.

B 3.4 - Fraz. Maniga

- Indicazioni cartografiche prescrittive per la realizzazione di un'AREA A SERVIZI (attività di interesse sociale, gioco, sport, ecc.) con portici su un lato.

B 3.5 - Fraz. Tavelle

- Indicazioni cartografiche prescrittive per la realizzazione di un'AREA A SERVIZI (attività di interesse sociale, gioco, sport, ecc.) con portici su un lato.

B 3.6 - Fraz. Paolorio

- Indicazioni cartografiche prescrittive per la realizzazione di un'AREA A SERVIZI (attività di interesse sociale, gioco, sport, ecc.) con portici su un lato.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	C1
Classificazione:	Zona residenziale di nuovo impianto
Specificazione d'area:	Espansione collinare/pianura

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,30 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,15 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,25 mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	7,50 m
Distanza minima dai confini	7,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

C.1.1 - Espansione Via dei Boetti

- Obbligo di SUE;
- Il SUE dovrà garantire l'accessibilità all'area con misure da concordarsi con l'Amministrazione Comunale;

C 1.2 - Espansione Via Chicchignolo

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da cessioni per viabilità e parcheggi pubblici;
- L'edificabilità delle particelle censite al catasto terreni ai mappali 165,418 del foglio 10 è subordinata alla realizzazione della viabilità di progetto da realizzarsi con pendenza longitudinale massima pari al 10%;

C 1.3 - Espansione Sanfrè Ovest

- Obbligo di SUE unitario;
- Normativa specifica di rispetto dalla ferrovia Art. 17.6;
- E' prescrittivo concordare preventivamente con l'amministrazione provinciale eventuali innesti sulla SP 193;
- E' prescrittiva la realizzazione un collegamento viabilistico opportunamente dimensionato tra la SP 193, via Narzole e la strada lungo ferrovia verso la zona S 2.6;
- E' prescrittivo un apposito studio dei prospetti e degli spazi antistanti verso Sanfrè per garantire un inserimento ambientale ottimale in riferimento alla particolare posizione di ingresso al paese;
- Rimanendo confermata la capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice territoriale pari a 0,15 mq/mq è prescrittivo che all'interno del SUE sia prevista, a fini acustici, una fascia a cuscinetto verso la zona D 1.1 di almeno 50 m di profondità nella quale sia verificabile un indice di Utilizzazione Territoriale non superiore a 0,12 mq/mq;
- E' prescrittiva la dotazione di opere specifiche atte a risolvere le criticità ambientali, acustiche e di altra natura derivanti dall'adiacenza della zona produttiva D 1.1;
- Obbligo di cessione di appezzamento unitario di 9.000 mq lungo la SP 193 da destinare a parco pubblico;

C 1.4 - Espansione Sanfrè Est

- Obbligo di SUE unitario;
- E' prescrittivo concordare preventivamente con l'amministrazione provinciale eventuali innesti sulle SP 193 e SP 661;
- E' prescrittiva una prevalenza di destinazioni d'uso commerciali;
- E' prescrittivo un apposito studio dei prospetti e degli spazi antistanti verso Sanfrè e verso la SP 661 per garantire un inserimento ambientale ottimale in riferimento alla particolare posizione di ingresso al paese;
- Obbligo di interventi per il rispetto dei limiti d'immissione sonora all'interno delle fasce di pertinenza dell'infrastruttura di trasporto ai sensi dell'art. 3 comma 2 del DPR 18-11-1998;

C 1.5 - Espansione Str. Torino

- obbligo di SUE in comparti di dimensione non inferiore a 20.000 mq;
- UT = 0,07 mq/mq;
- Rapp. copertura = 0,05 mq/mq;

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	C2
Classificazione:	Zona residenziale di nuovo impianto
Specificazione d'area:	Espansione di pianura

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,35 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,20 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,25 mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	10,00 m
Distanza minima dai confini	5,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	10,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Sviluppo massimo dei fronti = 80 m
- Obbligo di interventi per il rispetto dei limiti d'immissione sonora all'interno delle fasce di pertinenza dell'infrastruttura di trasporto ai sensi dell'art. 3 comma 2 del DPR 18-11-1998;
- Obbligo di S.U.E. unico o frazionato. In questo secondo caso i diversi S.U.E. dovranno essere tra loro coordinati dal Civico Ufficio Tecnico per la realizzazione delle urbanizzazioni;

C 2.1 - Espansione di Via Torino

- E' prescrittiva la presenza di destinazioni Turistico-Ricettive, Commerciali e Direzionali per un minimo del 40%;
- Rispetto al piano stradale della SP 661 adiacente al lotto potranno realizzarsi edifici per un massimo di due piani fuori terra;
- Obbligo di SUE unitario soggetto a parere favorevole dall'ente proprietario del tratto di SP 661 in esso compreso;

C 2.2 - Espansione di Via Giansana

- E' prescritta la realizzazione di una piazza di almeno 50x40 m o equivalente, porticata almeno su un lato. Le destinazioni degli edifici perimetrali potranno essere anche commerciali, compatibilmente con le norme specifiche;
- Nelle tavole di azionamento in scala 1:2000 sono definiti i comparti minimi del S.U.E.;
- Sino alla completa chiusura delle attività agricole in atto nei fabbricati adiacenti (posti a nord della str. vic. di Chiretto e ad ovest della zona C2.2) si dovrà prevedere una fascia di non edificabilità di 30 m di profondità da detti fabbricati da trattarsi a verde e piantumazioni mentre la convenzione urbanistica del SUE dovrà prevedere una clausola di accettazione di detta preesistenza agricola con potenzialità intrinseche di futuro utilizzo da riportare nei successivi atti di vendita;

C 2.3 - Espansione Via Cavallermaggiore Nord

- E' prescrittiva la realizzazione individuata cartograficamente della strada perimetrale ovest;
- E' prescritta la realizzazione di una piazza di almeno 50x40 m o equivalente, porticata almeno su un lato ed adiacente alla nuova strada perimetrale in progetto. Le destinazioni degli edifici perimetrali potranno essere anche Commerciali, compatibilmente con le norme specifiche;

C 2.4 - Espansione di Via Cavallermaggiore Sud

- E' prescrittiva la realizzazione individuata cartograficamente della strada perimetrale ovest;
- In fase progettuale si dovrà prestare particolare attenzione a salvaguardare la memoria della fornace;

C 2.5 - Espansione di Via Monviso

- Obbligo di SUE unitario;
- Normativa specifica di rispetto della ferrovia Art. 17.6;
- E' prescrittivo uno studio viabilistico e dei flussi di traffico che risolva le criticità dell'area eventualmente ipotizzando anche un collegamento diretto con via Due Acque;

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	C3
Classificazione:	Zona residenziale di nuovo impianto
Specificazione d'area:	Espansioni dei nuclei frazionali

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,30 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,15 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,20 mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	7,50 m
Distanza minima dai confini	5,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	10,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- C3 - Agostinassi

I nuovi interventi residenziali dovranno dimostrare l'assenza di vasche liquami a meno di 30 m dal perimetro del SUE.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 1.1
Classificazione:	Zona produttiva esistente
Specificazione d'area:	Area industriale di Via Motta

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,60 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,40 mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	10,00 m o come esistente
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 1.2
Classificazione:	Zona produttiva esistente
Specificazione d'area:	Area industriale Altenetti

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,60 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,70 mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	10,00 m o come esistente
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	10,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Normativa relativa alle fasce di rispetto stradali di cui all'art. 17.1
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 1.3
Classificazione:	Zona produttiva esistente
Specificazione d'area:	Area Nord concentrico

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

<input type="text" value="Indice di utilizzazione fondiaria"/>	<input type="text" value="0,60 mq/mq"/>
<input type="text" value="Indice di utilizzazione territoriale"/>	<input type="text" value="0,50 mq/mq"/>
<input type="text" value="Rapporto di copertura fondiaria"/>	<input type="text" value="0,40 mq/mq"/>
<input type="text" value="Numero di piani fuori terra"/>	<input type="text" value="2"/>
<input type="text" value="Altezza massima"/>	<input type="text" value="10,00 m o come esistente"/>
<input type="text" value="Distanza minima dai confini"/>	<input type="text" value="6,00 m"/>
<input type="text" value="Aderenza ammessa al confine"/>	<input type="text" value="Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto"/>
<input type="text" value="Distanza minima dai fabbricati"/>	<input type="text" value="14,00 m"/>
<input type="text" value="Aderenza ammessa tra i fabbricati"/>	<input type="text" value="No"/>

NORME SPECIFICHE

L'area cartograficamente individuata e soggetta a SUE è divisa in due subambiti:

Subambito A

- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6;
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali della SP 661;

Subambito B

- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6;
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali della SP 661;
- Obbligo di cessione convenzionata di porzione di almeno 1000 mq di superficie lungo la SP 661 per parcheggi pubblici con obbligo di utilizzo esclusivo dell'accesso esistente , ove non diversamente concordato con l'Ente gestore;

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 1.4
Classificazione:	Zona produttiva esistente
Specificazione d'area:	Area Industriale ex Maer

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,60 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,50 mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	15,00 m o come esistente
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Sì

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali alla SP 661
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- (*) Nella porzione posta ad ovest della SP 661 sono unicamente ammesse attività espositive e a parcheggio con un piccolo locale di servizio per un massimo di 10 mq di SUL ad almeno 20 m dal ciglio stradale.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 1.5
Classificazione:	Zona produttiva esistente
Specificazione d'area:	Area Monbelletto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,60 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,40 mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	10,00 m o come esistente
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Sì

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali alla SP 661
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Normativa relativa alla tutela e valorizzazione delle zone lungo il torrente Richiardo di cui all'art. 17.3 e 17.8

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 1.6
Classificazione:	Zona produttiva esistente
Specificazione d'area:	Area Richiardo

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,60 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,40 mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	12,00 m o come esistente
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Sì

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali alla SP 661
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 1.7
Classificazione:	Zona produttiva esistente
Specificazione d'area:	Area Industriale Bealera del Molino

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,60 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,40 mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	10,00 m o come esistente
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Sì

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali alla SP 29
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Normativa relativa alle fasce di rispetto degli elettrodotti, di cui all'art. 17.4
- Normativa relativa alle fasce di rispetto idrogeologiche di cui all'art. 17.3 e 17.8

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 1.8
Classificazione:	Zona produttiva esistente
Specificazione d'area:	Area industriale adiacente al PIP

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,60 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,60 mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	12,00 m o come esistente
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Sì

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali alla SP 661
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Normativa relativa alle fasce di rispetto degli elettrodotti, di cui all'art. 17.4

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 1.9
Classificazione:	Zona produttiva esistente
Specificazione d'area:	Area industriale Sisea

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,60 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,55 mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	12,00 m o come esistente
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Sì

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali alla SP 193
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Normativa relativa alle fasce di rispetto idrogeologiche di cui all'art. 17.3 e 17.8

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 1.10
Classificazione:	Zona produttiva esistente
Specificazione d'area:	Area industriale PIP

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,60 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,55 mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	12,00 m o come esistente
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Sì

NORME SPECIFICHE

- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali alla SP 661
- Normativa relativa alle fasce di rispetto stradali di cui all'art. 17.1 (l'inedificabilità dalla s.s. 661 viene ridotta da mt. 30.00 a mt. 20.00)
- Indicazioni cartografiche prescrittive come da PIP
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Normativa relativa alle fasce di rispetto della ferrovia, di cui all'art. 17.6
- Normativa relativa alle fasce di rispetto degli elettrodotti, di cui all'art. 17.4

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 2.1
Classificazione:	Zona produttiva di nuovo impianto
Specificazione d'area:	Area industriale fianco autostrada

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,50 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,60 mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	12,00 m
Distanza minima dai confini	7,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di SUE con lotto minimo di intervento pari a 50.000 mq;
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali alla SP 193;
- Normativa relativa alle fasce di rispetto stradali di cui all'art. 17.1;
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6;
- Normativa relativa alle fasce di rispetto idrogeologiche di cui all'art. 17.3 e 17.8;
- E' prescrittiva la realizzazione di un parcheggio pubblico per autoarticolati di dimensioni non inferiori a 1.200 mq. La A.C. dovrà verificare che la localizzazione e la connessione viabilistica siano funzionali all'intera area;
- E' ammessa la realizzazione di spazi per la somministrazione fino a un massimo di 200 mq di SUL;
- E' prescrittiva la realizzazione di una rotatoria da situarsi all'incrocio tra la SP 193 e SP 294 al servizio delle aree produttive denominate D 1.9, D.2.1 e F 1.5;
- E' prescrittivo che nella redazione dei SUE si preveda un collegamento viabilistico di opportune dimensioni tra le aree poste a nord e sud della Bealera del Marchese;

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 2.2
Classificazione:	Zona produttiva di nuovo impianto
Specificazione d'area:	Area espansione Via Racconigi

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,50 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,60 mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	12,00 m
Distanza minima dai confini	7,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali alla SP 29
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Normativa relativa alle fasce di rispetto degli elettrodotti, di cui all'art. 17.4
- Normativa relativa alle fasce di rispetto idrogeologiche di cui all'art. 17,3 e 17.8
- L'accesso all'area dovrà avvenire esclusivamente dalla nuova rotatoria in progetto;

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 2.3
Classificazione:	Zona produttiva di nuovo impianto
Specificazione d'area:	Area industriale Str. Morutto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,50 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,60 mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	12,00 m
Distanza minima dai confini	7,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di SUE unitario
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali alla SP 29
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Normativa relativa alle fasce di rispetto degli elettrodotti, di cui all'art. 17.4
- Normativa relativa alle fasce di rispetto idrogeologiche di cui all'art. 17,3 e 17.8
- E' prescrittiva la realizzazione di un parcheggio pubblico per autoarticolati di dimensioni non inferiori a 1.000 mq. La A.C. dovrà verificare che la localizzazione e la connessione viabilistica siano funzionali all'intera area;
- E' prescrittiva una fascia di arretramento di 20 m dalla SP 29 da trattare a verde e parcheggi;
- La normativa relativa alla fascia di rispetto di 150 m del corridio infrastrutturale previsto dal PTP e' prescrittiva sino al perdurare di tale previsione. Il rilascio di autorizzazioni/permessi di costruire in deroga alle norme di salvaguardia è subordinato a Delibera del Consiglio Comunale e ad atto unilaterale di impegno alle demolizioni entro 3 mesi dalla richiesta della Pubblica Amministrazione. Inoltre la realizzazione di detti manufatti non costituisce plusvalenza delle aree interessate ai fini dell'eventuale indennizzo di esproprio;
- E' prescrittiva la realizzazione della rotatoria in progetto come accesso esclusivo all'area;

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 2.4
Classificazione:	Zona produttiva di nuovo impianto
Specificazione d'area:	Area industriale lato tangenziale

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,50 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,60 mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	12,00 m
Distanza minima dai confini	7,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di SUE con lotto di intervento minimo pari a 30.000 mq
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali alla SP 661
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- E' ammessa la realizzazione di spazi per la somministrazione fino a un massimo di 200 mq di SUL
- La nuova area industriale attrezzata di Via Torino (SP661), potrà avere accesso esclusivamente dalla viabilità interna del PIP esistente, utilizzando l'innesto con terza corsia già disponibile sulla SP661
- La strada vicinale della Moglia non potrà essere utilizzata per la viabilità ingresso/uscita della nuova area, di conseguenza non si potrà modificare l'accesso esistente sulla SP 661

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 2.5
Classificazione:	Zona produttiva di nuovo impianto
Specificazione d'area:	Ampliamento area Monbelletto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,50 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,60 mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	12,00 m
Distanza minima dai confini	7,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Intervento obbligatorio: sistemazione ambientale delle fasce laterali alla SP 661
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Normativa relativa alla tutela e valorizzazione delle zone lungo il torrente Richiardo di cui all'art. 17.3 e 17.8
- Obbligo di asfaltare la strada di accesso all'area secondo modalità da concordarsi con l'UT

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 2.6
Classificazione:	Zona produttiva di nuovo impianto
Specificazione d'area:	Ampliamento area industriale Ricchiardo

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,50 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,60 mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	12,00 m
Distanza minima dai confini	7,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Per l'area a est della SP 661 è prescrittiva una fascia di arretramento di 20 m dalla strada stessa da trattare a verde e parcheggi.

SCHEMA NORMATIVA

Codice di zona:	D 3.1
Classificazione:	Zona produttiva da rilocalizzare
Specificazione d'area:	Area Via Sarti

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse D, P

Tipi di intervento ammessi MO, MS, De

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	come esistente mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	come esistente mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	come esistente mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	10,00 m
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	10,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i nuovi lotti interessati da viabilità e da parcheggi pubblici
- Per l'arretramento relativo alla fascia di rispetto della ferrovia dovrà essere richiesta apposita autorizzazione al Compartimento Ferroviario (vedi art. 17.6)
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Destinazione produttiva ammessa solo nei limiti dell'art. 12,4. In caso di rilocalizzazione ai sensi del medesimo articolo dovranno essere utilizzati gli indici urbanistici facenti capo all'adiacente zona B1.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 3.2
Classificazione:	Zona produttiva da rilocalizzare
Specificazione d'area:	Area Via S. Marcellino

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	come esistente mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	come esistente mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	come esistente mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	10,00 m
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i nuovi lotti interessati da viabilità e da parcheggi pubblici
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Adeguamento ambientale della zona attorno al PARCO DI SAN MARCELLINO di cui all'art. 16.1
- Destinazione produttiva ammessa solo nei limiti dell'art. 12,4. In caso di rilocalizzazione ai sensi del medesimo articolo dovranno essere utilizzati gli indici urbanistici facenti capo all'adiacente zona B1.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 3.3
Classificazione:	Zona produttiva da rilocalizzare
Specificazione d'area:	Area adiacente confine Sanfrè

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	come esistente mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	come esistente mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	come esistente mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	10,00 m
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i nuovi lotti interessati da viabilità e da parcheggi pubblici
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Destinazione produttiva ammessa solo nei limiti dell'art. 12,4. In caso di rilocalizzazione ai sensi del medesimo articolo dovranno essere utilizzati gli indici urbanistici facenti capo all'adiacente zona B1.

SCHEMA NORMATIVA

Codice di zona:	D 3.4
Classificazione:	Zona produttiva da rilocalizzare
Specificazione d'area:	Area Viale Principi di Piemonte

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse D, P

Tipi di intervento ammessi MO, MS, De

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	come esistente mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	come esistente mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	come esistente mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	10,00 m
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i nuovi lotti interessati da viabilità e da parcheggi pubblici
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Normativa relativa alle fasce di rispetto dall'acquedotto di cui all'art. 17.5
- Destinazione produttiva ammessa solo nei limiti dell'art. 12.4. In caso di rilocalizzazione ai sensi del medesimo articolo dovranno essere utilizzati gli indici urbanistici facenti capo all'adiacente zona B1. è prescrittiva la preventiva realizzazione di una connessione viabilistica diretta, anche esterna al SUE, tra viale Principe di Piemonte e l'area residenziale B1 compresa tra via Carmagnola e il polo scolastico S1.1 opportunamente dimensionata in funzione dei flussi di traffico che saranno generati dalla completa realizzazione di entrambe i SUE previsti in adiacenza in zona D3.4 e B1. E' ammessa la suddivisione in comparti di dimensione minima di 5.000 mq.

SCHEMA NORMATIVA

Codice di zona:	D 3.5
Classificazione:	Zona produttiva da rilocalizzare
Specificazione d'area:	Area Via Sarti

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse D, P, C

Tipi di intervento ammessi MO, MS, De

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	come esistente mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	come esistente mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	come esistente mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	10,00 m
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	10,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i nuovi lotti interessati da viabilità e da parcheggi pubblici
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Destinazione produttiva ammessa solo nei limiti dell'art. 12,4. In caso di rilocalizzazione ai sensi del medesimo articolo dovranno essere utilizzati gli indici urbanistici facenti capo all'adiacente zona B1.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 3.6
Classificazione:	Zona produttiva da rilocalizzare
Specificazione d'area:	Area Via Motta

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	come esistente mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	come esistente mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	come esistente mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	10,00 m
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	10,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Destinazione produttiva ammessa solo nei limiti dell'art. 12.4. In caso di rilocalizzazione ai sensi del medesimo articolo dovranno essere utilizzati gli indici urbanistici facenti capo all'adiacente zona B1.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 3.7
Classificazione:	Zona produttiva da rilocalizzare
Specificazione d'area:	Area industriale Via Cherasco

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	come esistente mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	come esistente mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	come esistente mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	10,00 m
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Destinazione produttiva ammessa solo nei limiti dell'art. 12,4. In caso di rilocalizzazione ai sensi del medesimo articolo dovranno essere utilizzati gli indici urbanistici facenti capo all'adiacente zona B1.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	D 3.8
Classificazione:	Zona produttiva da rilocalizzare
Specificazione d'area:	Area industriale Via Maria Cerutti

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	come esistente mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	come esistente mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	come esistente mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	10,00 m
Distanza minima dai confini	6,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di permesso di costruire convenzionato come da art. 7.5 per i lotti interessati da nuova viabilità e da parcheggi pubblici
- Normativa relativa allo stoccaggio dei materiali di cui all'art. 12.6
- Destinazione produttiva ammessa solo nei limiti dell'art. 12,4. In caso di rilocalizzazione ai sensi del medesimo articolo dovranno essere utilizzati gli indici urbanistici facenti capo all'adiacente zona B1.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	E
Classificazione:	Zone agricole
Specificazione d'area:	

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse R,Rr,Rm,T, A

Tipi di intervento ammessi MO, MS, RRC, RE, RE*, Am, S, NC, De, SE

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	2 ovvero come esistente
Altezza massima	7.50 m ovvero come esistente
Distanza minima dai confini	5,00 m ovvero come esistente
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	10,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Sì

NORME SPECIFICHE

- Le destinazioni ammesse lo sono entro i limiti dell'art. 25 della LUR.
- Per l'ambito denominato A è ammessa la vendita di generi diversi e materiali edili per il giardinaggio nei limiti di quanto disposto dalla d.c.r. 563/89 e s.m.i.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	E tr
Classificazione:	Zona agricola speciale Turistico Ricettiva
Specificazione d'area:	Lago dei Salici

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse R,Rr,Rm,S,AP,T

Tipi di intervento ammessi MO, MS, RRC, RE, Am, S, NC

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,05 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,05 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,05 mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	7,50 m
Distanza minima dai confini	7,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Sì

NORME SPECIFICHE

- E' un' area espressamente individuata dal Piano Regolatore per attività ricettiva, turistico-alberghiera connessa allo sport e al tempo libero, adiacente e complementare ad altra più ampia area sita nel Comune di Caramagna.
- Gli interventi edilizi di nuova costruzione potranno avvenire solo a seguito di convenzionamento con le Amministrazioni interessate, in particolare per quanto attiene i problemi di accessibilità, allacciamenti e smaltimento dei rifiuti (solidi e liquidi) civili.
- L'edificazione dovrà essere prevista con criteri di accorpamento dei volumi e con l'utilizzo di materiali e tipologie del luogo.
- La distanza dalla sponda di lago, canale o assimilati potrà essere di 10 m in relazione alla attività ivi esercitata, previa autorizzazione regionale di carattere paesaggistico.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	E ca
Classificazione:	Zona speciale Centro di Accoglienza
Specificazione d'area:	C.U.F.R.A.D.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	0,40 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,03 mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,40 mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	7,50 m
Distanza minima dai confini	7,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di SUE

- E' un'area espressamente individuata cartograficamente dal Piano Regolatore a confine con il Comune di Sommariva Perno all'interno della quale vengono svolte attività di accoglienza di persone in difficoltà.

- Per gli edifici esistenti sono consentiti senza SUE interventi di ristrutturazione con un ampliamento nella misura di 1.000 mq di SUL complessivi, secondo i parametri allegati alle tabelle della zona ECT. Inoltre la nuova costruzione di immobili destinati a luoghi di accoglienza e cura, nonché ogni altro intervento edilizio a questo connesso, necessario per il reinserimento socio - sanitario e socio - lavorativo, sono equiparati, ai soli fini della deroga, alle opere dichiarate indifferibili ed urgenti ai sensi della L. 1/78 sulle opere pubbliche. Ai suddetti interventi si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 TUE. L'applicabilità delle norme è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni:

a) che il vincolo di destinazione d'uso di ogni singolo intervento edificativo per attività connesse alle finalità del centro di accoglienza sia almeno cinquantennale. Durante detto periodo il vincolo è immodificabile anche in deroga alle disposizioni vigenti;

b) che lo statuto dell'associazione che attua l'intervento preveda espressamente la totale assenza di finalità di lucro;

c) che l'edificazione si sviluppi all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato.

- Gli interventi edilizi sono limitati all'area di concentrazione dell'edificato che dovrà essere unica e potrà (tramite ridelimitazione con SUE unitario) avere una superficie massima di 25.000 mq comprendente quella di circa 14.500 mq già cartograficamente individuata;

- (1) La destinazione agricola è ammessa nel rispetto delle distanze di cui all'art 13,7.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	F 1
Classificazione:	Zona per attrezzature tecnologiche e di interesse generale
Specificazione d'area:	Infrastrutture

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	0,40 mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	10,50 m
Distanza minima dai confini	5,00 m ovvero come esistente
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	come esistente
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

- E' ammessa la deroga all'altezza massima per la realizzazione di strutture tecnologiche.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	S 1
Classificazione:	Zona di interesse generale area a standard per attrezzature scolastiche
Specificazione d'area:	Scuole

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse	S, AP
Tipi di intervento ammessi	MO, MS, RRC, RE, Am, S, NC , De , SE

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	12,00 m
Distanza minima dai confini	7.00 m ovvero come esistente
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	14,00 m ovvero come esistente
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

- Obbligo di predisposizione della documentazione di clima acustico ai sensi della DGR 46-14762;
- Obbligo di interventi per il rispetto dei limiti d'immissione sonora all'interno delle fasce di pertinenza dell'infrastruttura di trasporto ai sensi dell'art. 3 comma 2 del DPR 18-11-1998;
- La capacità edificatoria trasferibile ai fini dell'art. 14,7 è pari a UT 0,05 mq/mq

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	S 2.1
Classificazione:	Zona di interesse generale area a standard per attrezzature religiose
Specificazione d'area:	Chiese, oratori

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse	S, AP
Tipi di intervento ammessi	MO, MS, RRC, RE, Am

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	10,50 m
Distanza minima dai confini	come esistente
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	come esistente
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	S 2.2
Classificazione:	Zona di interesse generale area a standard per attrezzature culturali
Specificazione d'area:	Biblioteca, sala polifunzionale, etc.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	10,50 m
Distanza minima dai confini	come esistente
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	come esistente
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	S 2.3
Classificazione:	area a standard per attrezzature sociali
Specificazione d'area:	Ex scuole frazioni, etc.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	10,50 m
Distanza minima dai confini	come esistente
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	come esistente
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	S 2.4
Classificazione:	Zona di interesse generale area a standard per attrezzature sanitarie assistenziali
Specificazione d'area:	Casa Serena, fabbricati ferroviari, vigili del fuoco, etc

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	10,50 m
Distanza minima dai confini	5.00 m ovvero com esistente
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	10.00 m ovvero come esistente
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	S 2.5
Classificazione:	Zona di interesse generale area a standard per attrezzature amministrative
Specificazione d'area:	Comune, etc.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	7,50 m
Distanza minima dai confini	come esistente
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	come esistente
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	S 2.6
Classificazione:	Zona di interesse generale a verde e fieristico promozionale delle attività agricole e commerciali
Specificazione d'area:	Area fieristica

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	3
Altezza massima	12,00 m
Distanza minima dai confini	10,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	20,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- 30% massimo di superficie di terreno impermeabile
- 70% minimo di superficie di terreno permeabile attrezzato con ampi spazi a verde
- Obbligo di Piano Tecnico Esecutivo redatto dall'Aministrazione Comunale
- Le attività devono avere caratteristiche di temporaneità
- A servizio della medesima il Comune nel proprio PTE potrà individuare una o più strutture di servizio mobili e/o permanenti fino ad un massimo di 300 mq.
- La capacità edificatoria trasferibile ai fini dell'art. 14,7 è pari a UT 0,05 mq/mq

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	S 2.7
Classificazione:	Zona di interesse generale area a standard per attrezzature cimiteriali
Specificazione d'area:	Cimiteri

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	7,50 m
Distanza minima dai confini	come esistente
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	come esistente
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	S 3.1
Classificazione:	Zona di interesse generale area a standard per attrezzature per il gioco e lo sport
Specificazione d'area:	Centro sportivo, bocciofile, etc.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	2
Altezza massima	8,00 m
Distanza minima dai confini	5,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	10.00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	Si

NORME SPECIFICHE

- Sono ammesse nuove costruzioni per una massimo di 100 mq di SUL;
- Nuove costruzioni al servizio dell'attività sportiva sono ammesse tramite SUE in con un indice territoriale di 0,015 mq/mq;
- Oltre alla destinazione propria è unicamente ammessa la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar, ristorazione, birreria, etc...);
- Sono ammesse la residenza per i custodi e per gli addetti alla manutenzione degli impianti e delle attrezzature fino ad un massimo del 10% della SUL.
- La capacità edificatoria trasferibile ai fini dell'art. 14,7 è pari a UT 0,05 mq/mq

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	S 3.2
Classificazione:	Zona di interesse generale aree a standard per spazi pubblici a parco
Specificazione d'area:	Parchi urbani

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	1
Altezza massima	4,00 m
Distanza minima dai confini	10,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	20.00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Normativa relativa agli Edifici Vincolati CBC e presente P.R.G di cui all'art. 16,1
- Destinazioni d'uso a: ufficio, spogliatoio, bar, ristoro, deposito di attrezzature ed altre a queste assimilabili
- Le strutture esistenti potranno essere ristrutturate ed ampliate fino ad un massimo del 20%
- Nuovi interventi edilizi potranno essere consentiti fino ad un massimo di ulteriori 150 mq di SUL
- La capacità edificatoria trasferibile ai fini dell'art. 14,7 è pari a UT 0,05 mq/mq

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	SP
Classificazione:	Zone per attrezzature sportive private
Specificazione d'area:	Area tiro al bersaglio, acque per la pesca

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	1
Altezza massima	4,00 m
Distanza minima dai confini	10,00 m
Aderenza ammessa al confine	Esclusivamente con atto di vincolo registrato e trascritto
Distanza minima dai fabbricati	20,00 m
Aderenza ammessa tra i fabbricati	No

NORME SPECIFICHE

- Le presenti norme sono applicabili alle sole attività formalmente costituite.
- Ai soli fini gestionali è ammessa una sola volta l'edificazione di un fabbricato a servizio dell'attività sportiva con un massimo di 120 mq di SUL destinato a: ufficio, spogliatoio, bar, ristoro, deposito di attrezzature ed altre a queste assimilabili
- E' ammessa la costruzione di fabbricati di servizio all'attività sportiva anche in prossimità degli specchi d'acqua ad una distanza minima non inferiore ai m 10 dalla battigia.
- Sono ammesse attività agonistiche e sportive
- L'UT può richiedere, a seconda delle attività previste, una relazione di verifica ambientale
- Per il solo ambito situato presso la strada vicinale di Monbelletto è consentita la realizzazione di ambienti al servizio delle suddette attività per un massimo di 300 mq di SUL e con un minimo di 2 mq di parcheggi a raso per ogni mq di SUL realizzato.

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	V
Classificazione:	Aree a verde pubblico di quartiere
Specificazione d'area:	

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	nd
Altezza massima	nd
Distanza minima dai confini	nd
Aderenza ammessa al confine	nd
Distanza minima dai fabbricati	nd
Aderenza ammessa tra i fabbricati	nd

NORME SPECIFICHE

- Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni dei piani sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

- Per l'ambito a verde pubblico compreso tra la stazione e il passaggio a livello di Via Cavour è prescrittiva la realizzazione cartograficamente individuata di un tratto viabilità pedonale e ciclabile.

SCHEMA NORMATIVA

Codice di zona:	P
Classificazione:	Parcheggi pubblici
Specificazione d'area:	

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse ND

Tipi di intervento ammessi ND

PARAMETRI - INDICI

Indice di utilizzazione fondiaria	nd mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale	nd mq/mq
Rapporto di copertura fondiaria	nd mq/mq
Numero di piani fuori terra	nd
Altezza massima	nd
Distanza minima dai confini	nd
Aderenza ammessa al confine	nd
Distanza minima dai fabbricati	nd
Aderenza ammessa tra i fabbricati	nd

nd

SCHEDA NORMATIVA

Codice di zona:	Verde privato
Classificazione:	Zone a verde privato
Specificazione d'area:	

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Destinazioni ammesse

Tipi di intervento ammessi

PARAMETRI - INDICI

<input type="text" value="Indice di utilizzazione fondiaria"/>	<input type="text" value="0,01 mq/mq"/>
<input type="text" value="Indice di utilizzazione territoriale"/>	<input type="text" value="0,01 mq/mq"/>
<input type="text" value="Rapporto di copertura fondiaria"/>	<input type="text" value="mq/mq"/>
<input type="text" value="Numero di piani fuori terra"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Altezza massima"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Distanza minima dai confini"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Aderenza ammessa al confine"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Distanza minima dai fabbricati"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Aderenza ammessa tra i fabbricati"/>	<input type="text"/>

NORME SPECIFICHE

- Sono ammesse tutte le destinazioni al servizio delle pertinenze alla residenza di cui all'art. 15,2 e 15,3.

