



COMUNE DI VERZUOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE

AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.

APPROVAZIONE

MODIFICHE EX OFFICIO

AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2015

Adozione D.C.C n. 40/2012

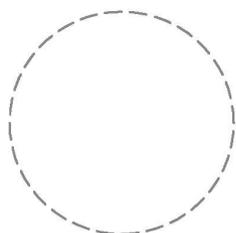
Approvazione D.G.R n. 14-2069/2015

NORME DI ATTUAZIONE

TAV. n. **6.1**

Responsabile Procedimento
.....

Architetto
Enrico Rudella



Sindaco
.....

Segretario Comunale
.....



Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

COMUNE DI VERZUOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

P.R.G.

N.d.A.

Dicembre 2014

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI REGIONALI

In blu scuro corsivo le modifiche “ex officio”

In verde le prescrizioni VAS

INDICE

TITOLO I GESTIONE DEL P.R.G.

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.....	pag.	5
Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione.....	"	7
Art. 3 - Entrata in vigore P.R.G. Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano	"	8
Art. 4 - Definizioni.....	"	9
Art. 5 - Attuazione del Piano		
Struttura normativa del P.R.G.....	"	15
Modalità di intervento.....	"	16
Destinazione d'uso	"	18
Tipologia di intervento.....	"	20
Consistenza quantitativa	"	23
Assetto qualitativo	"	23
Art. 6 - Standard urbanistici	"	25

TITOLO II CONDIZIONI E VINCOLI

Art. 7 - Compatibilità costruttiva	pag.	27
A. Asservimento all'edificazione	"	27
B. Aree a verde privato.	"	27
C. Aree a parcheggio privato	"	28
D. Sistemazione del terreno	"	28
E. Distanze dai confini	"	29
F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.....	"	29
G. Volumi tecnici.....	"	30
H. Verande	"	30
I. Sottotetti.....	"	30
L. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze.....	"	31
M. Altezze interne ridotte	"	32
N. Eliminazione delle barriere architettoniche.....	"	33
O. Muri di contenimento.....	"	33
P. Recinzioni e Muri di Sostegno	"	34
Q. Depositi materiali e sistemazione prefabbricati	"	35
R. Allineamenti stradali	"	35
S. Accessi stradali	"	36
T. Impianti tecnologici di interesse pubblico.....	"	36
U. Costruzioni temporanee	"	37
V. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione...	"	37
Z. Serbatoi gas.....	"	38
Y. Antenne paraboliche.....	"	38

Art. 8 - Compatibilità Geologico Tecnica.....	pag.	39
Art. 9 - Compatibilità dell'Assetto Ecologico	"	41
Art. 10 - Compatibilità con Analisi Ambientale	"	43
Art. 11 – Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.....	"	46
Art. 12 – Compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale	"	47
Art. 13 – Vincoli	"	51

TITOLO III

SISTEMA INSEDIATIVO

Art: 14 - Classificazione e individuazione delle aree	pag.	53
Art. 15 Norme per le aree residenziali:		
RS di Carattere Ambientale e Storico	"	55
Art. 16 - Norme per le aree residenziali:		
RE Esistenti	"	75
Art. 17 - Norme per le aree residenziali:		
RC di Completamento	"	79
Art. 18 - Norme per le aree residenziali:		
RN di Nuovo Impianto	"	83
Art. 19 – Norme per le aree residenziali e di servizio miste:		
RR di Riqualificazione	"	87
Art. 20 – Norme per le aree residenziali e commerciali miste:		
RM di Riqualificazione	"	91
Art. 21 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche		
S Servizi a livello comunale	"	95
Art. 22 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:		
PE Esistenti	"	99
Art. 23 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:		
PC di Riordino e di Completamento	"	103
Art. 24 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali:		
PN di Nuovo Impianto	"	107
Art. 25 - Norme per le aree terziarie		
TE Commerciali Esistenti	"	111
Art. 26 - Norme per le aree produttive		
H: Agricole:	"	115

SISTEMA AMBIENTALE

- Art. 27 - Norme per le aree funzionali:
 FT per **Attrezzature Tecnologiche** pag. 127
- Art. 28 - Norme per le aree funzionali ambientali:
 FA: " 131
 FA.T: per **Interesse Storico Monumentale, Archeologico**
 FA.U: per **Ambiti Urbani e Pedonali**
 FA.P: per **Ambiti Paesistici o Naturalistico**
 FA.G: per **Giardini o Verde Privato**
- Art. 29 - Norme per le aree funzionali di rispetto:
 FR: " 137
 FR.S: per **Sponde Fiumi, Torrenti e Sorgenti**
 FR.V: per **Viabilità**
 FR.F: per **Ferrovie**
 FR.C: per **Cimiteriali e Depuratori**
 FR.E: per **Elettrodotti e Gasdotti**
- Art. 30 - Norme per le aree funzionali:
 FV alla **Viabilità** e alle relative pertinenze " 143
- Art. 31 - Norme per le aree funzionali:
 FF alla **Ferrovia** e alle relative pertinenze " 149

TITOLO I

GESTIONE E ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 1

Elementi costitutivi del P.R.G.

Gestione e Attuazione

1. Sono elementi costitutivi del Piano, come prescritto nell'art.14 della L.R. 56/77:

1.1. - Elaborati di Piano Urbanistici

- ✓ tav.n. 1 - Relazione e informazioni Compatibilità ambientale
- ✓ **tav.n. 1.2 - Relazione Integrativa**
Determinazioni di Controdeduzione ad Osservazioni e Rilievi Regionali
- ✓ tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000
planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini
- ✓ **tav.n. 3 - Assetto generale – Carta di Sintesi:** **scala 1: 5.000**
intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e zone soggette vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e delle zone di aree
- ✓ **tav.n. 4.1 - Concentrico:** **scala 1: 2.000**
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- ✓ **tav.n. 4.2 - Falicetto:** **scala 1: 2.000**
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- ✓ **tav.n. 5 - Centri Storici** **scala 1: 1.000**
La Villa – Il Paschero - Villanovetta
- ✓ **tav.n. 6.1- Norme di Attuazione**
illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa
- ✓ **tav.n. 6.2 - Schede Normative delle Aree**
- ✓ **tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.**
- ✓ tav.n. 8.1 - VAS – Rapporto Ambientale
- ✓ tav.n. 8.2 - VAS – Documento tecnico preliminare
- ✓ tav.n. 8.3 - VAS – Sintesi non tecnica
- ✓ tav.n. 8.4 – VAS – Relazione di Sintesi
- ✓ **tav.n. 8.5 – VAS – FASCICOLO Piano di Monitoraggio**

1.2. - Elaborati Complementari Urbanistici

- tav.n. 9.1 - Assetto generale – Stato di Fatto Urbanizzazioni: scala 1: 5.000
intero territorio comunale con: indicazione dell'abitato,
delle esistenti infrastrutture di urbanizzazione a rete e
dell'uso del suolo per indagine agronomica.
- tav.n. 9.2 - Assetto generale – Uso del suolo scala 1: 5.000
- tav.n. 10.1 - Osservazioni e Controdeduzioni.
- tav.n. 10.2 - Osservazioni – Individuazione scala 1: 5.000
- tav.n. 11 - Verifica Vincoli Aree a destinazione pubblica

1.3. - Elaborati Acustici

- tav.n. 12 - Relazione - Verifica e di Compatibilità Acustica
sulla base del Piano di Zonizzazione vigente, attraverso
un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni.

1.4. - Elaborati Geologici

Gli elaborati geologici territoriali, relativi alla presente Variante Generale di PRG, risultano conformi a quelli già allegati alla D.G.R. n. 13-9283 del 28.07.2008, di approvazione della Variante Strutturale di Adeguamento PAI del PRG adottata con **Variante Strutturale di Adeguamento al PAI approvata con D.G.R. n. 9-2551 in data 5.9.2011.**

- tav.n. 13 Relazione Geologica – Valutazione Puntuale Condizioni di Edificabilità
- tav.n. 13B Integrazioni alla tav. 13
- tav.n. 14 Carta degli elementi locali per la stima della
Pericolosità Sismica e Litotecnica scala 1:10.000
- tav.n. 15 Carta Litotecnica scala 1: 5.000
- tav.n. 16 Carta Geologico Morfologica e dei Dissesti scala 1:10.000
- tav.n. 17 Carta di Sintesi della pericolosità Geomorfologica
e dell'idoneità all'Utilizzazione Urbanistica scala 1:10.000
- tav.n. 18 Relazione Geologico Idrogeologico - Tecnica
- tav.n. 19 Relazione Geologica – Valutazione Rischio Sismico

1.5 – Allegati Tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale; Trattandosi di Variante Generale si fa riferimento agli Allegati Tecnici del precedente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 59-13812/1992, successivamente variato con Adeguamento al PAI, approvato con D.G.R. n. 9-2551/2011.

Efficacia e campo di applicazione

1. Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.
2. Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82, 3° comma, della L.R. 56/77, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di **dieci anni** dalla data di approvazione e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale.
3. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.
4. Il rispetto delle presenti Norme costituisce condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.. In caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le specifiche indicazioni espressamente consentite dagli articoli seguenti.
Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.
5. In riferimento all'art. 1 gli Elaborati di Piano, di cui al punto 1.1, sono prescrittivi; gli Elaborati Complementari, di cui al punto 1.2, sono descrittivi; gli Elaborati Geologici, di cui al punto 1.3, sono prescrittivi.
6. Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

Entrata in vigore del P.R.G.

Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano

- 1.** Il Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.
- 2.** A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.
- 3.** L'entrata in vigore delle previsioni contenute nel P.R.G. comporta la decadenza dei permessi di costruire rilasciati in contrasto per i quali non sia stato dato inizio ai lavori e per quanto non sia stato eseguito entro tre anni da tale inizio.
- 4.** Gli interventi per i quali, alla data di adozione del Piano, è stato rilasciato permesso di costruire o siano soggetti a S.U.E. vigente o in itinere successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale, osservano sino al loro completamento, nel rispetto dei termini e delle scadenze stabilite dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico in forza del quale sono stati previsti o assentiti.
- 5.** Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 7° comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.
- 6.** Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.
- 7.** Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art. 33 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R.. 5.8.1998 n. 12 PET.
- 8.** Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357/55; si richiama la circolare P.G.R. 30.12.1991 n. 21 URE.

Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione, si fa riferimento alle seguenti definizioni.

1. Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici.

Definizioni di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 49 del 03.11.2003, pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 04.12.2003, e s.m.i. (tra cui: D.C.C. n. 4/2004, n. 26/2005, n. 4/2007, n.48/2009), in riferimento al contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n. 548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 3, comma1, della L.R. 08.07.1999 n. 19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n. 56".

Il presente Piano costituisce l'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19. Le definizioni sono riportate a puro titolo esemplificativo di consultazione, subendo un automatico aggiornamento nel caso in cui il Regolamento Edilizio di riferimento sia modificato, nel contenuto degli specifici articoli.

1.1. - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf) - (Art.13 Regolamento Edilizio)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

1.2. - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) - (Art.14 R.E.)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

1.3. - NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np) - (Art.15 R.E.)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art.13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

1.4. - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds) - (Art.16 R.E.)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada. (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

1.5. - SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) - (Art. 17 R.E.)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

1.6. - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul) - (Art.18 R.E.)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai 'bow window' ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative;

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

1.7. - SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun) - (Art.19 R.E.)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

1.8. - VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V) - (Art.20 R.E.)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13 del R.E..

1.9. - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - (Art.21 R.E.)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quella assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

1.10. - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - (Art.22 R.E.)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).

1.11. - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) - (Art.23 R.E.)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

1.12. - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - (Art.24 R.E.)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

1.13. - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) - (Art.25 R.E.)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

1.14. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If) - (art.26 R.E.)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³] [m²].

1.15. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It) - (Art.27 R.E. Tipo)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³] [m²].

2. Componenti territoriali.

2.1. - AREA: quando non diversamente specificato si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).

2.2. - AMBITO: insieme di aree, topograficamente delimitato, sottoposto a particolare disciplina:

- ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
- ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
- zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo,
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77.

2.3. - LOTTO: superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.

3. Componenti fabbricative.

3.1. - VOLUME FABBRICATIVO: per entità volumetrica fuori terra, con riferimento solamente ai volumi già esistenti e consolidati, su cui occorre una preliminare valutazione di consistenza per procedere agli interventi ammessi, si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti di strutture fisse e tipologicamente consolidate e vincolate al suolo tramite fondazioni.

Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti da 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di abitabilità, le tettoie, le pantalere, gli spazi improvvisati chiusi da lamiera, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.

Per la determinazione dei nuovi volumi si fa necessariamente riferimento alla definizione di cui al precedente punto 1.8.

3.2 - EDIFICIO RURALE: si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma, della L.R. 56/77 s.m.i.

3.3 - ANNESSI RURALI: si intendono le strutture, fisse e coperte di servizio all'attività agricola, quali stalle, fienili, depositi, spazi per impianti produttivi; sono considerati nell'ingombro volumetrico se chiusi almeno su 3 lati, secondo la definizione di volume fabbricativo.

3.4 - FABBRICATI ACCESSORI: si intendono le unità d'uso destinate a fabbisogni collaterali agli usi residenziali; sono inseriti in edifici esistenti, affiancati o autonomi sul lotto di pertinenza. Si distinguono in: bassi fabbricati, autorimesse, depositi per attrezzi, ricoveri per animali, tettoie, terrazzi e serre.

3.5 - BASSO FABBRICATO: si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m. 2,50 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di m. 3,50, con tetto con pendenze analoghe al fabbricato di cui sono pertinenza, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa. I depositi per attrezzi agricoli (**non di pertinenza delle residenze**) possono avere una superficie massima di mq. 6,00.

3.6 - PERTINENZA: si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo, destinato in modo durevole a servizio o ad ornamento funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio sulle opere di urbanizzazione.

3.7 - SUPERFICIE DI VENDITA Sv: si intende la superficie totale delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o D.I.A..



4.1 – Parametri

V	– volume della costruzione:	mc.	–
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	–
It	– indice di densità edilizia territoriale:.....	mc./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
Ut	– indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	– indice di utilizzazione fondiaria:.....	mq./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:.....	%	--
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	--
Np	- numero piani:	n.	--
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:..	m.	--
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	--
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	--

Attuazione del Piano

1. - STRUTTURA NORMATIVA

1. Il P.R.G. controlla normativamente le modifiche di aree o di costruzioni nel territorio comunale, per il raggiungimento delle finalità e degli obiettivi programmatici.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. nelle aree del Sistema Insediativo, nonché nelle aree del Sistema Ambientale, è subordinata al rispetto di:

Gestioni di cui al TITOLO I

- ✓ Definizioni
- ✓ Attuazione
- ✓ Standard

Condizioni e Vincoli di cui al TITOLO II

- ✓ Compatibilità costruttiva
- ✓ Normativa geologico tecnica
- ✓ Tutela dell'assetto ecologico
- ✓ Compatibilità con Analisi Ambientale
- ✓ Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale
- ✓ Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica
- ✓ Vincoli - Tutela culturale e funzionale

Prescrizioni di cui al TITOLO III

- ✓ Destinazione d'uso
- ✓ Tipologia di intervento
- ✓ Consistenza quantitativa
- ✓ Assetto qualitativo

2. – MODALITA' DI INTERVENTO

2.1. – D.P.R. 380/01

Permesso di costruire oneroso

Permesso di costruire gratuito

Permesso di costruire convenzionato

nei casi previsti all'art. 9 della Legge 10/1977

nei casi di cui: all'art. 49 L.R. 56/77
e/ per determinare le modalità di attuazione
e cessione di parti vincolate ad uso pubblico

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

Procedura abilitativi semplificata (P.A.S.)

2.1.1. - Quando le aree sono soggette a convenzionamento, comprendente anche altre aree interne per servizi, è obbligatoria la dismissione delle aree a servizio, indicate quantitativamente in cartografia. La dismissione può essere effettuata in attuazione del primo intervento edilizio, o interamente o proporzionalmente, secondo un programma di tempi e modi, al fine di conseguire comunque un disegno urbanistico e architettonico unitario

2.2. - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.):

definizioni e modalità di attuazione L.R. 56/77 articoli

1.3.1. - Piano Particolareggiato (P.P.) 38, 39, 40

1.3.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.) 41

1.3.3. - Piano di Recupero (P.R.) 41bis, 43

1.3.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) 42

1.3.5 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) 43, 44, 45

1.3.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.) 47

2.2.1. - Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, *salvo particolari prescrizioni di indirizzo riportate nelle norme specifiche d'area.*

2.2.2. - Le indicazioni di P.R.G. relative alle aree assoggettate a S.U.E., sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali di parametri e di standards, mentre, in sede di progettazione dello S.U.E., al fine di non vanificare la ricerca di un disegno urbanistico razionale ed organico, devono essere salvaguardate le previsioni degli ambiti che hanno rilevanza al loro esterno e hanno precisa finalità urbanistica generale; di conseguenza potrà essere prevista, solo entro tali presupposti, una diversa localizzazione sia di viabilità, a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da comprometterne l'uso o la realizzazione del collegamento, sia di aree standard, a condizione che le verifiche di conteggio esecutivo non riducano le superfici previste dal Piano, non determinino frammentazioni che snaturino la loro funzione e che venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.

Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 21 comma 1, punti 2 e 3 della L.R. 56/77, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

Si devono inoltre individuare le aree per parcheggi e verde privato.

2.2.3. - Potrà essere prevista l'attuazione di P.E.C. anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione.

Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G.), morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accoglimento da parte del Sindaco di tale schema, volto alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la procedura dello S.U.E..

2.2.4. - Le prescrizioni contenute negli S.U.E. approvati prevalgono, in caso di maggiore specificazione e dettaglio e se non in contrasto con il P.R.G., sulle previsioni cartografiche e normative dello strumento urbanistico generale.

Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n. 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

2.2.5. - I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti

2.2.6 - Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 18/1996, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. potrà avvenire in ambiti complessi mediante proposta di Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 179/1992.

3. - DESTINAZIONE D'USO

3.1. - Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a richiesta di permesso di costruire o D.I.A., il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:

- ✓ residenziali e accessori della residenza
Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:
 - i locali in cui si svolgono limitate funzioni professionali (studi e simili), in cui non si svolgono funzioni autonome di direzione/amministrazione d'azienda o di compravendita di beni e servizi
- ✓ residenziali temporanee
Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:
 - le attività di "bed and breakfast" L.R. 31/85
- ✓ produttive, industriali, artigianali, artigianali locale e di servizio
Sono considerati assimilabili agli usi artigianali:
 - magazzini di stoccaggio merci di qualsiasi tipo, qualora nei locali stessi non si svolga attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso
- ✓ terziarie commerciali al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso
Sono considerati assimilabili agli usi commerciali:
 - vendita al dettaglio o all'ingrosso quando l'attività è prevalente e la lavorazione/trasformazione avviene su piccola scala (panetterie, pasticcerie non industriali, ecc.);
 - istituti bancari, assicurativi, creditizi;
 - attività professionali di vendita di beni o servizi (agenzie assicurative, automobilistiche, immobiliari);
 - bar ristoranti, pizzerie, eno-birrerie, se non inserite in entità di prevalente destinazione turistico-ricettiva;
- ✓ terziarie direzionali, amministrative, culturali, sanitarie e associative
Sono considerati assimilabili agli usi direzionali:
 - locali in cui si svolgono funzioni autonome di direzione o amministrazione d'azienda;
 - funzioni professionali riunite (poliambulatori estesi, grandi studi professionali riuniti, ecc.);
 - istituti bancari, assicurativi, creditizi, qualora le funzioni di direzione, amministrazione siano prevalenti su quelle di sportello;
- ✓ turistico ricettive, pubblici esercizi bar, ristoranti, mense ed alberghi, residence, case e appartamenti per vacanze e affittacamere, campeggi, attività ricreative
- ✓ servizi sociali e attrezzature pubbliche
istruzione, spazi pubblici a parco, gioco e sport, spazi pubblici per parcheggio, servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);
attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense); attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).
- ✓ attività agricole e residenza rurale

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

3.2. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato.

La destinazione d'uso coerente presuppone priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella compatibile. Si ammette con indicazione definita dalla specifica normativa e si quantifica con valori percentuali riferiti alla:

- consistenza di superficie utile lorda ammissibile del fabbricato nel singolo fondo, per ogni intervento, o di tutti i fabbricati nel loro insieme, compresi quelli esistenti, per interventi di compensazione tra parti diverse;
- consistenza totale di superficie utile lorda ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di S.U.E..

3.3. - Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso si intende riferita alle specifiche autorizzazioni d'uso rilasciate. Per quelli realizzati in epoche in cui non erano richieste autorizzazioni, la destinazione è quella riscontrata nei certificati catastali relativi all'immobile (categorie catastali). In caso di incertezza o di imprecisione si procede con l'applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile; comunque rimane prevalente il concetto di carico urbanistico che l'uso o il riuso dell'immobile viene a determinare sulle opere di urbanizzazione; deve essere considerato, quale generante carico urbanistico, anche il riuso-recupero di fabbricati catastalmente censiti come urbani, ma che, corrispondendo a modelli abitativi del passato, necessitano di interventi igienico-sanitari per adeguarli ai modelli abitativi attuali, anche se nell'ambito del volume o della superficie lorda esistente.

4. - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

4.1. - Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 e alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 5.12.77 e successive modifiche e integrazioni", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984.

- a. MANUTENZIONE ORDINARIA MO
- b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA MS
- c. RESTAURO RS
- d. RISANAMENTO CONSERVATIVO RC
- e. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A – B – C) RA – RB - RT
- f. AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE A - S
- g. COMPLETAMENTO C
- h. NUOVO COSTRUZIONE NC
- i. DEMOLIZIONE D
- m. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RU

Fatte salve le prescrizioni relative alla definizione dei tipi di intervento, essi sono elencati secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare quelli di grado inferiore.

4.2. - **Ristrutturazione Edilizia di Tipo C (RT):** si intende la demolizione con ricostruzione di edifici e manufatti con la stessa volumetria e sagoma preesistente secondo i disposti del D.P.R. 380/2001. Tale tipo di intervento non si applica nei Centri Storici. *Non si applica altresì nei nuclei frazionali rurali o in ambito agricolo, nel caso in cui gli edifici risultino di carattere storico artistico e di valore ambientale, individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77.*

4.3. – **Ristrutturazione Urbanistica:** si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.4. - Interventi previsti dal P.R.G..

4.4.1. - Sostituzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, quindi con consistenze fabbricative, in aree liberate da costruzioni preesistenti, secondo l'applicazione degli indici di consistenza quantitativa previsti.

4.4.2. - Ricostruzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti, quindi con consistenze fabbricative, aventi gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, non subordinate all'applicazione degli indici di consistenza quantitativa, ma rispettose delle prescrizioni di altezze e distanze.

4.4.3. - Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

4.4.4. - Riqualficazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a migliorare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione o in stato di degrado, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

4.4.5. - Interventi coordinati: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una coerenza espressiva e funzionale.

4.4.6. - Luogo: insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni. L'individuazione di tale modalità indica l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse. L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.

4.4.7. - Facciate: ove non già vincolate da normativa specifica, costituiscono elemento di salvaguardia e tutele per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni.

4.4.8. - Allineamenti: si intende il mantenimento dei fili di fabbricazione, esistenti o la ricostruzione di quelli previsti, senza possibilità di avanzamento o arretramento al piano terra qualunque sia il tipo di intervento; ai piani superiori degli edifici è consentito l'arretramento. Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, occludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.

4.4.9. - Progetto Urbano: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi con la formazione di piano di recupero o piano particolareggiato o di piano tecnico di iniziativa pubblica, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi, tutti coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato. Riguarda: l'organizzazione spaziale dei pieni e dei vuoti, il rapporto tra spazio e forma, l'uso e la gestione dei processi attuativi, l'integrazione plurifunzionale interna, la connessione con il tessuto edilizio circostante, il decoro paesaggistico, l'individuazione dei percorsi, l'arredo urbano. Comprende: l'insieme degli spazi pubblici e dei sistemi infrastrutturali, il complesso delle consistenze esistenti o previste all'interno e le eventuali fronti degli edifici in affaccio. I Progetti Urbani possono essere soggetti a suddivisione o a diversa perimetrazione in relazione ad una specifica programmazione od opportunità motivata di intervento delle opere pubbliche. L'inserimento nelle connotazioni ambientali del luogo dovrà essere conseguito con la reinterpretazione delle tipologie architettoniche desunte dai modelli morfologici ed aggregativi del tessuto edilizio circostante, per trarre elementi di sintesi utili alla formulazione delle nuove proposte progettuali.

4.4.10. - Ambito pedonale: spazio pubblico aperto, piazza o asse principale, anche di collegamento tra "luoghi", caratterizzato da una prevalente destinazione pedonale, riconosciuto ai fini del mantenimento di un uso collettivo degli spazi urbani da parte della comunità locale e della valorizzazione di un ambito con valenza turistico e culturale, riferito in particolare alla tutela di risorse, di relazioni e di attività pubbliche e commerciali proprie del centro storico ed alla creazione di un'immagine continua e coerente tramite azioni progettuali di iniziativa pubblica di coordinamento di elementi di arredo urbano, materiali e illuminazione.

5. – CONSISTENZA QUANTITATIVA

5.1. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento "una tantum", escludono ogni successiva riutilizzazione delle stesse superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non impegnate.

Tutto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria devono essere trascritti in registri comunali, anche in riferimento agli interventi di ampliamento "una tantum".

Le richieste di incremento volumetrico dovranno autocertificare che non si sia già utilizzato un incremento volumetrico "una tantum", anche nel corso della vigenza del precedente P.R.G.. Sarà comunque ammesso un incremento volumetrico "una tantum" pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato.

In alternativa all'applicazione degli incrementi percentuali della superficie utile lorda, è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino a 25 mq. per ciascun edificio. Tale ampliamento è assoggettato al contributo relativo ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

6. – ASSETTO QUALITATIVO

6.1. Per il controllo normativo delle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici) il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo secondo: Caratteri Formali, Caratteri Materiali.

6.2. L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali.

Essi sono:

6.2.1 - interpretazione e definizione progettuale di:

luogo, ambiti di riqualificazione,

facciate, loggiati, colonnati, porticati, portali, aperture, balconi, coperture, camini, apparato decorativo, manufatti, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.

recinzioni, bassi fabbricati accessori, tettoie, ecc.

6.2.2 - valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno, fabbricativo e non. Adattamento ad immagini preesistenti, ovvero loro interpretazione; sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagini stilisticamente coerenti.

6.2.3 - attuazione di progetti architettonici di matrice storica esistenti in archivi comunali, secondo iniziative di ricerca, pubblicazione e promozione attuativa.

6.2.4 - realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

6.3. L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi.

Esse sono:

6.3.1 - uso di materiali delle tradizioni locali;

6.3.2 - uso di colori delle tradizioni locali;

6.3.3 - esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;

6.3.4 - considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;

6.3.5 – definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;

6.3.6. - sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

6.4. Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

Costituisce pertanto impegno specifico: il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

6.5. L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili deve essere progettato unitariamente, almeno per ogni singolo fondo, e risolto contestualmente sia per tutte le consistenze fabbricative esistenti e/o di nuovo impianto ammissibili entro e fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.

6.6. L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili può non essere attuato solamente per gli interventi di manutenzione ordinaria, salvo particolari prescrizioni di indirizzo riportate nelle norme specifiche d'area.

Standards Urbanistici

1. Le aree risultanti dall'applicazione degli standards di cui ai precedenti punti rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G..

La dotazione di attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali è già definita dal P.R.G., per cui non è più necessario, nel caso di rilascio di permessi di costruire o di adozione di strumenti urbanistici esecutivi, verificarne la progressiva congruità.

Le dotazioni, invece, di attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, sono previste dal P.R.G. come dismissione in funzione dell'effettiva realizzazione degli interventi. Occorrerà pertanto provvedere, a seguito di permessi di costruire o nella elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi, ad assicurarne la definizione, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

2. Ai fini del reperimento degli standards si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77, ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella proporzione, definita dal P.R.G. del 40%, fino comunque al limite massimo di mq.7, per i servizi residenziali, di cui al 1° comma punto 1) dello stesso articolo.

3. La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per gli impianti esistenti e per le aree di riordino, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.

4. La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;

Per le attività commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale.

Per le attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali all'ingrosso, nei casi di intervento all'interno di aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale.

5. Nelle aree esistenti e di completamento, in sede di intervento diretto, il soddisfacimento dei servizi per gli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali:

- ✓ in caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta
- ✓ in caso di impossibilità a disporre di superfici idonee all'interno del perimetro dell'area

verrà sostituito con il reperimento di pari superfici in zone situate entro un raggio di m. 300.

Quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, il reperimento potrà essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione Comunale, nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, da impiegarsi per la realizzazione di parcheggi anche al di sotto di altre aree individuate per servizi. Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

Per tutte le aree non di carattere storico ambientale, con particolare riguardo alle destinazioni d'uso commerciali, si dovrà comunque garantire una superficie di aree per servizi, specialmente per parcheggi, pari al 50% della dotazione

6. Nelle aree di nuovo insediamento da realizzarsi tramite S.U.E. per insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, turistici, nonché residenziali, le quantità di servizi da destinarsi a verde e parcheggi devono essere reperite in loco e non si ritengono pertanto ammissibili monetizzazioni.

7. Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n. 43/95).

TITOLO II

CONDIZIONI E VINCOLI

Articolo 7

Compatibilità costruttiva

Le norme del presente articolo hanno carattere complementare, rispetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, al fine di uniformare l'interpretazione dei criteri di metodologia costruttiva.

A. Asservimento all'edificazione.

A1. La superficie del lotto di pertinenza edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.

A2. La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiaria può sempre essere trasferita da un lotto all'altro quando questi siano contermini, anche di diversa proprietà e facciano parte delle stesse aree di insediamento.

A3. Il trasferimento di cubatura tra lotti di diversa proprietà, non contermini, ma comunque all'interno di aree della stessa normativa, è ammesso solo in presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo che includa tutte le aree interessate dal trasferimento.

A4. Il trasferimento di volume tra lotti della stessa proprietà, non contermini, è ammesso nelle zone destinate ad attività residenziale agricola, secondo le modalità dell'art. 25 L.R. 56/77.

A5. L'asservimento alla edificazione di una superficie e/o il trasferimento di cubatura, di cui ai commi precedenti, deve risultare da apposito vincolo trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

A6. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non edificandi".

A7. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzo delle medesime superfici o volumi; restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

B. Aree a verde privato.

B1. Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree **residenziali** di completamento e di nuovo impianto è fatto obbligo di destinare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera, non coperta, del lotto fabbricabile.

C. Aree a parcheggio privato.

C1. Negli interventi di nuova costruzione, residenziale, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale.

Valgono comunque i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza.

C2. Oltre alle superfici di cui sopra occorre prevedere e predisporre:

- a) per gli edifici a destinazione commerciale la superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 del DCR 347-42514 del 23.12.2003 e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, L.R. 56/77..
- b) almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;
- c) almeno mq. 20 di parcheggio ogni 5 persone, riferiti al prevedibile numero massimo di utenti nello stesso momento, per cinematografi, teatri, sale per mostre, pubblico spettacolo, discoteche, impianti sportivi, ecc..

C3. In sede di Permesso di Costruire e di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato l'accesso.

C4. In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi, si intendono aggiuntive rispetto allo standard pubblico e non possono essere computate come tale, fermo restando, quindi, la necessità di prevedere la dotazione per i servizi pubblici per insediamenti produttivi e commerciali, di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art. 6 delle presenti Norme.

D. Sistemazione del terreno.

D1. Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, attorno agli edifici, possono apportare variazioni rispetto alla situazione originale, purché siano rispettate le seguenti modalità:

- a) la modifica delle livellette del terreno non deve avvenire con l'inserimento di manufatti;
- b) in caso di siti pianeggianti il terreno sistemato non deve avere una pendenza superiore al 5%, misurata fra la quota del piano strada (o marciapiede se esistente) e la quota più alta del piano di spiccatto dei muri perimetrali dell'edificio;
- c) in caso di terreni in pendenza è consentito creare terrazzamenti.

D2. In esecuzione di strumenti urbanistici esecutivi, come conseguenza delle principali quote planoaltimetriche definite in sede progettuale, che presuppongono un rimodellamento o una sistemazione del terreno, la linea di spiccatto, per la misurazione dell'altezza massima delle fronti, è determinata non dall'andamento originario del terreno naturale, ma da quello di livellamento progettuale.

D3. Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo e riporto di terra che comporti costruzioni di muri ed opere di contenimento di altezza superiore a m. 2,50. I muri di contenimento con altezza superiore a m. 1,20 devono distare dai confini almeno m. 5,00.

E. Distanze dai confini.

- E1.** Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze dai fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00, o metà dell'altezza se maggiore.
- E2.** Tale distanza è riducibile qualora si stipuli un atto trascritto di vincolo fra confinanti, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.
- E3.** Nelle aree residenziali di carattere ambientale e storico RS e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone, si richiamano le disposizioni del Codice Civile.
- E4.** Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotta una debita convenzione, trascritta, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa e con adeguato coordinamento tra le costruzioni.

F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.

- F1.** Nelle aree residenziali di carattere ambientale e storico RS le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.
- F2.** In caso di intervento, anche con ampliamento, nelle zone di cui sopra, nonché in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.
- F3.** Le nuove edificazioni nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; distanze anche inferiori in S.U.E. (art. 9 D.M. 1444/68) o per pareti cieche.
- F4.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche.
- F5.** Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.
- F6.** In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza.

G. Volumi tecnici.

G1. Sono considerati volumi tecnici i locali per i dispositivi necessari al buon funzionamento degli impianti tecnici del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori (ad esempio macchine ascensori, i vasi di espansione, centrali termiche, ecc.).

G2. I volumi tecnici e i manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, possono arrivare fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

H. Verande.

H1. Non sono ammesse verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge; le chiusure con verande sono ammesse solo se rientranti nel conteggio della volumetria ammissibile e se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

I. Sottotetti.

I1. Nel caso in cui, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano è agibile, con caratteristiche abitabili, se l'altezza media interna del singolo spazio abitativo è almeno m. 2,70 con minimo assoluto di m. 1,80. E' agibile, con caratteristiche di utilizzabilità, e la superficie concorre alla determinazione della superficie utile lorda se l'altezza media interna non è minore di m. 2,00.

I2. I sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono agibili e non sono conteggiabili nella superficie utile lorda, qualora presentino: altezza media minore di m. 2,00. L'altezza media è determinata dal rapporto tra il volume interno geometrico, misurato all'intradosso della sagoma del sottotetto, e la superficie netta del piano stesso. La superficie utile lorda può essere frazionata con tramezzature purché l'altezza media risultante per ogni suddivisione non sia superiore a m. 2,50 e quindi nessun vano possa essere considerato agibile con caratteristiche abitabili, ma utilizzabile soltanto come locale accessorio con la sola eccezione dei disimpegni e corridoi.

I3. Qualora i sottotetti, non conteggiabili nella superficie utile lorda, siano serviti solo dalla scala principale, potranno avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq. 0,50 per locale; qualora invece siano collegati mediante scale interne agli alloggi sottostanti, le aperture potranno avere dimensioni maggiori.

I4. In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere, ininfluenti per il conteggio dell'altezza della costruzione.

I5. La sezione geometrica trasversale del tetto deve essere contenuta in un triangolo avente per base lo spessore di manica aumentato dagli aggetti dei passafuori o dei cornicioni ed i cui lati del triangolo non orizzontali (falde con pendenze opposte) non possono essere sostituiti da spezzate o curve (tipo mansarde o simili) né avere pendenze superiori al 60%.

L. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze.

L1. Le costruzioni accessorie e i locali di pertinenza delle residenze sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle seguenti prescrizioni di consistenza quantitativa:

- i nuovi inserimenti devono rispettare il rapporto di copertura del lotto su cui insistono, al lordo dei fabbricati esistenti.
- i depositi di attrezzi o di materiali per usi agricoli, attrezzature da giardino, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare possono avere una superficie massima di mq. 25,00.
- i bassi fabbricati, destinati ad autorimesse, possono avere: un posto auto (con dimensione non eccedente mq. 20 netti) o due posti auto (con dimensione non eccedente mq. 30 netti), per edificio unifamiliare; un posto auto per alloggio, per edificio plurifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 15, accostato ad altri sul terreno pertinente.

L2. Sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle relative prescrizioni di assetto qualitativo e delle seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine dell'uniformità dell'impianto tipologico esistente, mediante prosecuzioni o contrapposizioni simmetriche di fabbricati.
- nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi.
- nei casi di costruzioni fuori terra devono essere impiegate forme e materiali coerenti al contesto, sono esclusi i prefabbricati in lamiera o in altri materiali incompatibili.
- nei casi di costruzioni interrato, queste devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 25, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso.
- in caso di interventi esterni sul fabbricato principale esistente sul lotto, è prescritto l'adeguamento delle caratteristiche dimensionali e tipologiche delle costruzioni accessorie esistenti sul lotto stesso.

L3. I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici sullo stesso lotto di pertinenza, purché la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi. Un nuovo edificio finestrato deve rispettare la distanza di m. 10 da un basso fabbricato.

Quando non in aderenza la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di pertinenza non sarà inferiore a m. 5,00 ed il fronte verso tale edificio non potrà eccedere i m. 3,00 di altezza di colmo.

L4. E' ammessa la costruzione a confine del lotto di pertinenza, di bassi fabbricati, quando adibiti a box auto o a deposito attrezzi agricoli, qualora si compri di avere eseguito col proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta, che vincoli il contraente medesimo all'osservanza delle distanze minime di zona nei confronti del fabbricato in questione, oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza, fino tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.

I bassi fabbricati possono comunque essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.

L5. Si dovranno impiegare materiali simili ai tradizionali, non sono consentite strutture prefabbricate, le facciate dovranno essere realizzate con gli stessi materiali per tutte le fronti della costruzione; i muri di tamponamento per le chiusure esterne dovranno essere in muratura intonacata e il grado cromatico dovrà risultare diffusamente omogeneo con tonalità di colore pastello; il manto di copertura nel caso di tetto a falde inclinate dovrà essere realizzato in coppi o altro materiale simile, avente tonalità di colore mattone, i serramenti dovranno essere in legno.

L6. La costruzione di tetti piani è solamente ammessa nel caso di comprovati motivi di natura tecnico-estetica; il tetto piano dovrà essere adeguatamente sistemato, in modo da non arrecare contrasti con le tipologie architettoniche presenti nella zona circostante; non sono ammessi tetti piani sistemati con guaine bituminose o altri materiali simili ma dovranno essere opportunamente pavimentati con piastrelle o autobloccanti, pietrisco, ecc. o sistemati a giardino pensile.

L7. Per la sistemazione di fabbricati accessori seminterrati emergenti dal terreno, devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, se costituiscono superficie coperta; le distanze dalle strade devono comunque essere rispettate anche per i fabbricati accessori interrati, in zone consolidate. Eventuali costruzioni interrate all'interno delle fasce di rispetto stradale devono essere oggetto di convenzionamento con l'Ente proprietario o gestore dell'infrastruttura.

M. Altezze interne ridotte.

M1. Stessi requisiti di abitabilità sono mantenuti in locali preesistenti, con altezze inferiori a quelle regolamentari, a seguito di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, nel caso in cui tali spazi siano già utilizzati per attività abitative, terziarie direzionali o artigianali e anche nel caso di cambio di destinazione tra questi preesistenti utilizzi.

N. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

N1. In riferimento all'art. 91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n. 384; Legge 9.1.1989 n. 13; D.M. 14.6.1989 n. 236; L.R. 3.9.1984 n. 54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n3792).

O. Muri di contenimento.

O1. I muri di contenimento in pietra o in laterizio, esistenti nel territorio comunale, sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte contro terra con calcestruzzo armato purché la parte esterna visibile abbia l'aspetto del muro originario;

O2. Negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato con l'altezza massima di ml. 2,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml. 2,00, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza del muro sottostante, oppure con arretramento minore imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%; le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e piantumate;

O3. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà richiedere obbligatoriamente la formazione di schermature vegetali con rampicanti perenni delle murature in calcestruzzo o il loro rivestimento in pietra per ragioni di decoro o di attenuazione dell'impatto visivo.

O4. L'allineamento lungo le strade coincide con quello prescritto per le recinzioni, salvo deroghe giustificate dall'andamento del suolo o da ragioni di tipo geotecnico.

P. Recinzioni e Muri di Sostegno.

P1. Sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

P2. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, devono rispettare la normativa specifica delle singole aree e le norme generali di decoro e di assetto qualitativo per gli edifici.

P3. Le distanze dal confine stradale al di fuori dei centri abitati deve essere di m. 3,00 per le strade di tipo C; all'interno dei centri abitati gli arretramenti delle recinzioni dalle strade devono essere pari o superiori a m. 1,50 dal ciglio stradale; nel caso di nuova costruzione i cancelli di accesso veicolare alle aree private dovranno essere arretrati in misura pari o superiore a m. 5,00, salvo nel caso di apertura di cancelli carrai in sostituzione di tratti di recinzione preesistenti a distanze inferiori;

Le aree di arretramento devono essere sistemate, a cura e spese di chi esegue la recinzione e cedute o vincolate all'uso pubblico, secondo le indicazioni del Piano e dell'Amministrazione, coordinate con le aree private d'uso pubblico destinate a parcheggio e specificate in sede di permesso di costruire.

P4. In caso di comprovate esigenze, derivate dallo studio di valutazione dell'impatto acustico, le barriere fonoassorbenti possono avere una altezza fino a m. 2,50.

P5. Nel caso di completamento di recinzioni esistenti o di formazione di nuovi recinzioni in contiguità e prosecuzione di altre preesistenti, l'Autorità comunale, sentito la Commissione Edilizia Comunale, potrà disporre la deroga a quanto previsto al presente articolo, sia per quanto riguarda il tipo, sia per quanto riguarda l'altezza massima, sia per quanto riguarda gli arretramenti allo scopo di ottenere l'allineamento e l'omogeneità con le recinzioni già posate.

P6. Nell'ambito degli insediamenti di antica formazione e di tipo rurale non sono ammesse recinzioni di nuova costruzione nelle aree che risultino, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie e comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura e comunque originarie con recinzioni del tipo in cordolo di cls. e barriera in ferro.

P7. Nei casi di strade fiancheggiate da muri di contenimento del terreno con altezza media superiore a m. 1,50, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra descritti) sulla testa del muro.

P8. In attesa della realizzazione delle strade e delle opere pubbliche previste dal P.R.G., nelle aree con destinazione d'uso pubblica, è consentita la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie di tipo aperto in rete metallica.

Q. Depositi di materiale e sistemazione prefabbricati.

Q1. Oltrechè nelle aree P e G sono ammesse, secondo le modalità dell'art. 56 L.R. 56/77, le occupazioni di suolo pubblico e privato nelle aree RC e H per gli interventi di cui alla lettera c) del 1° comma dello stesso art. 56. Tali interventi dovranno rispettare i vincoli previsti delle Aree e non dovranno precludere aperture o visuali di abitazioni, mantenendosi, se affioranti dal terreno, a m. 10,00 di distanza, nè dovranno arrecare molestie o danni alla destinazione d'uso residenziale e alla coltivazione agricola.

Q2. Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone industriali ed artigianali, fatta eccezione per i depositi connessi all'attività agricola.

R. Allineamenti stradali.

R1. Nelle aree di carattere ambientale e documentario valgono gli allineamenti stradali in atto.

R2. Fatti salvi gli allineamenti in atto che l'Amministrazione intende riconoscere come consolidati e non modificabili, nelle aree esistenti, di completamento e di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade non può essere inferiore a m. 6,00.

R3. Per gli interventi edificatori previsti da S.U.E., eventuali diversi allineamenti possono essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, ma solo per la viabilità interna.

R4. In caso di costruzione o ricostruzione di edifici, nelle aree di completamento residenziale o produttivo, il Comune può imporre, anche senza ricorrere alla formazione di S.U.E., la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m. 3,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla stessa linea.

R5. Per l'accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente tra la massima sporgenza dei muri perimetrali, balconi esclusi, di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti e prospicienti il medesimo ciglio stradale, rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di m. 50)

R6. Gli eventuali muri o parte di muri esistenti, a confine del fabbricato e/o complesso di fabbricati costruiti in arretrato, che vengono a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, devono essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico e edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova costruzione.

R7. Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree produttive a fini agricoli tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli.

R8. Nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale di larghezza compresa tra m. 5,00 e m. 10,00, non sono consentiti aggetti, balconi compresi, sporgenti oltre m. 1,20 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche in presenza di arretramenti in atto.

Dove il marciapiede stradale viene adeguato ad una larghezza di m. 1,50 o oltre, la sporgenza di eventuali tende può essere di m. 1,50.

R9. E' ammessa, nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale, la costruzione di piste pedonali e ciclabili, nonché di impianti di distribuzione del carburante.

R10. Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze stabilite da conduttori elettrici aerei e da gasdotti, secondo le norme C.E.I.

R11. Sono comunque fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93).

S. Accessi stradali.

S1. Per le aree di completamento e di nuovo impianto, sia residenziali, che produttive o terziarie ricettive, che per servizi, gli accessi sulle strade provinciali devono sempre privilegiare l'ingresso ai lotti attraverso strade alternative, ove esistenti, evitando per quanto possibile ogni nuovo accesso oltre a quelli esistenti.

S2. I parcheggi localizzati a filo strade provinciali devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.

S3. I passi carrabili sono realizzabili secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio

T. Impianti tecnologici di interesse pubblico.

T1. Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio, anche nelle aree di rispetto.

T2. L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici latitanti e dai confini, ridotte quest'ultime del 50%. e degli allineamenti stradali nei centri abitati non inferiori a m. 3,00.

Qualora l'edificio per dimensioni ed altezza sia assimilabile ai bassi fabbricati, le distanze dai confini potranno essere ridotte secondo le prescrizioni previste per essi.

T3. I titoli abilitativi di edificazione verranno rilasciati previo parere di assenso dell'Amministrazione comunale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, degli Enti eventualmente interessati (Provincia, Anas, ecc.)

T4. Uguali modalità di edificazione e di intervento saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante.

T5. Le cabine funzionali ad impianti o attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni, ecc., devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo o del luogo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso. Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

T6. L'installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, in edifici interessati da interventi di risanamento conservativo, non devono causare alterazioni dell'assetto compositivo dei prospetti, soprattutto quando questi siano esposti alla pubblica vista. Le modalità di intervento per le suddette installazioni, comprese quelle che interessano parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici), sono regolamentate dalle norme specifiche di sicurezza e di funzionalità per ciascun tipo di impianto compatibilmente con i criteri di tutela dell'architettura degli edifici stessi.

U. Costruzioni temporanee.

U1. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

U2. La realizzazione di costruzioni temporanee aperte o chiuse, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta sia adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine massimo non rinnovabile che non sarà superiore a un anno.

U3. Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose e rispettare i vincoli e le distanze di zone.

V. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione.

V1. Dal calcolo della superficie utile, del volume edificato e delle altezze massime, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 3 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 27.07.2005.

V2. Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.

V3. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).

V4. Al fine di incentivare l'efficienza energetica degli impianti termici negli edifici pubblici e privati ed al fine di adottare azioni di contenimento dei consumi, per le nuove costruzioni residenziali devono essere previsti requisiti di risparmio energetico come previsto dalla normativa in materia disciplinata dalla LR 13/2007, recante "disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia".

Z. Serbatoi gas.

Z1. L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), intendendosi comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione, dovranno rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo e intorno ad esse dovrà essere prevista ad apposita distanza la piantumazione di cespugli o essenze locali.

Y. Antenne paraboliche.

Y1. Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, dovranno essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.

Compatibilità geologico tecnica

1. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni, cartografiche e normative, per le aree interessate da trasformazioni, al rispetto delle condizioni geologiche tecniche riportate in:

✓ **Variante Strutturale di Adeguamento al PAI approvata con D.G.R. n. 9-2551 in data 5.9.2011.**

Tale Variante è stata predisposta in relazione al precedente Piano Regolatore Generale Comunale, adottata e successivamente modificata ed integrata con D.C.C. n. 25 del 12.9.2006, n. 3 del 1.3.2007, n. 17 del 28.5.2008 e n. 3 del 2.3.2001, approvata, subordinatamente all'introduzione "ex officio", dalle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 25.7.2011, che costituisce parte integrante del provvedimento deliberativo ed elenco degli elaborati progettuali.

✓ **Elaborati Geologico Tecnici**, di cui all'art. 1 punto 1.2, tav. n. 13, che costituisce parte integrante e cogente della presente Variante Generale. P.R.G..

Gli elaborati geologici territoriali, relativi alla presente Variante Generale di PRG, risultano conformi a quelli già allegati alla D.G.R. n. 13-9283 del 28.07.2008, di approvazione della Variante Strutturale di Adeguamento PAI del PRG adottata con Variante Strutturale di Adeguamento al PAI approvata con D.G.R. n. 9-2551 in data 5.9.2011.

2. Ogni intervento edilizio e urbanistico, su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle cartografie e dalle norme di attuazione del P.R.G., è sottoposto a verifica e comparazione in salvaguardia rispetto a:

- ✓ carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
- ✓ classi geologiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica ai sensi della Circ. P.R.G. n. 7/LAP del 6/5/96
- ✓ fasce di tutela ambientale
- ✓ fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

L'individuazione nelle aree normative delle classi di idoneità comporta l'osservanza delle relative specifiche norme per l'ammissibilità ed il condizionamento attuativo degli interventi previsti. Nelle aree di Classe IIa i piani terra dovranno essere rialzati di cm. 20 dal piano campagna, più franco di sicurezza.

Le prescrizioni di carattere geologico indicate per ogni area di nuova espansione urbanistica, riepilogate in forma di scheda monografica, sono da ritenersi vincolanti e costituiscono parte integrante delle Norme di Attuazione del P.R.G..

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

3. Riferimenti all'Adeguamento al PAI:

Le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate per l'adeguamento al PAI ed alla Circolare PRG n. 7/LAP/78 sono da intendersi in ogni caso vincolanti e prevalenti rispetto a tutte le previsioni cartografiche e normative di P.R.G..

Relativamente ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche nonché a quelli naturali appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi si richiamano, per quanto applicabili, i disposti del R.D. 25.07.1904 n. 523 e quanto specificato nella Circolare PRG n. 14/LAP/PET/98. Detta normativa deve pertanto intendersi cogente anche nei confronti dei canali irrigui presenti sul territorio comunale qualora la proprietà del sedime da essi occupato risulti dello Stato e della Regione e le portate non siano regimate in modo tale da poter defluire, all'interno delle sezioni disponibili, con adeguato franco di sicurezza. Per questi dovrà essere nel contempo verificata l'applicabilità dei disposti di cui al R.D. 8.5.1904 n. 368, articoli dal n. 132 al n. 136.

Per ciò che concerne le aree individuate nella Carta dei Dissesti come Ee o Eb, si sottolinea che ad esse si devono applicare le corrispondenti "limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo, derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico" di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

Si richiamano in ogni caso i disposti delle Nuove Tecniche delle Costruzioni, contenute nel D.M. 14.1.2008 ed entrate in vigore in data 1.7.2009.

4. Categoria Sismica:

Il territorio del Comune di Verzuolo è classificato in Zona Sismica 3, secondo i criteri generali dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28.04.2006, sulla base della Deliberazione Giunta Regionale n. 11-13058 del 19.01.2010, aggiornamento ed adeguamento dell'elenco delle zone sismiche, vigore dal 31.12.2011, come indicato dalla L.R. n. 10 del 11.07.2011.

Per le procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico edilizie, ai fini della prevenzione del rischio sismico, si applicano i disposti della D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011.

Compatibilità dell'assetto ecologico

1. Ogni intervento di tipo edilizio, di importanza superiore alla manutenzione straordinaria, ed urbanistico comporta l'applicazione delle normative di tutela igienico sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali espresse anche attraverso la necessità di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

2. Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato all'attivazione dei sistemi di valutazione della capacità di carico degli ambienti interessati e degli impatti delle trasformazioni previste.

In particolare dovranno essere previsti:

- ✓ smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere, con la predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il convogliamento delle acque bianche entro la fognatura.
- ✓ misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività che producono rumore, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica.
- ✓ permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi.
- ✓ formazione di aree verdi e di piantumazioni, come predisposizione di aree di compensazione ambientale, qualora si renda necessarie per la sostenibilità o l'attenuazione degli effetti indotti dagli interventi previsti.

3. Il P.R.G. promuove lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla bioarchitettura, al risparmio energetico, all'uso di energie rinnovabili. In tal senso l'Amministrazione comunale può predisporre adeguamenti per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e dettagliare attraverso il Regolamento i criteri per l'uso di materiali classificati o certificati come ecologici e per la permeabilizzazione di superfici esistenti.

4. Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale **non è consentito:**

- ✓ abbattere o danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale o paesaggistico, o carattere monumentale, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose;
- ✓ costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano, salvo quelle per piste temporanee o per interventi di valenza territoriale e/o socioeconomica;
- ✓ provocare afflussi di acque in superficie non regolati, in occasione di scavi e sbancamenti o di apertura ed esercizio di pozzi trivellati;
- ✓ creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
- ✓ restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie, senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
- ✓ eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati), senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico
- ✓ formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;
- ✓ impermeabilizzare superfici, senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane.

- 5.** Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico. Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni del Piano Forestale.
- 6.** Ai fini del mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree aperte a terrazzamenti, radure, prati e pascoli, l'Amministrazione comunale può richiedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.
- 7.** Per la tutela della visuale panoramica delle strade extra urbane deve essere evitata, entro la fascia di rispetto stradale, la compromissione delle prospettive con piantumazioni di siepi, con alberature o con la realizzazione di recinzioni cieche.
- 8.** Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare in modo disordinato oggetti, manufatti, rottami ecc.; la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
- 9.** Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.
- 10.** La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).
- 11.** Nelle aree a parziale o ridotta infrastrutturazione e di particolare contesto ambientale, sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione.

Compatibilità con Analisi Ambientale

1. Aree interessate da trasformazioni

Per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla:

- ✓ Analisi di compatibilità ambientale del territorio comunale, riportata nella Relazione del P.R.G., secondo gli standard definiti da:
 - L.R. n. 40/1998, art. 20
 - D.C.C. n. 62 del 25.10.2004
 - D.Lgs. 152/2006 per le parti riguardanti VIA e VAS

Gli interventi ammissibili di nuova costruzione, comportano comunque una valutazione di "contesto" dell'analisi di compatibilità ambientale, per una progettazione organizzata in conformità e in coerenza con gli obiettivi di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

La valutazione deve in particolare riguardare:

- ✓ l'interpretazione del luogo o del contesto circostante, fabbricativo o naturalistico
- ✓ il riconoscimento dei caratteri originari degli insediamenti esistenti ritenuti significativi
- ✓ la eliminazione o l'attenuazione degli aspetti di contrasto ambientale
- ✓ la salvaguardia dei valori del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tradizionale e tipica locale o a qualificati aspetti di epoche particolari.

SISTEMA INSEDIATIVO

2. Aree di carattere storico ambientale:

Gli interventi devono essere progettati secondo procedure che garantiscano una sistematica ed adeguata ricognizione e considerazione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare. A tale scopo i progetti devono essere sempre corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto esteso all'intorno ambientale con:

- ✓ rilievi accurati, planivolumetrici, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e costruiti, delle forme, tipo e materia delle strutture e del loro stato di conservazione;
- ✓ sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;
- ✓ documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale;
- ✓ documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso e sugli elementi vincolati ai sensi delle disposizioni in vigore; in particolare stralci di mappe storiche disponibili;
- ✓ allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi ed il consolidamento ed il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.

Il riferimento a tipologie ricorrenti o ad un repertorio di elementi architettonici, costituisce premessa di indirizzo, verifica e controllo per gli interventi ammessi. Al fine della conservazione e riutilizzazione di parti degradate, o di sistemazione e sostituzione di parti alterate o di completamento e integrazione di parti mancanti, il riferimento conoscitivo costituisce valutazione interpretativa per:

- ✓ i segni architettonici ricorrenti
- ✓ i punti di forza, di debolezza o di continuità degli elementi tradizionali
- ✓ l'orientamento della progettazione alla tutela conservativa, con riproposizione storica o adattamento di espressione contemporanea
- ✓ gli schemi progettuali alternativi o propositivi di:
 - particolari costruttivi: abbaini, torrini, camini, cornicioni, aperture, inferriate, parapetti ringhiere, murature, recinzioni, pavimentazioni;
 - operazioni costruttive: ampliamenti di volumetria coerente con l'originario impianto distributivo e tipologico, eliminazione di elementi aggiuntivi deturpanti tramite aumenti del 20%, chiusura loggiati, ripristino arcate, ricomposizione volumetrica di bassi fabbricati, adeguamento altezze interne con falde a scalare, sopraelevazioni ad altezze intermedie, falde del tetto coerenti o contrapposte, copertura di balconi con continuità di falda, reinterpretazione facciate, componenti impiantistici (canalizzazioni, linee, cassonetti).

3. Patrimonio edilizio esistente

I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, devono contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo e di arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche. Ogni intervento comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con la sistemazione di tutto quanto in contrasto con il decoro dell'ambiente e del paesaggio. Le parti compromesse vanno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

Ogni ulteriore intervento è sottoposto alle preliminari condizioni di:

- ✓ migliorare i requisiti di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi
- ✓ non alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche
- ✓ non deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, cornicioni, affreschi e pitture murali
- ✓ non eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale
- ✓ sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con quelli che determinano la coerenza ambientale generale rispetto al sito o la riconosciuta qualità architettonica dell'edificio
- ✓ eliminare manufatti ed elementi che costituiscano ragione di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

4. S.U.E.

Ogni *Strumento di Programmazione e Pianificazione che costituisce quadro di riferimento per successive decisioni di autorizzazione* e ogni Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica è accompagnato da una Relazione di Compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98; nei soli casi specificati si opererà inoltre, ai fini dell'approvazione, alla contestuale predisposizione di apposito Studio di Impatto Ambientale (come da art. 5, LR 40/98) per l'insieme delle opere previste ai fini della procedura di valutazione di impatto ambientale.

Autorità competente ai fini della procedura di Valutazione di Impatto ambientale per le sole opere e interventi individuati ai sensi dell'art. 20, LR 40/98, è il Comune.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti; così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità esistente, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo. In caso di intervento e trasformazione di contesti a prevalente valenza di tutela territoriale e paesaggistica, e/o su edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, gli strumenti esecutivi possono determinare ambiti unitari di salvaguardia e le relative modalità di intervento. L'attuazione, dove non unitaria, può definirsi attraverso un programma articolato in più fasi, atte comunque a garantire la compatibilità e la sostenibilità della priorità, rispetto al sistema complessivo ambientale e naturale circostante.

4 bis. Aree produttive

I nuovi insediamenti produttivi devono essere realizzati come “Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate” (**APEA**) di cui al D.Lgs. n.112/98 e all'art. 3 della L.R. 34/2004, così come ribadito dall'art. 21 del PTR. Al fine di garantire una buona funzione naturalistica ed ecologica e per evidenziare e circostanziare le misure previste atte a ridurre o compensare gli impatti negativi e a definire quindi l'attuazione degli interventi ammessi, si rimanda alle indicazioni delle “Linee Guida APEA” – BUR n. 31/2009.

In relazione agli interventi previsti, in aree produttive derivate da impostazioni concettuali pregresse, dovrà essere effettuata la ricerca o l'indirizzo verso la qualità progettuale, piuttosto che rispetto ad un'analisi sottoforma di matrice di obiettivi strategici o specifici.

In senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati produttivi dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale. Le nuove consistenze, nei casi previsti dalla D.C.R. n.211-34747/08, possono essere ammesse con una valutazione di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:

- alternative e compensazioni - impatti positivi e negativi
- riduzione della visibilità -attenuazione di prospettive per i punti di vista
- interrimento e/o terrapieni - mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
- tipologie ricorrenti, materiali tradizionali e uso dei colori - strutture prefabbricate solo se costituite da elementi assemblabili e rivestibili - coperture con superfici articolate, in pendenza, o anche con giardini pensili, per il mascheramento delle visuali da spazi pubblici.

Tali interventi trovano ragione d'essere nel posizionamento non invasivo in zona marginale ad una viabilità principale. Per ulteriori prescrizioni si rimanda anche agli articoli seguenti specifici di area.

5. Aree agricole

Tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, purché compatibili con le norme vigenti in materia, devono tendere alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente e del paesaggio. Nelle attività di trasformazione colturale deve essere prestata attenzione al mantenimento di preesistenti condizioni di naturalità e di corridoi ecologici, soprattutto in relazione alla presenza di radure, boschi e corsi d'acqua nel comparto di intervento e in quelli contigui.

SISTEMA AMBIENTALE

6. Aree boscate

Eventuali interventi, esclusi quelli selvicolture comunque soggetti a specifica normativa o quelli finalizzati all'esercizio di attività agricole di tipo amatoriale che non comportino opere di modificazione della morfologia e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, dovranno essere realizzati sulla base di specifici **progetti** che prevedano:

- ✓ accertamenti geologici, geotecnici e idrogeologici che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi anche dal punto di vista della sicurezza
- ✓ valutazioni agronomico-forestali-ambientali che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi dal punto di vista ambientale e le misure da adottare per la tutela dei relativi valori.
- ✓ scelta della più opportuna localizzazione degli interventi, tenendo conto delle funzioni prevalenti delle diverse aree boscate (protettiva, produttivo-protettiva, fruizione, naturalistica, ecc.), salvaguardando in particolare i popolamenti a prevalenza di specie autoctone e le specie autoctone presenti in popolamenti a prevalenza di altre specie
- ✓ possibilità di localizzazioni alternative che tengano in considerazione la presenza di elementi di valore ambientale-paesaggistico da tutelare e la presenza di aree già alterate per intervento antropico

7. Viabilità

Le nuove opere quali ponti, gallerie, sottopassi, nuovi tracciati stradali, dovranno essere precedute da uno studio di valutazione di impatto ambientale e da una simulazione preventiva degli effetti indotti sulla rete.

8. Misure di mitigazione e compensazioni

A seguito dei nuovi interventi fabbricativi devono essere previste misure di mitigazione e compensazione paesaggistico- ambientale, per attenuare gli effetti prodotti dalle previsioni insediative.

In tutte le aree di nuova edificazione (sia per le aree di nuovo impianto che per le aree che cambiano destinazione d'uso, ma sulle quali non si sono ancora concretizzati gli interventi) dovranno essere previsti concreti ed efficaci interventi di mascheramento, con opere a verde che prevedano la messa a dimora di alberi e di arbusti riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici del luogo.

Per le superfici scoperte pavimentate, sia private che pubbliche, per il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata, dovrà essere previsto l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettono il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate o similari).

Per la componente acqua dovrà essere mantenuta e garantita non solo la perfetta funzionalità idraulica, ma anche la possibilità di svolgere agevolmente tutte le operazioni manutentive e ispettive che si rendano necessarie per la gestione di tali infrastrutture. Tutti gli interventi sul reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con i soggetti gestori. Oltre agli aspetti qualitativi delle acque smaltite, occorrerà anche tenere in debita considerazione l'aspetto quantitativo dello smaltimento delle acque meteoriche che deriveranno dai deflussi delle aree impermeabilizzate.

Dovranno essere individuate altresì misure di compensazione ambientale volte al miglioramento e all'implementazione della rete ecologica, nei casi in cui si verificano la riduzione di aree arboree o arbustive, l'interruzione della continuità ecologica relativa a nuovi tracciati viari, migliorando la funzionalità anche dei corsi d'acqua naturali connettendoli a fasce verdi di mascheramento/mitigazione.

Compatibilità con il Piano Classificazione Acustica

1. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia sia con le indicazioni cartografiche che con le relative indicazioni normative di cui:

- ✓ Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, secondo gli standard definiti dalla
 - L.R. n. 52/2000, dell'art. 5 comma 4
 - D.C.C. n. 48 del 29.09.2004.

Compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale

Di cui al D.Lgs. 114/98, alla L.R. 37/03, alla D.C.R. 59-10831/06.

1. L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:
 - ✓ della **D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999** e s.m.i. così come modificata dalla **D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012**
Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;
 - ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
 - ✓ dei Criteri adottati con **D.C.C. n. 4 in data 02.02.2015**, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.
 - ✓ D.G.R. n. 14-4650 del 01.10.2012 e D.C.R. n.191-43016 del 20.11.2012.
 - ✓ Legge 27/2012 in merito ai principi liberalizzanti.
2. Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale, in base alla classificazione indicata nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali:

A1.1 Addensamento commerciale storico rilevante del concentrico.

E' riconoscibile per la maggior parte nel centro storico del capoluogo e inoltre in altre aree adiacenti che costituiscono con esso un insieme di tipo omogeneo. E' l'ambito commerciale, sviluppatosi intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una concentrazione di negozi e servizi rilevante rispetto al resto del territorio. Corrisponde in parte a due centri storici definiti ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77. Anche l'area mercatale viene riconosciuta all'interno dell'addensamento come luogo di commercio a questo correlato.

In tale addensamento si possono attuare progetti integrati di qualificazione urbana (PQU) ai sensi dell'art. 19 del D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

A1.2 Addensamento commerciale storico rilevante della frazione Villanovetta.

E' individuato nel centro storico dell'ex comune aggregato a Verzuolo dal 1929.

L1.1 Localizzazione Urbana

E' individuata nell' Area 04TE01 – via Villanovetta, 1

L1.2 Localizzazione Urbana

E' individuata nell' Area 05Te02 – via Provinciale Saluzzo, 32

L1.3 Localizzazione Urbana

E' individuata nell' Area 07RM01 – via Gualtieri

Valgono i disposti del comma 4 art. 1 della Legge 27/2012 in merito ai principi liberalizzanti per la Programmazione Commerciale per la possibilità di autoriconoscimento di nuove localizzazioni L1 **ai sensi del comma 3 dell'art. 14 della D.C.R. n. 191/2012.**

3. Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i., ai sensi art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

4. Per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq., devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, comma 3, della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, pari al 50% del totale dei posti a parcheggio applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77 e s.m.i..

5. Il fabbisogno di posti auto deve essere verificato sia come numero di posti che come superficie applicando i seguenti coefficienti di trasformazione:

- ciascun posto auto, situato al piano di campagna è pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso;

- ciascun posto auto, se situato in piani interrati, è pari a mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso.

7. Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi, rapportata alla dotazione minima degli standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, nei seguenti casi:

a. per gli esercizi commerciali di vicinato;

b. per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;

c. per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori in precedenza indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.

Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

8. La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa previa dimostrazione dell'impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui le aree a servizi possano essere reperite, dovranno essere cedute o asservite.

La monetizzazione comprende il costo dell'acquisizione dell'area, nonché il costo di costruzione delle attrezzature e comporta la realizzazione dei servizi a parcheggio di iniziativa pubblica o con apposito atto deliberativo consigliare che disciplini gli oneri e le modalità di attuazione in aree alternative a quelle di pertinenza e funzionali all'intervento commerciale o con la costituzione di un fondo per il finanziamento di opere dedicate alla zona di insediamento o alla rivitalizzazione e riqualificazione delle attività commerciali.

9. La superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 e non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i..

10 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei **beni culturali ed ambientali** individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed ai sensi dell'art.23 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

12 L'approvazione dei progetti, le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle strutture con superficie di vendita superiore ai 1.800 mq. sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità dell'area sulla parte della rete che può risentire in modo significativo dell'incremento di traffico indotto dalla nuova attività commerciale e di compatibilità ambientale, in un generale contesto di tutela in sintonia con le leggi commerciali e con la L.R. 40/98. Le valutazioni devono essere presentate in sede di domanda di autorizzazione in riferimento all'art. 27 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

14. Per le grandi strutture si richiama l'art. 26 della DCR 191/2012.

Articolo 13

Condizioni e Vincoli

Vincoli

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela **Culturale, Ecologica, Funzionale** ed al rispetto delle **prescrizioni del P.P.R.** adottato cogenti e immediatamente prevalenti ai sensi dell'art. 143, comma 9, del Codice, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del Piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite; le prescrizioni sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione settoriale, territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione; in base all'articolo 145, comma 4, del Codice, i limiti alla proprietà eventualmente derivanti da tali prescrizioni non sono oggetto di indennizzo.

1. Tutela Culturale: vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale.

1.1. - Vincoli di tutela di beni culturali:

Decreto Legislativo n. 42/04 art. 2;

- cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, demo-etno-antropologico;
- le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante.

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

- Castello: complesso monumentale del castello e relative pertinenze.
- Chiesa del Castello e tomba di famiglia; Chiesa SS. Giacomo e Filippo;
- Villa Burgo e Parco; Tettoia del Mercato della Villa; Porta della Città Medioevale della Villa; Casa Medioevale presso il vecchio Municipio; Palazzo dei Marchesi di Rovasenda c.so Re Umberto; Casa del XV sec. in via Castello 68; Casa Boarelli Quagliotti c.so Re Umberto 146; Casa Voli c.so Re Umberto 59.
- Proprietà Enti Pubblici (art. 12): Chiesa della Confraternita dei Disciplinati e pilone di S.Rocco; Parrocchia di Santa Maria della Scala; Parrocchia di Sant'Andrea (Villanovetta); Parrocchia di San Bartolomeo (Falicetto). Ex Palazzo Comunale.

1.2. - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

Decreto Legislativo n. 42/04;

- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

1.3. - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

Decreto Legislativo n. 42/04 art. 142;

in riferimento per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti c) g) h) m):

- m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. n.1775 del 11.12.1933, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;
- i territori coperti da foreste o da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- usi civici.

Le aree sottoposte a tutela sono: indicate in planimetria con apposito simbolo all'interno delle aree FA.T o FA.P, FR.S, FA.B.

Piano Paesistico Regionale artt. 14 e 16, adottato e in salvaguardia:

All'interno delle zone fluviali "interne" individuate nella Tav. P4, ferme restandole prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli strumenti di pianificazione di bacino per quanto non attiene la tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

- le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostruzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;*
- la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua quali cascate e salti di valore scenico, nonché essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.*

Il P.P.R. riconosce e individua nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'art. 4, comma 1, lettera c., le foreste e i boschi di cui all'art. 142, comma 1, lettera g. del Codice.

Per la gestione delle superfici forestali individuate nel territorio di Verzuolo si applicano le disposizioni di cui alla LR 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

1.4. – Vincoli di tutela di beni culturali ambientali da salvaguardare:

L.R. 56/77 e s.m.i., articolo 24;

- “insediamenti urbani aventi carattere storico artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico paesaggistico ad essi pertinenti”;
- “i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico artistico e/o ambientale o documentario”;
- le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all’art.13, comma 7, lettera a), aree inedificabili;

Le aree ed i fabbricati sono sottoposti a tutela quando:

- espressamente individuati in modo puntuale entro le aree di zonizzazione o indicati in planimetria con apposito simbolo;
- definiti all’interno delle zone FA.T della collina che sovrasta il centro storico

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

- Chiesa di San Bernardo, Cappella di San Rocco, Cappella di San Grato, Cappella di San Bernardo, Madonna della Neve, Santuario di Santa Cristina, Torre di Santa Cristina, Cascina Commenda, Cascina Saretti, Casa Roberto (Villanovetta), ex Casa Pomero (Paschero), Casa Sandri (Paschero), Casa Mathis (Paschero), Casa Buttini (Paschero), Casa Vineis (Paschero), Casa Giriodi o Costamagna (Paschero), Casa Drago (Villanovetta), Casa Gallo (Villa), Villa Sorriso (Villa), Casa Sandri c.so Re Umberto (Paschero), Torrione (Villa), Asilo Keller(Paschero), Scuola Elementare Willi Burgo, Scuola Matrna Umberto I.

2. Tutela Ecologica: vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative. Possono essere:

- 2.1. - Vincoli idrogeologici e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77);
- 2.2. - Vincoli di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art. 96, lett. f) R.D. 25.07.1904 n. 523 e art. 29 L.R. 56/77);
- 2.3. - Vincoli per fasce cimiteriali (art. 27 L.R. 56/77 commi 5°, 10°, 11°);
- 2.4. - Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art. 27 L.R. 56/77 commi 7°, 10°).

3. Tutela Funzionale: vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo, nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture. Possono essere:

- 3.1. Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (art. 27 L.R. 56/77 commi 1°, 2°, 3°, 4°, 10°, 11°);
Si richiamano i disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento (D.P.R. 16.12.92 n. 495 e D.P.R. 26.04.93 n. 147).
- 3.2. Vincoli ex art. 28 L.R. 56/77 per accessi stradali;
- 3.3. Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendono non idonee a nuovi insediamenti.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza.
Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli interventi sugli edifici espressamente segnalati ai sensi dell’art. 24 L.R. 56/77 è subordinato al parere preventivo della Commissione per la tutela dei beni culturali ed ambientali ai sensi degli articoli 40, comma 8, e 49, comma 15, della stessa legge.

TITOLO III PRESCRIZIONI

Articolo 14

Prescrizioni

Classificazione e individuazione delle aree.

1. Ai fini dell'applicazione delle strutture normative, di cui all'art.6, l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale, e così classificate.

SISTEMA INSEDIATIVO

1.1. - R - Aree per attività residenziali

RS: aree residenziali di carattere ambientale e storico	art.15
RE: aree residenziali edificate esistenti	art.16
RC: aree residenziali edificate di completamento	art.17
RN: aree residenziali di nuovo impianto	art.18
RR: aree residenziali e di servizio miste di riqualificazione	art.19
RM: aree residenziali e commerciali miste di riqualificazione	art.20

1.2. - S - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale art.21

SI: aree per servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo
SV: aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e sport
SP: aree per servizi per parcheggi pubblici
SC: aree per servizi per spazi pubblici di interesse comune
SA: aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie

1.3. - P - Aree per attività produttive

PE : aree artigianali e industriali esistenti	art.22
PC: aree artigianali e industriali di riordino e di completamento	art.23
PN: aree artigianali e industriali di nuovo impianto	art.24

1.4. - T - Aree per attività turistiche e terziarie

TE: aree terziarie commerciali esistenti	art.25
---	--------

1.5. - H - Aree per attività produttive agricole art.26

H: aree produttive agricole
HI: zone adiacenti all'abitato, aree agricole inedificabili di riserva
HC: area collinare agricola di tutela ambientale
HVg: area agricola con attività di vivai, serre e giardini
HT: area agricola produttiva di Trasformazione

SISTEMA AMBIENTALE

- 1.6 - FT - Aree funzionali per attrezzature tecnologiche art.27
- 1.7 - FA - Aree per attività funzionali ambientali art.28
- FA.T:** di tutela per interesse storico monumentale, archeologico
 - FA.U:** per ambiti urbani e pedonali
 - FA.P:** per ambiti paesistici o naturalistici
 - FA.B:** per ambiti boscati
 - FA.G:** giardini o verde privato
- 1.8 - FR - Aree per attività funzionali di rispetto. art.29
- FR.S:** per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
 - FR.V:** per viabilità
 - FR.C:** per ambiti cimiteriali e depuratori
 - FR.E:** per elettrodotti e gasdotti
- 1.9 - FV - Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze art.30
- 1.10 - FF - Aree funzionali alla ferrovia e alle relative pertinenze art.31

Norme per le aree residenziali:
di Carattere Ambientale e Storico
Centro Storico

Le aree normate nel presente articolo, individuate e classificate ai sensi dell'art. 24, 1° comma punto 1) della L.R. 56/77, sono costituite dall'insediamento abitativo originario urbano e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico, di interesse ambientale storico, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

- residenza di tipo generale;
- attività direzionali, terziarie commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; escluso discoteche e sale da ballo. Le attività.
- servizi per l'istruzione;
- parcheggi pubblici;
- servizi di interesse comune.

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%.

- servizi per verde ,gioco e sport;
- servizi e attività tecniche di interesse generale:
- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

D5 - Le destinazioni d'uso terziarie private, ad eccezione degli edifici mono funzionali esistenti (banche, assicurazioni, ecc.), sono di norma localizzate ai piani terra e primo, salvo quanto stabilito da eventuali S.U.E. La superficie lorda terziaria al primo piano non può comunque superare quella al piano terra.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.
- I2** - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicata nella Tavola di P.R.G. in scala 1:1.000.
- I3** - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato.

La Villa:

Settore 1 Via Marconi

1. La riqualificazione formale dell'edificio comporta la sostituzione degli infissi in alluminio e del portone dell'autorimessa con portone in legno. Particolare attenzione è da rivolgere alla tipologia ed ai materiali dei muri esterni ed al loro allineamento con il muro antico verso palazzo Drago.
2. Con la riqualificazione formale si prescrive di intervenire sugli elementi strutturali in c.a., travi e solai, estranei all'intorno ambientale sostituendoli parzialmente o totalmente con altre strutture o reinterpretandoli con rivestimenti idonei. La riqualificazione completa degli edifici a corte consente la chiusura per usi abitativi delle porzioni aperte.
3. Si prescrive la tutela del muro esterno e dei portali in esso inseriti con interventi di restauro conservativo, previa analisi stratigrafica delle pitture e delle cornici.
4. Con il risanamento conservativo si richiedono l'adeguamento e la riqualificazione della facciata laterale con intervento coerente con il resto dell'edificio e la sostituzione dei serramenti in alluminio.
5. I serramenti in legno esistenti qualora sostituiti dovranno essere conservati; i nuovi infissi dovranno essere realizzati prendendo i primi a riferimento con lavorazione della stessa fattura, stesse dimensioni dei profili e materiali.
6. La casa di riposo è una costruzione recente rispetto al tessuto antico e in contrasto con il contesto ambientale. La facciata cieca rivolta verso palazzo Drago è un ulteriore elemento che crea disarmonia in un luogo dai forti connotati storici e con una presenza architettonica significativa. Si ritiene necessario intervenire sugli spazi liberi, oltre che sul costruito, tramite un intervento generale da attuarsi con Piano di Recupero che tenga conto del contesto e sia anche funzionale alla struttura polivalente di palazzo Drago.

Nell'area 01SC02, a fianco della casa di riposo, si ammette il completamento di mc. 2.000, pari a circa 12 alloggi per anziani, di edilizia economico popolare, sovvenzionata secondo gli allineamenti definiti cartograficamente, con altezze degradanti dalla facciata cieca fino al fabbricato più antico. La tipologia dovrà rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree RS. Gli spazi liberi dovranno essere almeno in parte destinati ad uso pubblico. Dovrà essere garantita la massima permeabilità del suolo all'acqua.

Via al Castello

7. L'ambito considerato è posto di fronte alla chiesa e si inserisce con un'edificazione sparsa tra la casa di riposo e la cortina edificata di via al Castello. Si propone la riorganizzazione dell'area e delle consistenze presenti con allineamento arretrato rispetto al filo stradale in modo da consentire l'ampliamento del sagrato della chiesa; all'interno con la ricomposizione volumetrica potranno essere riorganizzate le consistenze esistenti di tipo artigianale riutilizzando anche i volumi aperti. Gli interventi sono consentiti previa approvazione di Piano di Recupero.
8. Si prescrive il rifacimento del marciapiede con lastre in pietra di pezzatura maggiore.
9. L'area si trova nello spazio di risulta tra la strada e il canale dove questo cambia direzione rispetto all'asse principale. Nell'area soggetta a Piano di Recupero è previsto un completo riordino con la demolizione e la ricostruzione degli edifici con ampliamento del 20%, secondo i nuovi allineamenti predefiniti.
10. Si dispone l'elaborazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo comprendente il palazzo ed il tratto interessato di via al Castello per cui si prevede un intervento di modifica della viabilità veicolare atto a risolvere l'intersezione con la via oltre canale e gli accessi carrai esistenti al fine di tutelare la sicurezza veicolare e pedonale; le aree dovranno essere opportunamente sistemate con idonee pavimentazioni e spazi a verde o con elementi di arredo.
11. Si tutela il muro antico dell'edificio sul lato del vicolo.
12. Le pareti ed i muri in c.a. vanno sostituiti o rivestiti con materiali di tipo tradizionale.
13. Si recupera l'edificio ad uso agricolo con la ristrutturazione di tipo B.
14. Il canale è un elemento di forte caratterizzazione di questo centro storico, va pertanto valorizzato e riqualificato con interventi completi sulle sponde, sui muri, sugli arredi, nonché di pulizia e mantenimento di tutti gli spazi ad esso correlati. Per quanto riguarda gli edifici ed i muri in affaccio, particolare cura dovrà essere posta alle ringhiere, all'eliminazione degli elementi estranei, alla sostituzione di elementi o impianti ammalorati o in contrasto con il contesto. In particolare per questo ambito si richiede una progettazione particolareggiata da attuarsi con Progetto Urbano.

15. Con l'intervento di ristrutturazione si dispone di realizzare un rivestimento in pietra in sostituzione di quello in c.a. e la modifica dei serramenti e delle aperture secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.
16. Si ammette la sopraelevazione della parte su strada per adeguamento delle altezze interne fino a cm.50. All'interno: intervento di ristrutturazione di tipo B per chiusura dei vani aperti su cortile con prescrizione di eliminare la tettoia. Tutela del pozzo quale elemento tipologico storico.
17. Eliminare elementi aggiuntivi dell'edificio su strada. Si ammette la ristrutturazione di tipo B per l'edificio interno cortile con ampliamento fino al 20% con cambio di destinazione d'uso e non oltre un piano fuori terra.
18. Complesso di fabbricati destinati in parte ad uso residenziale ed in parte ad attività produttive e di deposito. Si propone un riordino dell'area con Piano di Recupero e la ricomposizione volumetrica con particolari indicazioni per il fronte verso la collina: per cui si ammette il riutilizzo di sottotetti e terrazzi con arretramento a m. 10 dal canale. Dove previsto il risanamento conservativo si dispone di tutelare le colonne e si consente la chiusura della tettoia.
19. Ristrutturazione previa indagine stratigrafica della facciata su strada.
20. Reinterpretare l'ingresso con tipologie tradizionali.
21. Si consente la chiusura del fienile e si richiede la riapertura dell'arco con eventuale chiusura arretrata secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.
22. Si tutela il luogo di ingresso alla parte più antica dove si trovava la Porta Capala fino agli anni '90. Si tutelano le murature laterali su ambo i lati in cui sono ancora visibili antiche feritoie.
23. Sostituzione ed abbassamento della copertura per la ricomposizione volumetrica.
24. Si prescrive la riapertura degli archi e la tutela dei capitelli. Sono comunque ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza ai beni Architettonici ed Ambientali.
25. Con la ristrutturazione si ammette la chiusura del fienile.
26. Possibile rifacimento della falda del tetto verso la nuova strada.
27. Si prescrive la sistemazione del muro in aderenza al torrino angolare. Eventuale Piano di Recupero per la realizzazione di un ampliamento fino al 20% con la demolizione della tettoia.
28. Casa Cima edificio soggetto a vincolo. Sul lato del vicolo è possibile allungare la falda per una maggiore copertura delle finestre. Sono comunque ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza i beni Architettonici ed Ambientali, anche se difformi dalle indicazioni sopra descritte.
29. Si richiede la sostituzione dei serramenti in alluminio.

30. E' ammessa la chiusura della parte aperta previo rifacimento di tettoia e pilastri.
31. Con la ristrutturazione è da prevedersi il rifacimento della falda del tetto in modo da eliminare e sostituire la copertura in plexiglass.
32. Per una migliore e corretta definizione delle scelte progettuali di risanamento conservativo si condiziona l'intervento ad una preventiva indagine stratigrafica della facciata principale.
33. Si prescrive il rifacimento del muro ora in blocchetti di cemento con materiali e tipologie coerenti con il contesto.
34. E' possibile un adeguamento delle altezze sull'accesso carraio con linee di gronda a scalare su strada.
35. Con la ristrutturazione di tipo B si ammette la sopraelevazione fino a 1,20m per adeguamento delle altezze interne con l'eliminazione degli elementi estranei come gli aggetti in materiale plastico delle finestre.
36. La riqualificazione formale dell'edificio si attua con la sostituzione o la modifica delle parti strutturali in c.a..
37. Insieme all'intervento di riqualificazione formale, è prevista la ricomposizione volumetrica del volume in aggetto sulla strada per San Grato, nel più generale quadro di tutela e riqualificazione dei percorsi storici collinari specie nei punti di ingresso nei centri abitati.
38. Si consente un ampliamento fino al 20% ad uso residenziale con la contestuale modifica della falda unica del tetto con doppia falda ed allineamento della gronda.
39. Si ammette la sopraelevazione fino a filo finestra.
40. Sostituzione della falda in allineamento su strada e tutela dell'affresco.
41. Si richiede il mantenimento dei muri a scarpa caratteristici del centro storico e si considera un possibile ampliamento fino al 20% per l'eliminazione del bagno esterno.
- 41.bis. Si ammette la chiusura in aderenza a completamento delle maniche esistenti secondo gli allineamenti cartografici.
42. Con la ristrutturazione di tipo B è possibile la sopraelevazione fino alla quota del tetto esistente a fianco sul lato nord.
43. Si consente un ampliamento del 20% contestuale all'eliminazione della tettoia.
44. Si prescrive la sostituzione dei serramenti.

45. Intervento complessivo da attuarsi mediante Piano di Recupero comprendente la tutela della facciata, dell'affresco su strada e dell'arco posto sul passaggio interno; la ristrutturazione di tipo B dell'edificio più interno con ampliamento fino al 20% con il rifacimento delle falde del tetto e la chiusura del portico sul cortile. E' ammesso l'ampliamento fino al 20% per la demolizione della tettoia.
46. Piano di Recupero: si ammette la demolizione con sostituzione secondo gli allineamenti cartografici dell'edificio estraneo al contesto
47. Si ammette un ampliamento fino al 20% con la conseguente eliminazione della veranda esterna. Particolare attenzione dovrà essere posta per la tutela degli elementi architettonici presenti in facciata.
48. Risanamento conservativo con possibile chiusura della parte posteriore dell'edificio.
49. Si prescrive il rifacimento del contrafforte ad arco tra i due edifici.
50. Il sottotetto del piano secondo lato interno può essere recuperato ad uso abitabile con una sopraelevazione fino a cm. 50. La facciata interna con il loggiato sono tutelati.
- 50 bis La volumetria attinente alla ex ghiacciaia potrà essere riconosciuta in aggiunta al volume esistente del basso fabbricato previsto in RV, secondo gli allineamenti previsti sulla tavola 5; l'edificio potrà avere due piani fuori terra e dovrà avere le caratteristiche tipologiche e formali adeguate al contesto storico in cui viene ad essere inserito.
51. Si ammette la chiusura della parte aperta interna.
52. La ristrutturazione prevede l'eliminazione delle tettoie ed il rifacimento della falda del tetto e della veranda con una sopraelevazione pari ad un ampliamento fino al 20% della parte più bassa a monte.
53. Edificio con apparati decorativi in facciata da tutelare. Ripristino delle finestre ovali e dei lambrecchini.

Il Paschero:

1. Il complesso chiesa-sagrato è l'elemento che fa da quinta prospettica alla platea allungata, luogo urbano che per caratteristiche dimensionali e proporzioni costituisce un ambito di rilevanza urbanistica difficilmente riscontrabile in altre realtà. Si ritiene fondamentale intervenire contemporaneamente sugli spazi liberi del sagrato e sul tessuto edificato intorno in modo da riqualificare il valore di questo ambito.

Il sagrato va mantenuto conservandone le caratteristiche di spazio raccolto e più intimo funzionale alla chiesa. In questo contesto si prescrive la sostituzione del serramento d'ingresso della chiesa con nuovo serramento di materiale e tipologia adeguati.

2. Per il piccolo portico si richiede la reinterpretazione della pilastratura.

3. Si consente la demolizione e la ricostruzione di queste parti di recente edificazione ed estranee al contesto ambientale. Contestualmente sono da eliminare le verande per la chiusura delle parti aperte.
4. Il portico e le aperture al piano terra vanno sistemate ed adeguate.
5. Vicolo Maero. Il passaggio costituisce l'unico attraversamento della cortina di palazzi per il collegamento della platea con via Muletti. Si prescrive la nuova pavimentazione con materiali tradizionali, la tutela dei muri e delle facciate a scarpa di palazzo Quagliotti. Importante la riqualificazione della facciata di via Muletti quale sfondo del luogo e della visuale prospettica strada-vicolo.
6. Possibile rifacimento della falda di copertura verso la piazza.
7. Si prescrive la sostituzione dei serramenti in alluminio al piano terreno.

Villanovetta:

1. Si suggerisce di completare la facciata su via Villanovetta con un tamponamento fino alla falda del tetto ed un eventuale ripristino del parapetto della scala in ferro battuto. Si ammette un ampliamento del 20% per coprire la scala sul lato interno.
2. Si prevede di adattare i balconi e le ringhiere tenendo come riferimento quelli esistenti sul fabbricato di ponente.
3. Si prescrive di riempire i vuoti della parete di testa con la prosecuzione a terra del tratto di facciata d'angolo e di rimuovere il rivestimento in pietra. E' possibile la chiusura in corrispondenza dei pilotis.
4. Rifacimento di balconi e ringhiere con riferimenti tipologici tradizionali.
5. Intervento di ripristino e pulizia del muro e successivo rivestimento delle parti in c.a..
6. Il recupero del loggiato ne consente la chiusura.
7. Si mantengano i muri a scarpa e si eliminino gli elementi aggiuntivi estranei sul balcone lato via Vigne.
8. E' possibile un intervento di sopraelevazione per consentire l'adeguamento interno delle altezze. Si richiede il rifacimento dei balconi.
9. E' consentita la sopraelevazione di un piano con l'allineamento delle linee di gronda.
10. Si concede un ampliamento del 20% per la eliminazione degli elementi estranei aggiunti sul balcone.
11. E' opportuno con l'intervento di ristrutturazione reinterpretare o eliminare la scala sotto la vetrina.
12. Si prescrive il rifacimento del tetto con tipologia tradizionale permettendo la chiusura della parte sotto il terrazzo ed un ampliamento del 20% per la sistemazione generale dell'edificio.

13. Ambito soggetto a Piano di Recupero anche con possibilità alternativa di intervenire con la demolizione e la ricostruzione.
14. Si riconosce la valenza urbana dell'ingresso al paese prescrivendo la sistemazione delle murature di accesso e la valorizzazione dei torrini di ingresso.
15. Si ammette la chiusura del volume aperto.
16. Sono da eliminare gli elementi aggiunti in materiali in contrasto con il centro storico. Da verificare il mascheramento della putrella in ferro.
17. Tutti gli spazi aperti potranno essere chiusi. La falda del tetto dovrà essere abbassata in corrispondenza dell'intersezione con l'altra proprietà, in alternativa si può prevedere la realizzazione di un terrazzo.
18. Si concede un ampliamento fino al 20% per la eliminazione delle verande.
19. Sono elementi da eliminare perchè fuori contesto: la perlinatura, gli avvolgibili, le cornici delle finestre e la zoccolatura al piano terra.
20. Reinterpretazione della vetrina.
21. Si ammette l'ampliamento fino al 20% previa sostituzione della ringhiera e della tettoia.
22. Sono da sistemare secondo le prescrizioni di assetto qualitativo e con tipologie tradizionali: l'androne di ingresso, il terrazzo ed i rivestimenti.
23. Si prescrive il rifacimento della chiusura delle arcate in arretramento.
24. Con un ampliamento del 20% si sistemano la scala e si elimina il bagno esterno. Risistemazione delle falde del tetto, sostituzione del balcone sull'accesso carraio ed eliminazione elemento in cemento della ringhiera.
25. Si sostituisca la copertura in lamiera e si chiuda la parte aperta con perlinatura.
26. Si ritiene più consona la sostituzione della copertura su strada con un tetto a padiglione. La chiusura della scala va reinterpretata, anche in arretramento rispetto all'edificio.
27. Con la ristrutturazione di tipo B si prevede un ampliamento fino al 20% anche per il rifacimento del garage e della falda del tetto, in alternativa, si ammettono la demolizione e la ricostruzione con il Piano di Recupero. Dovranno essere in ogni caso eliminati la perlinatura, la tettoia in plexiglass e la veranda.
28. Sostituire il manto di copertura in lamiera grecata con coppi.
29. Ristrutturazione di tipo B con chiusura delle parti aperte e rifacimento della tettoia con inversione della pendenza delle falde di copertura, in alternativa, si ammettono la demolizione e la ricostruzione con il Piano di Recupero.
30. Rifacimento dei portoni e della ringhiera da realizzare in ferro battuto.
31. Si prescrive il rifacimento od il rivestimento in pietra dei muri in c.a..
32. E' ammesso un ampliamento fino al 20% per la chiusura dell'angolo sul cortile.

- I4** - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona. Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo convenzionato. All'interno dei Piani di Recupero non sono ammessi interventi diversi da quelli previsti nella Tavola 5 del Centro Storico.
- I5** - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, se non finalizzati esclusivamente al riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, e le ricostruzioni a seguito di eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.
- I6** - Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- I7** - E' ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa e assetto qualitativo di cui ai successivi punti C3 e Q20, anche lungo i confini stradali se addossati ad un muro esistente e purché l'uscita sul suolo pubblico avvenga attraverso un piano libero di almeno m. 4,50.
E' ammessa altresì la nuova costruzione di autorimesse interrato o seminterrato fino ad una altezza esterna di m. 1,20, ove le condizioni dei luoghi lo permettano, senza sbancamenti di modifica dell'andamento naturale del terreno, con ambientazione a verde della copertura ed inserimento ambientale dei fronti di accesso secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.
- I8** La modifica del tipo di intervento indicato comporta Variante Parziale, per ammettere: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, riqualificazione formale, ampliamento o sopraelevazione e ricomposizione volumetrica; comporta Variante Strutturale specifica per ammettere: ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele, demolizione e ricostruzione.
- I9** Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.

L'autorizzazione della Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici è da ritenersi prevalente rispetto alle disposizioni delle presenti norme.

I10 Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso ed ai vari parametri urbanistico edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato oltre alla manutenzione e al restauro, al risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

L'intervento di risanamento conservativo è da riferirsi in modo particolare alle parti esterne e, ove questi non presentino all'interno elementi architettonici o decorativi di interesse storico-artistico-documentale, possono essere oggetto, al loro interno, anche degli interventi ammessi nella ristrutturazione. All'intervento di risanamento conservativo possono essere associati eventuali ampliamenti secondo quanto ammesso nelle singole aree normative in cui ricade l'immobile a condizione tuttavia che le conseguenti opere risultino compatibili e vengano realizzate con disegno e materiali coerenti con la preesistenza.

In sede di richiesta di atto di assenso edilizio dovrà essere compiutamente documentato lo stato di fatto relativo al bene sul quale si intende intervenire ed in particolare dovranno essere evidenziate le parti non coerenti o in contrasto per tipologia, materiali e disegno.

Per queste parti dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione; ove ciò non sia possibile o conveniente il progetto dovrà mirare, attraverso i tipi di intervento previsti per la zona urbanistica interessata, alla loro reintegrazione formale rispetto alle parti oggetto di tutela.

3. Consistenza Quantitativa. C

C1 – Interventi ammessi con i seguenti

Parametri:

V - Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav. 5 del Centro Storico.

Sul - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, o per formazione di volumi tecnici, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale o terziaria esistente, 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti, per ogni unità immobiliare con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo, sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.

Gli stessi sono possibili solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tav. 5 del Centro Storico, accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione volumetrica, anche la sigla (a) di ampliamento, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3.

Hm – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.

Sono ammessi adeguamenti alle altezze minime interne di piano e alzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi.

Tali sopraelevazioni sono ammesse, ove sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo B con la sigla (s) nella Tav. 5 del Centro Storico, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3:

- con permesso di costruire fino a cm. 50, nel rispetto in ogni caso, come detto in premessa, dell'altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente di zona;
- con permesso di costruire convenzionato da cm. 50 a cm. 120;
- con Piano di Recupero fino a cm. 120, indicati in planimetria.

Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C2 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di ristrutturazione sulla Tavola n.5 di P.R.G..

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi specifici di ampliamenti o ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti sulla Tavola n. 5 di P.R.G..

Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

C3 - Nei casi di riordino o di nuova costruzione dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, la superficie lorda non può superare quella preesistente e comunque il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento

C4 - Per gli interventi ammissibili, comprese le fedeli ricostruzioni conseguenti a demolizioni, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le trasformazioni che risultino ammissibili, non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

4. Assetto Qualitativo. Q

4.1. Elementi tipologici.

Q1 - Gli interventi sugli edifici dovranno in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi originari caratterizzanti; analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario; le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

Q2 - In tutte le aree di interesse storico ambientale **RS**, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.
- b) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- c) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- d) alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche e delle pendenze delle coperture; sostituire le coperture tradizionali con materiale di diverse caratteristiche;
- e) eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
- f) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

L'uso dei materiali, dei caratteri stilistici, e degli elementi costruttivi, sia per il ripristino o sostituzione degli elementi preesistenti, che per l'inserimento di nuovi elementi, dovrà rigorosamente rispettare la morfologia originaria preesistente.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche dovranno essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

- Q3** - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; dovranno essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.
- Q4** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, dovranno essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.
- Q5** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).
- Q6** - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

4.2. Elementi strutturali.

- Q7** - Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico. Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale.

4.3. Elementi di copertura.

Q8 - Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura può essere in pietra, obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, oppure in coppi o in elementi similari tipo tegole in laterizio di colore rosso, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda dovranno essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze dovranno essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

Q9 - Le falde di coperture dovranno avere forma inclinate ove può essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasisdas o a bilico per la illuminazione del sottotetto e di abbaini per uno sviluppo massimo del 30% della lunghezza della falda che, salvo situazioni preesistenti differenti, dovranno essere in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrate complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

Gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:

- a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavelle in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
- b) con sagomature o con modiglioni porta-gronda in pietra negli edifici di tipo urbano signorile.

Q10 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole similari a quelle della copertura.

4.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti, illuminazione e insegne.

Q11 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, dovranno essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tessere vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici.

Per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario

Q12 - Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato.

Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto e comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.

Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

Q13 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

Q14 - Le zocolature, ove previste, dovranno essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zocolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.

Q15 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di campioni depositati mediante una cartella dei colori illustrante le possibili combinazioni per le varie tipologie edilizie e manufatti e con i relativi esempi tipologici, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, dovranno essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.

Per gli edifici dotati di valore documentario la tinteggiatura dovrà essere ripetitiva di quella originaria, alla cui ricerca occorre procedere mediante appositi sondaggi superficiali; nel caso di sondaggi senza esito, i colori della tinteggiatura saranno prescritti dall'Ufficio Tecnico Comunale; i colori di una singola facciata dovranno sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso.

Q16 – L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

Le eventuali nuove insegne luminose dovranno essere realizzate in lamiera con scritte e disegni dipinti, o altro materiale compatibile con il contesto, non luminose, e potranno essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non dovranno disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse dovranno essere mantenute e conservate in efficienza.

4.6. Aree inedificabili, accessi e recinzioni.

Q17 - La riqualificazione degli spazi liberi esterni ed interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrato in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manomissione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Q18 - Gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, piazze, strade, vicoli, androni, ecc, dovranno essere realizzate in pietra a lastre, in masselli o acciottolato, secondo le specifiche indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica. Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata. Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti di tipo precario e temporaneo. Per tali interventi, anche parziali, dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento, per ottenere il permesso all'esecuzione delle inerenti opere.

Q19 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie *interne*, quando la distanza fra recinzioni *esistenti esterne* non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

Non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene originariamente presenti da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi.

4.7. Autorimesse, bassi fabbricati e interrati.

Q20 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto, fino a *mq.* 20,00 di superficie, per alloggio. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

Q21 - E' consentito per tutti gli edifici esistenti, realizzare locali cantinati completamente interrati al di sotto di essi, a condizione che **non** si eseguano demolizioni di strutture portanti e la loro destinazione non comporti incremento di carico urbanistico.

E' ammessa la realizzazione di locali accessori, **di pertinenza funzionale della residenza**, completamente in sottosuolo negli spazi liberi, che non comportino aumento di carico urbanistico e un aggravamento per la localizzazione delle vie di accesso a detti locali.

4.9. Tutela anti-inquinamento.

Q22 - Per le attività artigianali ammesse, prima del permesso di costruire è necessaria un'apposita convenzione, riportante l'esplicito obbligo a non superare i limiti fisicamente precisati di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico esterno ed interno, nonché riportante la possibilità per l'Amministrazione Comunale di intervenire di autorità all'esecuzione delle opere di depurazione o di isolamento che si rendano necessarie con spese a carico del titolare dell'attività.

Norme per le aree residenziali: Esistenti.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%:

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%:

- attività produttive del *settore terziario*, commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, attività direzionali, esercizi pubblici; attrezzature alberghiere e ricettive.
- autorimesse pubbliche e private;
- attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione o sostituzione, completamento e riqualificazione formale ambientale.

I2 - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire; l'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Interventi ammessi con i seguenti

Parametri:

- V** – volume della costruzione: esistente
- Negli edifici residenziali esistenti, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili lorda esistenti (escluso tettoie e fabbricati precari) e con possibile variazione del numero degli alloggi. Sono altresì ammessi recuperi a fini abitativi dei sottotetti esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G., che hanno le caratteristiche di cui ai punti 4, 5, 6 e 7 dell'art. 1 L.R. 21/98.
- Sul** – superficie utile lorda: pari all'esistente
con un incremento massimo del:
- (a) ampliamento (s) sopraelevazione "una tantum":
- Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente o comunque di almeno mq. 25, *per ogni unità immobiliare*. Tali interventi sono concedibili senza variazione del numero delle unità/alloggi; sono ammessi con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti ed in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo; sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto.
- It** – indice di densità territoriale: mc./mq. --
- If** – indice di densità fondiaria: mc./mq. volume esistente
- Solo nel caso di sostituzione, esclusivamente per miglioramento della viabilità o per realizzazione di opere urbanizzative di riconosciuto interesse urbanistico pubblico, sempreché gli edifici interessati non presentino caratteristiche tipologiche od architettoniche di pregio
- Rc** - rapporto di copertura: % 40
- Hm** - altezza massima di edificazione: m. 10,50
- (s) sopraelevazione: con permesso di costruire fino a cm. 120
- della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, entro l'altezza massima di edificazione di m. 10,50 per adeguamenti alle altezze minime interne di piano, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili nette, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.
- Np** - numero piani: n. 3
- Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: m. 10,00
- Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. 5,00
- per gli interventi ammissibili, ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, le distanze dai confini dovranno rispettare le norme del Codice Civile.
- Ds** - distanze da strade: non inferiore a: m. 5,00
- o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

C2 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e delimitate da tamponamenti, con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire diretto: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto dell'inserimento ambientale.

E' condizionato alla preventiva formazione di S.U.E., che definisca l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi che possono essere individuati in loco o monetizzati, qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni all'assetto sociale ed economico; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto dell'inserimento ambientale.

C3 - Nelle aree disponibili con accesso indipendente, non vincolate ad edificazione esistente e non adibite ad usi pertinenziali, altresì non derivate da attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, è possibile il completamento o l'ampliamento per nuovi edifici, con gli indici di cui al punto **C1** e con una densità fondiaria di mc./mq. 1,00, entro una dotazione volumetrica complessiva di area RE di mc. $(150 \times 3) \times 20 =$ mc. 9.000. Tali interventi, soggetti a permesso convenzionato, richiedono un atto deliberativo di accoglimento o di motivato rigetto a seguito di presentazione di atti progettuali e di schema di convenzione. Escludono altresì ampliamenti di cui al punto **C1** e viceversa; comportano una dotazione volumetrica singola di mc. 450 per nuovi permessi e di conferma delle cubature autorizzate per permessi già rilasciati alla data di adozione del presente P.R.G., in corso di attuazione e senza inizio lavori avvenuto.

C4- Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori e di autorimesse, una per unità abitativa, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 7 punto L delle presenti norme, entro il rapporto di copertura del 50%, computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

C5 - Per l'area 04RE01, a seguito della D.C.C. n. 4 del 5.5.2010 (Variante Parziale n. 11), sull'Edificio dell'ex Molino è ammessa una volumetria residenziale aggiuntiva di mc. 2.100, come cambio di destinazione d'uso dalla primitiva utilizzazione commerciale del piano rialzato del fabbricato esistente. Tale volumetria deriva per trasferimento dalla quota residua non utilizzata dell'area 05RC03.

C6 - Per l'area 05RE20 a, con permesso convenzionato, si prevede la demolizione e la ricostruzione delle consistenze esistenti con l'ampliamento del 20% di cui al precedente punto C1. Nella parte di Localizzazione Urbana L1.2 sono ammesse anche attività commerciali secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 – Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui al punto 4. dell'art. 15.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di: sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali che determinano la coerenza ambientale generale del sito; eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Inoltre ogni intervento fra quelli esposti negli articoli seguenti può comportare la richiesta contestuale di eventuale sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. non autorizzati e/o con sistemazioni di tutto quanto sia considerato dalla Autorità comunale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Q2 - Gli interventi di ristrutturazione e sopraelevazione dovranno essere orientati all'eliminazione di parti e di elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.

Q3 - Le aree libere inedificate all'interno del lotto dovranno essere utilizzate per la formazione di superfici praticabili, di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale.

Norme per gli insediamenti residenziali: di Completamento.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano non edificato, di limitate dimensioni, situato all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali degli ambiti costruiti, dotate o agevolmente collegabili alle opere di urbanizzazione esistenti, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. Il Piano si pone l'obiettivo di un loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero per promuovere la ricucitura delle frange marginali informi.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima 70%.

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili con consistenza quantitativa massima 30%.

- attività produttive del settore terziario, commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, attività direzionali, esercizi pubblici;
- attività di interesse generale, autorimesse pubbliche e private;
- attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti, nel rispetto del Piano di Classificazione acustica.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione, ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ricomposizione volumetrico con recupero ambientale.
- I2** - Gli interventi con tipologia di ristrutturazione urbanistica sono ammessi purché subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi. Sono ammesse lievi modifiche di tracciato della viabilità esistente che non alterino l'assetto insediativo consolidato.
- I3** - Per le aree 05RC03, 08RC03 sono ammessi gli interventi necessari al completamento delle aree secondo le previsioni di S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G. o già approvati e vigenti, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative.
Per l'area 05RC03 il riferimento normativo è il P.P. adottato con D.C.C. n. 4 del 24.08.1999, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. del 6.3.2003 pubblicata sul B.U.R. n. 3 del 22.01.2004., A seguito della D.C.C. n. 4 del 5.5.2010 (Variante Parziale n. 11 è prescritto un trasferimento di volumetria residenziale, pari a mc. 2.100, in area 04RE01, al fine di consentire un cambio di destinazione nell'Edificio ex Molino.
- I4** - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire; l'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- I5** -. Le aree 04RC01, 04RC02, 05RC04 a b, 06RC01 e 07RC01 sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77.
- I6** -. L'area 04RC06 è subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77, comprendente anche la strada di margine. Trovandosi l'area in classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIB2, gli interventi sono subordinati anche alle Indagini Geologiche/Geotecniche in Fase di Progettazione Esecutiva prescritte nella specifica Scheda Tecnica degli Elaborati Geologico Tecnici, parte integrante del P.R.G.. La realizzazione di opere di riassetto territoriale, che garantiscano la stabilità del versante, dovranno necessariamente essere realizzate prima della edificazione del lotto.
- I7** - Per l'area 05RC02, in sede di attuazione degli interventi ammessi, è possibile la formazione di marciapiedi e/o percorsi pedonali diversi da quelli indicati, in funzione anche del posizionamento delle infrastrutture interrato.
- I8** - Gli interventi in area 04RC03 sono subordinati ad Indagini Geologiche/Geotecniche in Fase di Progettazione Esecutiva, come prescritto nella specifica Scheda Tecnica degli Elaborati Geologico Tecnici, parte integrante del P.R.G..

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione di completamento o sostituzione con i seguenti **Parametri**:

V	– volume della costruzione:	mc.	–
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	–
It	– indice di densità territoriale: per permessi convenzionati.....	mc./mq.	0,80
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	1,10
Rc	– rapporto di copertura:	%	40
Hm	– altezza massima di edificazione:.....	m.	11,50
Np	– numero piani:	n.	3
Df	– distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: .	m.	10,00
Dc	– distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds	– distanze da strade: non inferiore a:	m.	6,00

C2 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il limite del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo il punto L dell'art. 7, ma non prospicienti spazi pubblici.

C3 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite purché intervenga vincolo legale tra i confinanti, che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi. Sono in ogni caso fatti salvi i disposti del Codice Civile, al fine di evitare contenziosi legali.

C4 – *Prima di qualsiasi progettazione e/o intervento nell'area 07RC01, il Consiglio comunale, in conformità a quanto prescritto dalla legislazione vigente, dovrà verificare l'effettiva presenza delle condizioni, che possono consentire l'intervento, previste al comma 6ter dell'art. 27 della LR 56/77 e smi; in assenza di tali presupposti non si potrà dare attuazione alle previsioni di Piano.*

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Gli eventuali interventi subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., dovranno tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Q2 - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto.

Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino.

Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

Q3 – Nelle aree di completamento dovrà essere assicurata:

- ✓ l'obbligo di realizzare sistemazioni a verde con l'uso di superfici prative e di essenze arboreo arbustive autoctone nella misura non inferiore a 1 albero/100 mq e 3 arbusti /50 mq privilegiando la piantumazione a siepe lungo il confine e il divieto di abbattere alberi di essenza pregiata;
- ✓ un rapporto di permeabilità, ovvero il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie non pavimentata e la superficie del lotto di pertinenza eventualmente pavimentata, ma non coperta dalle costruzioni fuori ed entro terra. Il minimo rapporto di permeabilità è pari al 30% e si applica in ogni area destinata alla residenza. Esclusivamente in caso di intervento in lotti già edificati, il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili, purché comunque non su edifici interrati;
- ✓ una percentuale per aree cortilizie (parcheggio pertinenziale, usi accessori o accesso carraio o copertura di qualsiasi genere di interrati) per una quota non superiore al 30%, delle aree libere.

Lungo le strade che costeggiano le aree residenziali RN dovranno essere previste fasce di alberazione per diminuire l'impatto ambientale e acustico che potrebbe derivare dal passaggio di mezzi soprattutto di tipo pesante.

Norme per le aree residenziali: di Nuovo Impianto.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima:70%:

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

- attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
- attività di interesse generale; autorimesse pubbliche e private;
- attività direzionali, attività commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; ricettive, ricreative, pubblici esercizi.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione, condizionate alla formazione preventiva di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- I2** - Il P.R.G. ammette come insediamenti di edilizia economica e popolare alcune aree acquisite a tale scopo dal Comune in sede di S.U.E. approvati. Tali aree sono edificabili in base alle norme proprie degli strumenti esecutivi da cui deriva la loro dismissione, previa apposita convenzione da stipulare con il Comune.
- I3**- L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G..
- I4** L'attuazione degli interventi nelle aree **08RN02 a b c** è subordinata a permesso di costruire convenzionato, esteso agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G..
- I5**- Nelle aree **07RN04, 04RN03, 05RN02** la parte in classe di idoneità geologica **III** non può essere edificata.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Nuova edificazione con i seguenti

Parametri:

V	– volume della costruzione:	mc.	–
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	–
It	– indice di densità edilizia territoriale:.....	mc./mq.	
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	

a1 - territoriale **a2** - fondiaria

04RN01-02	0,60	0,97
04RN03	0,60	0,85
04RN04	0,60	1,66
04RN05	0,60	0,97
05RN02	0,60	1,23
05RN01/3-4	0,60	1,37
05RN05	0,60	2,99
06RN01-02	0,60	1,08
07RN01-02	0,60	0,77
07RN03-04	0,60	0,90
08RN01	0,60	1,18
08RN02a pc	0,60	0,65
08RN02b pc	0,60	0,68
08RN02c pc	0,60	0,82

Rc	- rapporto di copertura:.....	%	40
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	11,50
Np	- numero piani:	n.	3
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: .	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	6,00

C2 - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

C3 - Costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, con rapporto di copertura fino al 50%.

C4 - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità edilizia fino a mc./mq. 1,50.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

Q2 – Nelle aree di nuovo impianto dovrà essere assicurata:

- ✓ *l'obbligo di realizzare sistemazioni a verde con l'uso di superfici prative e di essenze arboreo arbustive autoctone nella misura non inferiore a 1 albero/100 mq e 3 arbusti /50 mq privilegiando la piantumazione a siepe lungo il confine e il divieto di abbattere alberi di essenza pregiata;*
- ✓ *un rapporto di permeabilità, ovvero il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie non pavimentata e la superficie del lotto di pertinenza eventualmente pavimentata, ma non coperta dalle costruzioni fuori ed entro terra. Il minimo rapporto di permeabilità è pari al 30% e si applica in ogni area destinata alla residenza. Esclusivamente in caso di intervento in lotti già edificati, il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili, purchè comunque non su edifici interrati;*
- ✓ *una percentuale per aree cortilizie (parcheggio pertinenziale, usi accessori o accesso carraio o copertura di qualsiasi genere di interrati) per una quota non superiore al 30%, delle aree libere.*

Lungo le strade che costeggiano le aree residenziali RN dovranno essere previste fasce di alberazione per diminuire l'impatto ambientale e acustico che potrebbe derivare dal passaggio di mezzi soprattutto di tipo pesante.

Norme per le aree residenziali e di servizio miste: di riqualificazione

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento edilizio interno al contesto urbano, costituito da aree di riqualificazione urbana con predefinizioni di ambiti e finalizzate al rinnovo del tessuto edilizio degradato:

- Ambito tra via Don Orione, corso Umberto e via Fucina, vicino al Municipio. costituito da vecchi edifici a due livelli con cortina disordinata, ove si intende ricongiungere i due edifici di uso pubblico o direzionale con tipologie coordinate e con porticato di collegamento lungo il corso, in volumi in corpo unico ma articolati in altezza fino a più livelli a scalare, in contrapposizione ai fabbricati prospicienti. Portale di accesso alla piazza retrostante. Uso residenziale, direzionale e commerciale.
- Ambito di riconversione dell'area produttiva centrale della cartiera, a seguito di possibile futura rilocalizzazione di parte delle strutture produttive, Formazione della terza piazza urbana, dopo quella del Municipio e quella del Paschero. Formazione di edifici con facciate continue lungo la nuova piazza e retrostante zona di servizi pubblici per parcheggi e verde. Sistemazione della viabilità di attraversamento e dei canali con ambientazione urbana.

In essi ambiti si rendono opportuni progetti urbani di luogo, attenti all'inserimento e alla connessione con il contesto ambientale e con l'aspetto paesaggistico, tipologicamente e funzionalmente espressivi degli obiettivi di:

- ✓ tutela delle emergenze storiche, conservazione delle aree continue dell'abitato.
- ✓ riqualificazione e riutilizzazione delle consistenze preesistenti per il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio attraverso destinazioni pubbliche collettive anche di tipo abitativo direzionale commerciale di vicinato.
- ✓ consolidamento complementare di polo centrale, con l'attuazione di servizi sociali ed attrezzature pubbliche di uso pubblico, di servizi privati di interesse pubblico collettivo, di interventi privati di tipo residenziale.

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree residenziali e di servizio miste di riqualificazione si distinguono in:

05RR01: residenziale di riqualificazione (zona Municipio)

06RR01: residenziale di trasformazione (zona Burgo)

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima 70%.

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici.

D2 - Sono considerate compatibili con consistenza quantitativa massima 30%.

- attività produttive del settore attività commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; esercizi pubblici e attività direzionali, uffici pubblici e privati, funzioni amministrative e creditizie, assicurative, tecniche, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo, centro benessere, attrezzature sportive;
- attività di interesse generale, autorimesse pubbliche e private;
- attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: depositi per attrezzi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti, nel rispetto del Piano di Classificazione acustica.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :
manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione per edifici esistenti; demolizione, ricostruzione o sostituzione e riqualificazione formale ambientale, nuova costruzione.

I2 - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

I3 - Per l'area 06RR01 dello stabilimento Cartiera Burgo la rilocalizzazione di parte delle strutture industriali presenti nell'area prospiciente corso Re Umberto e la trasformazione urbana dell'area relativa, può avvenire solo qualora si preveda l'ampliamento dello stabilimento nella nuova area in espansione ad est della via Tornalunga. Se la rilocalizzazione o una eventuale nuova espansione produttiva non può attuarsi, per ragioni di opportunità logistica o economica, l'area centrale urbana, rimane com'è, con gli attuali utilizzi e con l'attuale normativa di destinazione d'uso e di intervento. Ovviamente occorrerà provvedere a tutte le "minimizazioni" delle criticità già ora presenti, in termini di mascheratura, isolamento, condizioni di vicinanza all'urbano residenziale, nonché di alternative di localizzazioni per "la sostituzione delle tecnologie obsolete e il potenziamento di quelle divenute produttivamente inefficienti", intercambiabili se proprio non rilocalizzabili.

Nel periodo di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, le attività in corso potranno continuare ad operare secondo le condizioni esistenti.

Gli interventi e le consistenze quantitative sono quelli consentiti negli S.U.E. vigenti alla data di adozione del presente Piano (N.d.A. - Art. 15 – Area D1 - DCC 30.04.1999 n. 27): riportati in stralcio:

- ✓ rapporto massimo di copertura di 1/2.
- ✓ limiti di confrontanza pari all'altezza con un minimo di m 10,00;
- ✓ limiti di distacco dai confini pari a metà dell'altezza con minimo m 5,00;
- ✓ allineamenti di fabbricazione in atto o indicati nella cartografia di P.R.G.;
- ✓ aree per attrezzature a servizio degli insediamenti: 10% della superficie fondiaria, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici.
- ✓ altezza massima dei fabbricati (esclusi camini, ciminiera, sovrastrutture tecniche e simili) consentita in m 12,00, potrà essere superata fino al limite massimo di m 25,00 , soltanto in presenza di S.U.E. , ove ne sia dimostrata la necessità per esigenze tecnologiche e funzionali e semprechè non contrasti con rilevanti esigenze di tutela ambientale

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Area 05RR01 (zona Municipio): nuova edificazione con i seguenti **Parametri**:

V	– volume della costruzione:	mc.	11.000
	predefinito non superiore alla volumetria funzionale per una riqualificazione della zona derivata da sostituzione dell'esistente più completamente per continuità tipologica del fronte strada Il volume lungo C.so Re Umberto si determina all'interno della sagoma delimitata dalle pareti esterne e dalla linea inclinata massimo 40% che origina dal vertice tra il fronte strada e l'estradosso del solaio del quarto livello fuori terra.		
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	–
It	– indice di densità edilizia territoriale:.....	mc./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:.....	%	60
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	16,00
Np	- numero piani:	n.	5
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:..	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds	- distanze da strade:	allineamenti convenzionali a filo marciapiede	

C2 – Area 06RR01 (zona Burgo): nuova edificazione con i seguenti **Parametri:**

V	– volume della costruzione:	mc.	–
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	–
It	– indice di densità edilizia territoriale:.....	mc./mq.	0,60
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:.....	%	50
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	11,00
Np	- numero piani:	n.	3
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds	- distanze da strade:	allineamenti convenzionali a filo marciapiede	

C3 - Costruzione di autorimesse interrato.**4. Assetto qualitativo. Q**

Q3 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali o veicolari eventualmente aggiuntivi o alternativi, se ritenuti effettivamente migliorativi di quelli previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

La ricucitura dei nuclei residenziali dell'abitato, deve tendere a formare una cerniera di attività propulsive per situazione sociale locale, nel rispetto di un equilibrio insediativo tra residenza, servizi ed opportunità terziarie direzionali, evitando rigide settorializzazioni e consentendo soprattutto la formazione di un ambiente vitale, integrato nell'essere quotidiano, riconoscibile come identità tradizionale delle attività caratteristiche locali.

Norme per le aree residenziali e commerciali miste: di riqualificazione

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento interno al contesto urbano, costituito da aree di riqualificazione finalizzate al rinnovo del tessuto edilizio e atte all'efficienza dei processi terziari commerciali in ambiente abitativo, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%:

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%:

- attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato e per medie strutture; attività espositive: fino al 20% (del totale)
- attività amministrative e direzionali: fino al 20% (del totale)
- attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar: fino al 20% (del totale)
- attività artigianale di servizio: fino al 20% (del totale);
- attrezzature pubbliche di interesse generale autorimesse pubbliche e private.

D3 - Le aree, sulla base del Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, ai sensi della L.R. 28/99, possono configurarsi come:

L1.3 Localizzazione Urbana

E' individuata nell' Area 07RM01 – via Gualtieri

La compatibilità territoriale per le autorizzazioni commerciali, delle differenti tipologie delle strutture distributive, è fissata nella tabella A allegata ai Criteri adottati con ***D.C.C. n. 4 in data 2.2.2015.***

A titolo indicativo e non prescrittivo si riportano le tipologie distributive: ammesse:

Esercizi di Vicinato	fino a	mq. 150
Media Struttura Alimentare o mista M-SAM1	da mq. 151 fino a	mq. 250
Media Struttura Extralimentare M-SE1	da mq. 151 fino a	mq. 400
Grande Struttura Mista G-SM1	da mq. 1.501 fino a	mq. 1.800
Grande Centro Commerciale G-CC1	da mq. 1.501 fino a	mq. 3.000

La compatibilità territoriale per la definizione delle differenti consistenze quantitative per le destinazione d'uso, è fissata da quanto previsto dal presente articolo ai punti D2 e C1.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione.
- I2** - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi degli artt.43 e 44 della L.R. 56/77.
- I3** - Per il commercio al dettaglio, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" e all'art. 15 delle presenti norme, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota non inferiore al 50% al parcheggio.
Per il commercio all'ingrosso, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti

Parametri:

V	- volume della costruzione:	mc.	-
Sul	- superficie utile lorda:	mq.	-
It	- indice di densità edilizia territoriale:..... di cui 20% per superficie di vendita per attività commerciali, fino a mq. 500	mc./mq.	0,60
If	- indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:.....	%	50
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	11,00
Np	- numero piani:	n.	3
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:..	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds	- distanze da strade:	allineamenti convenzionali a filo marciapiede	

C2 - E' ammessa la costruzione di autorimesse interrata.

4. Assetto qualitativo. Q

Q4 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

Norme per le aree per Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale



Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto. La loro ubicazione è indicata nelle Tavole di Piano; in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme. Il Piano localizza, perimetrando, le aree al servizio degli insediamenti residenziali, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa, nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; le aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono graficamente indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta, intendendosi che, per tutti gli altri casi, il reperimento dovrà avvenire in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 5 delle presenti norme.

In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:

- SI:** istruzione dell'obbligo e del preobbligo:
asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole medie superiori;
- SV:** spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- SP:** parcheggi pubblici;
- SC:** spazi pubblici di interesse comune:
religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative
- SA:** attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari;

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- servizi pubblici per parcheggi;
- servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale;
- servizi per impianti produttivi;
- servizi per impianti commerciali e direzionali.

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili:

- residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.
- servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

D3 - La destinazione d'uso coerente specifica delle aree pubbliche può essere variata all'interno delle destinazioni a servizi di interesse pubblico con la deliberazione consiliare di approvazione del progetto dell'opera, previa verifica del rispetto delle dotazioni complessive e specifiche degli standard urbanistici.



2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.
- I2** - Nell'area 01SC02, a fianco della casa di riposo, si ammette il completamento di mc. 2.000, pari a circa 12 alloggi per anziani, di edilizia economico popolare, sovvenzionata. La tipologia dovrà rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree RS. Gli spazi liberi dovranno essere almeno in parte destinati ad uso pubblico.
- I3** - La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle Tavole di Piano. Solo in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, sono ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione interna dei servizi stessi; sono altresì ammessi invece incrementi di dotazione di servizi.
- I4** - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata alla Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.
- I5** - La realizzazione dell'attrezzature sportive può essere concessa anche a cooperative, associazioni sportive o altri enti sportivi, su aree concesse in diritto di superficie, con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi; il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione è regolata da apposita convenzione.
- I6** - Le aree SP sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree cedute in dismissione ed urbanizzate e di quelle destinate ad autorimesse, specificatamente segnalate nelle tavole di Piano, per la realizzazione da parte di cooperative, imprese, enti o privati, il cui intervento sulle aree cedute in diritto di superficie è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 7 e 8 della L.n.10/77, che garantisca l'uso pubblico di dette aree.
- I7** - Le aree in perequazione sono costituite da associazioni di ambiti, residenziali e di servizio, anche non limitrofi a cui si applica una equa ripartizione sia dei diritti edificatori, sia degli oneri conseguenti, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie. Ad esse si assegna una quota di potenziale edificabilità, costante per aree omogenee.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Sono consentiti incrementi o riduzioni di consistenza edilizia e la nuova edificazione necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali e dell'inserimento ambientale.

C2 – Nelle aree al servizio degli insediamenti residenziali le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

Ut: indice di utilizzazione territoriale:

SV: aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano si applicano i parametri specifici di settore; per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro, sono da rispettare i seguenti parametri:
mq./mq. 0,30

SI: aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia.

SC: aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia, o in assenza sono da rispettare i seguenti parametri:
mq./mq. 0,50

SP: aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrato.

Rc rapporto di copertura:

SV, SI, SC: 50%

Hm: altezza massima di edificazione:

SI, SC: m. 11,50 o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari campanili o simili e volumi tecnici)

SV: m. 12,00 per le attrezzature sportive; m 6,00 per i servizi

Dc: distanze dai confini:

SI, SC, SV: m. 5,00

Df: distanze da fabbricati:

SI, SC, SV: m. 10,00

Ds: distanze da strade (in centro abitato):

SI, SC, SV: m. 5,00 o allineamento o confine,

C3 – Nelle aree del centro abitato è ammessa la costruzione di parcheggi interrati posti al di sotto delle aree a servizi pubblici, purché sia garantita la piena fruibilità e funzionalità delle sovrastanti attrezzature. Tali parcheggi possono rimanere di proprietà privata purché l'area sovrastante a servizi pubblici sia ceduta al comune.



4. Assetto qualitativo. Q

Q4 - Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:

- del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente presenti;
- di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago , ecc.;
- di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc..

Q5 - Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:

- il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;
- la dislocazione degli impianti sportivi, di campi da gioco di ogni tipo e attività ginniche all'aperto;
- la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi.

Q6 – Le aree per parcheggi pubblici con più di 5 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.

Q7 – Manufatti tipo cabine di modeste dimensioni, per l'erogazione di pubblici servizi, possono essere edificate mediante acquisizione di pubblica utilità; nel Centro Storico devono essere possibilmente interrato o interne agli edifici; nelle altre aree devono essere osservate le norme sulle distanze e le tipologie di assetto qualitativo di zona.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo per i quali si prevede la conferma di ubicazione e destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%

attività industriali e artigianali di produzione;

- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio.
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione).

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%

- attività commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; pubblici esercizi, esposizioni;
- attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

D4 - Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Azienda Sanitaria Locale, è prescritta la predisposizione, entro limiti di tempo congrui, di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° lett. e) della L.R. 56/77; in tal caso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 L.R. 56/77

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti; ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.
- I2** - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.
- I3** - In caso di nuove esigenze di riordino o di riconversione produttiva, che comportino modifiche, ristrutturazioni, integrazioni, sostanziali razionalizzazioni del ciclo produttivo, oltre il limite di incremento del 20% del personale addetto e della compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, si pone inderogabile la localizzazione dell'insediamento, in base ai disposti dell'art. 53 L.R. 56/77.
- I4** - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione. Qualsiasi intervento, salvo la manutenzione ordinaria, dovrà comunque essere condizionato alla realizzazione di adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.
- I4** - In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standard, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura del 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti **Parametri:**

Sul – superficie utile lorda:	fino al	50%
aumento delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G.		
Sul – superficie utile lorda:	fino a mq.	150
per 1 abitazione: del proprietario, del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività produttiva, nei limiti di ¼ della superficie coperta complessiva, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente non derivata da frazionamento, di almeno mq.300..		
Ut – indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf – indice di utilizzazione fondiaria:.....	mq./mq.	--
Rc - rapporto di copertura:.....	%	60
della superficie fondiaria di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77		
Hm - altezza massima di edificazione:.....	m.	12,00
salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci,ecc.).		
Np - numero piani:	n.	--
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:..	m.	10,00
o limiti di confrontanza pari all'altezza		
Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
o almeno pari a metà dell'altezza; in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile.		
Ds - distanze da strade: non inferiore a:	m.	7,50
m. 5,00 per le vicinali; per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 7,50 da strade provinciali e comunali (tipo F) , salvo indicazioni cartografiche.		

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili.

Q2 - Nell'ambito di un riordino complessivo, i singoli progetti devono specificare: a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area; b) le aree destinate ad attrezzature di servizio; c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi; d) fasce di protezione antinquinamento.

Q3 - Per gli interventi nelle aree interne all'abitato sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione della ristrutturazione o dell'ampliamento degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l'inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l'aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.

Q4 - Per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, dovrà essere previsto:

- ✓ una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria relativa, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde e con la formazione, per salvaguardare la salubrità e vivibilità dei fabbricati ad uso residenziale, di una fascia perimetrale libera di almeno m. 5,00, anche esterna all'area in cui sono localizzate attività produttive
- ✓ una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
- ✓ un impiego di verde di arredo, per la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, in modo da riqualificare le zone di più diretto impatto visivo;

Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

Q5 - Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%

- attività industriali e artigianali di produzione;
- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio;
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ricreazione).

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%

- depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio ed autorimesse.
- attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali;
- attrezzature pubbliche di interesse generale;
- servizi pubblici.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, per gli edifici esistenti; completamento.
- I2** - Per l'area 06PC01, nel periodo di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, le attività in corso potranno continuare ad operare secondo le condizioni esistenti, fatti salvi gli interventi e le consistenze quantitative consentite negli S.U.E. vigenti alla data di adozione del presente Piano
- I3** – Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere:
- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
 - la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento.
- Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria minore di mq. 200 di superficie coperta.
- I4** – Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione. **Qualsiasi intervento, salvo la manutenzione ordinaria, dovrà comunque essere condizionato alla realizzazione di adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.
- I5** – In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standard, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura del 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e **adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area;** tali aree a standard devono essere dismesse o asservite ad uso pubblico. Dovrà altresì essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi privati a servizio dell'azienda.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamenti e nuova edificazione di completamento con i seguenti **Parametri**:

Sul	– superficie utile lorda:	mq.	--
Sul	– superficie utile lorda:	fino a mq.	150
	per 1 abitazione: del proprietario, del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività produttiva, nei limiti di ¼ della superficie coperta complessiva, , riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente non derivata da frazionamento, di almeno mq.300..		
Ut	– indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	– indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:	%	50
	della superficie fondiaria , al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77		
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	12,00
	salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci,ecc.).		
Np	- numero piani:	n.	--
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: ..	m.	10,00
	o limiti di confrontanza pari all'altezza		
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
	o almeno pari a metà dell'altezza; E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario o formante oggetto di unico permesso di costruire; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.		
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	7,50
	per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato; m. 5,00 per le vicinali;		

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 – Per gli interventi di ampliamento o di completamento sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

- ✓ l’inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi e si riserva all’Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce, anche esterne, di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti
- ✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
- ✓ le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili
- ✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
- ✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento.
- ✓ gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

Q2 - Per gli eventuali edifici esistenti a destinazione residenziale, se non soggetti a soluzioni che prevedano la loro contestuale trasformazione in pertinenze dell'area produttiva, la realizzazione delle opere produttive dovrà individuare idonee misure di salvaguardia ambientale atte a evitare potenziali conflitti futuri, nonché rischi per la salute dei residenti.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali ed industriali che devono garantire: il conseguimento di idonee condizioni di lavoro, l'efficienza dei processi produttivi, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento, la realizzazione dell'urbanizzazione.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

- attività industriali;
- attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
- residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

- attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività espositive;
- attività ricreative e pubblici esercizi per servizi connessi alle attività produttive, limitatamente a bar e ristoranti, spogliatoi, infermerie.
- attrezzature pubbliche di interesse generale;
- servizi pubblici.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione.

I2 - L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli articoli 42 e 43 della L.R. 56/77, esteso agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G..

- I3** – La predisposizione di S.U.E. per l’area 06PN01 e la conseguente attuazione sono subordinate alla rilocalizzazione degli impianti insistenti sull’area 06RR01.
- I4** - Nel dare corso agli interventi edilizi nella parte Est dell’area 07PN01 che necessita di preventive opere di bonifica, è consigliata l’esecuzione di rilevati per sopraelevare almeno di m 1,00 il futuro piano piazzale onde evitare allagamenti anche se non sono assolutamente ipotizzabili danni per erosione di sponda tenuto conto della scarsa portata e della bassa velocità del corso d’acqua.
- I5** – Per la parte produttiva industriale ed artigianale la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 2) della L.R. n. 56/77.
- I6** – Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere:
- ✓ una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso, o nel retro di quelli non visibili dalla pubblica viabilità;
 - ✓ una adeguata sistemazione di elementi accessori quali, recinzioni, cancellate, impianti tecnologici, che dovranno avere l’aspetto di opera finita, con materiali e finiture coerenti con l’edificio principale; macchinari e strutture tecniche (riscaldamento, raffreddamento e simili) dovranno essere opportunamente integrati rispetto agli edifici principali, mascherati o completati con soluzioni architettoniche confacenti al decoro dei luoghi;
 - ✓ la porzione dell’area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 20% della superficie fondiaria;
 - ✓ gli edifici dovranno essere opportunamente rifiniti evitando parti lasciate al rustico o parti prefabbricate grezze;
 - ✓ ove si ricorra a tipologie prefabbricate, dovranno essere adottate soluzioni che assicurino risultati estetici dotati di coerenza formale e di qualità.
 - ✓ al fine di metter in atto opportuni interventi di mitigazione sotto il profilo viabilistico ambientale e paesistico, dovrà prevedersi:
 - ✓ massimo due accessi rispetto alle strade provinciali con viabilità di servizio per le aziende insediate separata e parallela alle provinciali;
 - ✓ arredo del fronte strada, mediate doppia alberatura ad alto fusto ai lati della viabilità interna di servizio;
 - ✓ la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti, in aree anche esterne.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti

Parametri:

Sul	– superficie utile lorda:	mq.	--
Sul	– superficie utile lorda:	fino a mq.	150
	per 1 abitazione: del proprietario, del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività produttiva, nei limiti di $\frac{1}{4}$ della superficie coperta complessiva, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente non derivata da frazionamento, di almeno mq.300..		
Ut	– indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	– indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	--
Rc	– rapporto di copertura:	%	40
	della superficie territoriale		
Hm	– altezza massima di edificazione:	m.	12,00
	salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.).		
Np	– numero piani:	n.	--
Df	– distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: ..	m.	10,00
	o limiti di confrontanza pari all'altezza		
Dc	– distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
	o almeno pari a metà dell'altezza;		
Ds	– distanze da strade: non inferiore a:	m.	7,50
	per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 20,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 7,50 da strade provinciali e comunali (tipo F).		

4. Assetto qualitativo. Q

- Q1** - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire anche alla tipologia produttiva un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.
- Q2** - Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale, collocati in zona di rispetto stradale, se non soggetti a soluzioni che prevedano la loro contestuale trasformazione in pertinenze dell'area produttiva, la realizzazione delle opere produttive dovrà individuare idonee misure di salvaguardia ambientale atte a evitare potenziali conflitti futuri, nonché rischi per la salute dei residenti.
- Q3.**- Le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle norme di settore, dovranno essere previste a carico dei proprietari all'atto dell'urbanizzazione delle nuove aree di espansione.
- Q4.**- I nuovi insediamenti produttivi devono essere realizzati come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (APEA) di cui al D.Lgs. n.112/98 e all'art. 3 della L.R. 34/2004, così come ribadito dall'art. 21 del PTR. Al fine di garantire una buona funzione naturalistica ed ecologica e per evidenziare e circostanziare le misure previste atte a ridurre o compensare gli impatti negativi e a definire quindi l'attuazione degli interventi ammessi, si rimanda alle indicazioni delle "Linee Guida APEA" – BUR n. 31/2009. Vedasi art. 10 punto 4bis.

Norme per le aree terziarie commerciali esistenti.

TE

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, interne ed esterne al contesto urbano, destinate ad usi di tipo terziario, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi commerciali e direzionali, che si confermano nella loro ubicazione, senza comportare dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte di tessuto edificato in cui ricadono.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e della L.R. n. 28/99 in attuazione della D.L. n. 114/98 sul commercio.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%:

- attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato e per medie strutture; attività espositive, secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali;
- attività amministrative e direzionali;
- attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

- attività artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, non nocive, non moleste né rumorose, compatibile con il contesto
- residenza per il titolare dell'attività ammessa o del custode;
- attività e servizi di interesse comune socio-culturale;
- attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 – Le aree, sulla base dell'Adeguamento Commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e dell'art. 15 delle presenti norme, possono configurarsi come:

L1.1 Localizzazione Urbana

E' individuata nell' Area 04TE01 – via Villanovetta, 1

L1.2 Localizzazione Urbana

E' individuata nell' Area 05RE20 a – via Provinciale Saluzzo, 32

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A contenuta D.C.C. n. 15 in data 29.05.2007.

A titolo descrittivo e non prescrittivo si riportano le tipologie distributive ammesse:

Esercizi di Vicinato	fino a	mq. 150
Media Struttura Alimentare o mista M-SAM1	da mq. 151 fino a	mq. 250
Media Struttura Extralimentare M-SE1	da mq. 151 fino a	mq. 400
Grande Struttura Mista G-SM1	da mq. 1.501 fino a	mq. 1.800
Grande Centro Commerciale G-CC1	da mq. 1.501 fino a	mq. 3.000

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, sostituzione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento.
- I2** - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso.
- I3** - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree esterne a verde.
L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- I3** - Per il commercio al dettaglio, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" e all'art. 20 delle presenti norme, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del **100%** della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota non inferiore al 50% al parcheggio.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" (50% del totale dei posti a parcheggio, dove ciascun posto auto, situato al piano di campagna, è pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso), applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77.
Per il commercio all'ingrosso, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamento e completamento con i seguenti

Parametri:

Sul – superficie utile lorda:	mq./mq.	--
Sul – superficie utile lorda:	fino a mq.	150
superficie utile lorda per 1 abitazione, in accorpamento all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 400.		
Ut – indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf – indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	--
Rc - rapporto di copertura:	%	50
della superficie fondiaria al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77		
Hm - altezza massima di edificazione:	m.	11,50
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica		
Np - numero piani:	n.	--
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: ..	m.	10,00
o limiti di confrontanza pari all'altezza		
Dc - distanze dai confini, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
dell'area di pertinenza		
Ds - distanze da strade: non inferiore a:	m.	6,00

C2 - E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, o anche a confine secondo le compatibilità costruttive delle presenti Norme.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Gli interventi devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Q2 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o anche solo fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali o ad eventuali vibrazioni, ad odori mal sopportabili.

Norme per le aree produttive agricole:

H

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, sia a scopo produttivo, che di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico e del paesaggio: colture orticole o floricole, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole, pastorali e forestali. Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

H : territorio comunale extraurbano;

Hi: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riserva.

HC: area collinare agricola di tutela ambientale.

HVg: area agricola con attività di vivai, serre e giardini.

HT: area agricola produttiva di Trasformazione.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate; lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi.

D2 - Sono considerate compatibili:

- usi produttivi al servizio delle attività agricole zootecniche e forestali, per edifici agricoli abbandonati, quali: officine per riparazione mezzi agricoli, deposito e lavorazione prodotti agricoli o per l'agricoltura (concimi, anticrittogamici ecc.), lavorazioni agricole per conto terzi;
- servizi pubblici;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;
- residenza esistente;
- impianti di interesse generale.
- attività agrituristica di cui alla legge regionale n. 31/1985.

D3 - Nelle aree agricole HVg vivai, serre e giardini, sono altresì ammesse attività amministrative e direzionali, connesse all'azienda vivaistica e di giardinaggio, compresa la commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente legati e/o connessi con la destinazione agricola prevalente. Le eventuali superfici commerciali avranno carattere di vicinato.

D4 - Per gli edifici individuati come residenziali in area agricola, o per quelli per cui risulti legittimamente acquisito l'uso abitativo extra agricolo in conformità con la legislazione vigente, valgono le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto.



- D5** - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 (pagamento degli oneri o non obbligo di permesso di costruire per famigliari ed eredi).
- D6** - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico.
- D7** – Non sono ammessi i depositi di materiali nocivi, pericolosi e/o insalubri, fatta eccezione sia per i depositi dei presidi veterinari e degli agrofarmaci, secondo le disposizioni della vigente normativa in materia di conservazione in azienda di zoofarmaci e prodotti fitosanitari, sia per gli impianti di conservazione e refrigerazione, che utilizzino sostanze pericolose per il condizionamento dell’aria.
- D8** - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola, a meno che l’area presenti particolari caratteristiche che la rendano idonea allo sfruttamento secondo quanto previsto dall’art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.



2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
- ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione, nuova costruzione, escluso aree Hi;
- ricomposizione volumetrica con recupero ambientale in aree Hc, qualora l'impatto ambientale degli edifici contrasti per dimensioni con gli insediamenti tradizionali.

I2 - Gli edifici rurali, di abitazione e produttivi agricoli, abbandonati da oltre tre anni, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, accatastati e/o autorizzati anche se non individuati come tali nelle tavole di Piano, potranno essere riutilizzati ad usi residenziali, anche per non addetti alla conduzione dei fondi e ai non imprenditori agricoli, nonché ad usi agrituristici o produttivi agricoli al servizio delle attività zootecniche, e forestali. In caso di dismissione da aziende agricole attive eventuali nuove costruzioni rurali aggiuntive, devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno dieci anni.

- ✓ Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente, o in ogni modo fino a mq. 25, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", ad esclusione degli immobili classificati tra i beni culturali e senza variazione del numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di altri fabbricati rurali annessi non abitativi.
- ✓ E' quindi altresì ammesso il recupero degli spazi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati rurali non abitativi, o ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, a condizione che siano realizzabili utilizzando il volume esistente, per:
 - ▶ la formazione o l'ampliamento se già esistente, di una unità abitativa per ogni proprietà o la realizzazione di una ulteriore unità abitativa per ogni proprietà, rispetto a quelle esistenti, fino a mq. 150 per ogni singola unità e con conseguente demolizione, o riutilizzo per usi accessori, della parte eccedente inutilizzata. Nel caso di edifici diroccati è ammessa la ricostruzione secondo l'ingombro planimetrico definito sulle cartografie catastali o rilevabili in sito.
 - ▶ la formazione con P.d.R. di più unità abitative fino a un massimo totale di mc. 3.200 ed entro il limite di mq. 95 di superficie utile residenziale per ogni singola unità; tale realizzazione comporta l'individuazione, all'interno della stessa sagoma volumetrica dei fabbricati rurali catastalmente definiti, o derivante da ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, di superficie coperta esistente ad esclusivo uso pertinenziale, in misura non inferiore alla superficie utile residenziale prevista; la sequenza aggregativa tra parte abitativa e parte pertinenziale dovrà essere definita con riguardo alla armonica disposizione delle stesse.



La formazione di P.d.R., qualora implichi sensibili modificazioni all'assetto insediativo, sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto dell'inserimento ambientale, deve definire l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi che possono essere individuati in loco o monetizzati.

Gli interventi sono ammessi a condizione che sia dimostrata la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica, qualora non sia possibile effettuare gli opportuni allacciamenti alle reti comunali; non è consentita la formazione di nuove strade di accesso, salvo quelle di cantiere con autorizzazione temporanea e obbligo al successivo ripristino.

In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

I3 - Nelle aree HC area collinare si applicano le seguenti prescrizioni particolari:

- ✓ nuove abitazioni rurali sono ammesse esclusivamente in funzione di aziende agricole già esistenti ed insediate, nel caso in cui l'azienda non disponga di abitazione o nel caso in cui quella esistente sia in condizioni statiche, igieniche e funzionali tali da non poter essere convenientemente recuperabile (in tal caso la costruzione esistente deve essere demolita, se non riveste interesse architettonico ambientale); è ammessa una abitazione per ogni nucleo familiare, nel rispetto delle consistenze quantitative di zona;
- ✓ ampliamenti e nuove costruzioni di fabbricati accessori di servizio per l'azienda sono ammessi nella misura di mq. 300 al lordo degli esistenti;
- ✓ non sono ammessi allevamenti di nuova realizzazione o come risultato di trasformazione di allevamenti esistenti;
- ✓ l'altezza massima di tutte le costruzioni è fissata in m. 7,50;
- ✓ gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati con impiego di tipologie, materiali e tecniche coerenti con la tradizione costruttiva locale e le caratteristiche ambientali della zona in cui ricadono; non sono ammesse strutture prefabbricate per le parti in vista di edifici o altri manufatti;
- ✓ gli interventi edilizi ammessi, nonché la sistemazione delle relative aree di pertinenza, dovranno avvenire nel rispetto delle locali caratteristiche morfologiche, senza produrre modificazioni che risultino non compatibili sotto il profilo geologico tecnico e paesistico.
- ✓ si richiamano le disposizioni della L.R. 45/89.



- I4** - Per il recupero a fini residenziali dei rustici si fa anche riferimento alla L.R. 9/03.
- I5** - Non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi.
- I6** - Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio o di collegamento tra parti di esso.
- I7** - Gli edifici individuati nella cartografia di P.R.G. come beni culturali ambientali e relative aree di pertinenza, *di cui all'articolo Vincoli* delle presenti norme, possono essere interessati solo dagli interventi di manutenzione e restauro o risanamento conservativo, nel rispetto delle disposizioni di cui al 7° ed 8° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere vincolante della **Commissione Locale per il Paesaggio (L.R. 32/08)**.
- I8** - L'attuazione degli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova edificazione di edifici abitativi rurali, è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art. 25 della L.R. 56/77, a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:
- ✓ il rilascio dei permessi per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n 153/75 - L. n.352/76 - L.R. n.27/75 - L.R. n.18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n.63/78 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
 - ✓ il rilascio degli altri permessi previsti ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
 - ✓ i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra agricoli dei suoli;
 - ✓ la presentazione al Sindaco, per il rilascio del permesso di costruire, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge n.10/77.
- I9** - Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.
- I10** - La nuova edificazione agricola produttiva, è subordinata all'impegno del mantenimento della destinazione d'uso del fabbricato, unitamente alla verifica del terreno di pertinenza necessario per il rapporto di copertura, al fine di garantire sia una connessione funzionale dell'azienda per almeno 10 anni.



I11 - Nelle aree HT agricole produttive di Trasformazione si applicano le seguenti prescrizioni particolari:

- ▶ Si definiscono aree **Agricole produttive di Trasformazione** le zone dove esistono impianti per la conservazione, lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, a destinazione speciale, o dove esistono impianti di prima trasformazione agricola, come sottocategoria di produttivo agricolo. Si riconoscono le l'attività esistenti, purché la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione avvengano per prodotti agricoli derivati dalle coltivazioni locali, anche come concentrazione di raccolta; sono escluse attività che prevedano trasformazioni di scorte genericamente immagazzinate non provenienti dal territorio circostante. La parte di commercializzazione può avvenire in ambiti di vicinato, non superiori quindi ai mq. 150 di superficie di vendita.

- ▶ Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.

- ▶ Gli ampliamenti sono ammessi con i seguenti Parametri:

Sul – superficie utile lorda:	fino al	50%
aumento delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G.		
Sul – superficie utile lorda:	fino a mq.	150
per 1 abitazione: del proprietario, del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività produttiva, nei limiti di ¼ della superficie coperta complessiva, , riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente non derivata da frazionamento, di almeno mq. 300..		
Rc - rapporto di copertura:	%	60
della superficie fondiaria di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77		
Hm - altezza massima di edificazione:	m.	8,00
salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci,ecc.).		
Np - numero piani:	n.	2
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: ...	m.	10,00
a distanza m. 3,00 da bassi fabbricati accessori.		
Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile		
Ds - distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto		



- ▶ In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standard, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura del 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici.
Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.
- ▶ Per gli interventi di ampliamento sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l'inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l'aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.
- ▶ Nell'ambito di un riordino complessivo qualsiasi intervento dovrà comunque prevedere, per una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza:
 - a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
 - e) la localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
 - b) le aree destinate ad attrezzature di servizio e le superfici destinate a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria relativa;
 - c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
 - d) fasce di protezione antinquinamento e fasce di verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne;



3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Nuova edificazione per abitazioni rurali con i seguenti
ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77

Parametri:

V	– volume della costruzione:.....	mc.	--
Sul	– superficie utile lorda:.....	mq.	--
It	– indice di densità edilizia territoriale:.....	mc./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
	per terreni a colture protette in serre fisse	mc./mq.	0,06
	per terreni a colture orticole o floricole specializzate	mc./mq.	0,05
	per terreni a colture legnose specializzate	mc./mq.	0,03
	per terreni a seminativo e prato	mc./mq.	0,02
	per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda	mc./mq.	0,01
	per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, con abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda	mc./mq.	0,001
	Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire. In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.		
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
	della superficie direttamente asservita		
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	8,00
Np	- numero piani:	n.	2
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:....	m.	10,00
	a distanza m.3,00 da bassi fabbricati accessori.		
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
	in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile		
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	5,00
	o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto		



C2 – Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77, per quanto riguarda:

- ✓ il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g del 2° comma dello stesso articolo);
- ✓ la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'Azienda anche non contigui e in Comuni diversi), entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 10; *a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento sia riferito al centro aziendale e che almeno il 50% della superficie aziendale si trovi in mappali contigui anche se in Comuni diversi;*
- ✓ cambiamenti di classe di coltura;
- ✓ il trasferimento delle cubature.

C3 – Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, con l'obbligo, nel secondo caso, della presentazione, in sede di rilascio di permesso di costruire del contratto d'affitto registrato e di una dichiarazione della proprietà del terreno attestante il consenso all'utilizzo dell'area a fini edificatori.

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di impegno che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio della attività agricola;
- b) la documentazione delle colture in atto o previste sugli appezzamenti che vengono utilizzati ai fini del calcolo della densità fondiaria;
- c) il vincolo di inedificabilità futura sugli appezzamenti che vengono utilizzati ai fini del calcolo della densità fondiaria;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura fra aziende diverse.

C4 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente ed effettivamente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.



C5 – Nuova edificazione per attrezzature rurali con i seguenti

Parametri:

ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77:

fabbricati al servizio dell'attività agricola (produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione, commercializzazione) quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, compresi impianti di produzione di energia (art.1 L. 10/91) fino a 3MW di potenza, utilizzando fonti rinnovabili di energia, quali *l'energia solare*, la trasformazione di liquami, di rifiuti organici e inorganici e di prodotti vegetali.

V	– volume della costruzione:.....	mc.	--
Sul	– superficie utile lorda:.....	mq.	--
Ut	– indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	– indice di utilizzazione fondiaria:.....	mq./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
	calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza, comprese le consistenze residenziali		
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	8,00
	salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento meno m. 5,00		
Np	- numero piani:	n.	-
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:	m.	10,00
	o a m. 3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati (per uso agricolo, escluso stalle, concimaie, box)		
Dc	- distanze dai confini del lotto non inferiore a:.....	m.	5,00
	o pari a metà delle altezze; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati adibiti a box auto o di superficie fino a mq. 12,00; per le strutture e gli impianti tecnologici funzionali all'attività agricola, la distanza dai confini non deve essere inferiore all'altezza raggiunta		
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	5,00
	o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto		

C6 – Gli edifici produttivi e commerciali localizzati in aree agricole, sorti con concessioni legittime o legittimati dal condono edilizio, potranno essere interessati da interventi di ampliamento, entro il limite massimo del 30% della superficie utile lorda esistente, nel rispetto del rapporto di copertura di ½ dell'area strettamente asservita all'attività.

C7 - Nelle aree HI, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni per abitazioni rurali e per attrezzature rurali; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole seminative ed orticole, esclusi capannoni o simili.



C8 – Allevamenti:

- 1) allevamenti a basso impatto igienico sanitario, a carattere familiare o poderale, intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, ovvero: un massimo di 30 bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 50 ovini, 250 avicoli, 200 conigli, dovranno distare:
 - m. 10,00 dalle abitazioni del proprietario
 - m. 15,00 dagli edifici produttivi di terzi più vicini
 - m. 20,00 dalle altre abitazioni di terzi
 - m. 100,00 dai confini degli abitati residenziali, o produttivi e terziari,
- 2) allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario, un massimo di 100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 100 equini, 200 suini, 200 ovini, 5.000 avicoli, 1.500 conigli, dovranno distare:
 - m. 10,00 dall'abitazione del proprietario;
 - m. 15,00 dagli edifici produttivi di terzi più vicini
 - m. 50,00 dalle abitazioni di tipo rurale
 - m. 100,00 dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola e dal limite degli abitati residenziali.
 - m. 300,00 dal limite degli abitati residenziali, produttivi o terziari.
- 3) qualora si superino limiti indicati, gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non sono ammessi come nuovo insediamento. Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del Piano; per queste sono ammessi incrementi della superficie coperta, sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area produttiva agricola, con le distanze di cui al punto 2).
- 4) concimaie, vasche liquami: stesse distanze previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56. La sistemazione o la modifica delle concimaie esistenti pertinenti a stalle già esistenti dovrà rispettare esclusivamente la distanza di m. 25 da qualunque abitazione.
- 5) le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.
 Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-provvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km. 5 dal centro aziendale.
- 6) le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono rispettare le norme per il benessere animale. Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.



- C9** - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.
- C10** - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite purché intervenga vincolo legale tra i confinanti, che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- C11** - Per le serre e i tunnel, nell'ambito della conduzione dell'azienda agricole, valgono le seguenti prescrizioni: rapporto di copertura massimo 75%; distanza minima dai confini: m. 5,00 per le serre; m. 3,00 per i tunnel. Dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.
- C12** - Indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e del titolo dell'interessato, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati, anche a servizio di edifici residenziali esistenti, per ricovero attrezzi agricoli o per box auto, aventi superficie non superiore a mq. 20. Sono concessi solo su appezzamenti con superfici maggiori di mq. 500 e devono essere realizzati con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati e muniti di copertura con tetto a falde.
- C13** – Per le centrali di produzione di energia con biomasse (D.Lgs. n. 387/2003), esclusi gli impianti di uso privato o di sola produzione di calore, si prescrivono le seguenti distanze: dal confine dell'area asservita m. 20; da fabbricati abitativi di terzi e dal perimetro di aree residenziali m. 150.
- In sede di progetto di tali impianti, al fine di minimizzare l'impianto paesistico ambientale delle opere, si dovrà prevedere:
- ✓ un aspetto esterno, ancorché di tipo prefabbricato, simile agli edifici tradizionali;
 - ✓ sistemazione dell'area, garantendo il mantenimento a verde di una superficie pari almeno al 10% della complessiva adeguatamente piantumata con alberi di alto fusto, impiego di essenze locali a sesto di impianto irregolare, quale barriera filtro mascheramento rispetto alla viabilità principale e ad eventuali nuclei abitati.
 - ✓ progettazione che tiene conto anche nella direzione prevalente dei venti, al fine di evitare fenomeni di disturbo ai centri abitati.



4. Assetto qualitativo. Q

- Q1** - Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme, sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.
- Q2** - In sede di rilascio del permesso di costruire si dovrà *certificare* che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.
- Q3** - Per il recupero dei cascinali esistenti, individuati come beni di carattere ambientale e documentario, valgono le prescrizioni di assetto qualitativo di cui all'art. 15.
- Q4** - Sono ammessi ricoveri per gli attrezzi agricoli, anche a servizio degli edifici. Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.
- Q5** - Sia nella riconversione che negli ampliamenti, e quindi anche in senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati agricoli, compresi i fabbricati per allevamenti dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale, che riveste una sua notevole valenza ambientale e documentaria.
Le coperture devono essere preferibilmente con tetti a falde inclinate, le pareti, se chiuse, possono essere in muratura faccia a vista tradizionale o intonacate; è ammesso l'uso di prefabbricati costituiti da elementi assemblabili e rivestibili, esclusi quelli formati da unico stampo onnicomprensivo.
- Q6** - Quando le costruzioni sono eseguite con materiali e tipologie differenti da quelle caratteristiche degli edifici esistenti è richiesta una analisi di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:
- ✓ alternative, compensazioni e impatti positivi, negativi
 - ✓ riduzione della visibilità e attenuazione di prospettive per i punti di vista
 - ✓ interrimento e/o terrapieni e mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
 - ✓ elementi strutturali ricorrenti e uso dei colori

H

- Q7** - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.
- Q8** - Anche le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto, nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbriciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono scaricare in adeguato pozzetto
- Q9** - La composizione planimetrica dei nuovi edifici dovrà essere caratterizzata da linee e da volumi composti tra di loro in modo da non creare dimensioni di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti.



Norme per le aree funzionali per Attrezzature Tecnologiche Servizi Privati di Interesse Pubblico e Collettivo

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature tecnologiche e impianti, di enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale, e di servizi privati, di interesse pubblico e collettivo, di tipo sociale, assistenziale sanitario, culturale, scientifico e di ricerca, con le relative funzioni accessorie.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- servizi ed attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale;
- impianti urbani:
 - cimiteri e attrezzature inerenti
 - impianti di depurazione dei rifiuti liquidi e manufatti per la relativa raccolta
 - pozzi, captazioni ed impianti idrici
 - centrali e stazioni per produzione, trasformazione, erogazione e distribuzione di energia
 - impianti tecnologici per le comunicazioni
 - attrezzature tecnologiche connesse ai sistemi di trasporto di persone e merci
 - impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti solidi.
 - impianti per la cogenerazione di energia elettrica, prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità (D.Lgs. n.387/2003)
- servizi di interesse locale pubblici e privati.

D2 - Sono considerate compatibili:

- residenza necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.
- I2** - Il P.R.G. individua le aree destinate ad impianti urbani, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli istituiti.
- I3** - Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 lettere c, d, e, g, s, v della L.R. 56/1977, possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G., eccezion fatta per le distanze dai confini di proprietà e dalle strade.
- I4** - L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.
- I5** - La realizzazione di servizi da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamento e completamento con i seguenti

Parametri:

V	– volume della costruzione:	mc.	--
	Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.		
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	150
	per 1 abitazione: del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività funzionale per le destinazioni d'uso ammesse.		
It	– indice di densità edilizia territoriale:	mc./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	0,50
Rc	- rapporto di copertura:	%	50
	al netto delle aree da destinare a servizi		
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	7,50
	salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica		
Np	- numero piani:	n.	--
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:....	m.	10,00
	o ribaltamento fronte più alto		
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
	o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza		
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:.....	m.	5,00

C2 – Nell'area 06FT03 sono previsti fabbricati necessari al contenimento macchinari per la cogenerazione di energia elettrica, alimentata da fonti rinnovabili, della potenza elettrica di 1000 kW e termica di 6.900 kW, a servizio del teleriscaldamento, con volume determinato nel rispetto della specifica normativa (art. 12 comma 3, del D.Lgs. n. 387/2003), con altezza massima di m. 11,00 e con distanze da strade non inferiori a m. 10,00 e da fabbricati secondo il punto C14 dell'art. 26.

4. Assetto qualitativo. Q

4.1 - In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.

4.2 – Per gli interventi di nuova edificazione sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

- ✓ l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde e una fascia perimetrale di quinte vegetali, esterna alla zona in cui sono localizzati gli impianti.
- ✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
- ✓ le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari agli impianti, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili
- ✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
- ✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento
- ✓ gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

FA

Norme per aree funzionali ambientali:

- ✓ per interesse storico monumentale,
- ✓ per ambiti urbani e pedonali
- ✓ per pregio paesistico, naturalistico collinare
- ✓ per giardini e verde privato

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o compensoriali.

In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:

- FA.T:** di tutela per interesse storico monumentale o archeologico;
- FA.U:** per ambiti urbani e pedonali;
- FA.P:** di pregio paesistico, naturalistico collinare;
- FA.G:** giardini e verde privato.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- FA.T. :- residenza esistente;
 - servizi di interesse comune;
 - servizi per verde pubblico;
 - attività di giardinaggio per parco.
- FA.U. :- attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto;
- FA.G - attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate,
- FA.P - attività agricola forestale di tutela che non modifichi lo stato dei luoghi.

D2 - Sono considerate compatibili:

- FA.T. :- servizi per l'istruzione;
 - attività direzionali;
 - attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi, al servizio degli edifici monumentali;
 - attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici al servizio degli edifici monumentali;
 - residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.
- FA.U. :- servizi per verde pubblico;
 - servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa.
- FA.G - attività esistenti;
- FA.P - servizi per verde pubblico;
 - servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa;
 - residenza esistente.

D3 – Nelle aree normative funzionali ambientali, ma anche in quelle agricole o funzionali di rispetto, possono essere ricompresi territori coperti da foreste e da boschi. Per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire in tali zone, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo, sono considerate:

- ✓ aree boscate individuate agli effetti dell'art. 3 della L.R. 04/09 “Gestione e promozione economica della foreste”, assoggettate alle prescrizioni di trasformazione di cui all'art. 19 L.R. 04/09.
- ✓ aree boscate assoggettate a vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 45/89: territori coperti da foreste e da boschi in aree a vincolo idrogeologico, come definiti dall'art. art. 1 comma 2 della L.R. 45/89, per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo.
- ✓ aree boscate con vincolo paesaggistico, assoggettate alle procedure di cui al D. Lgs. 42/04. territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/01.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale ; demolizione escluso FA.T, .
- I2** – Nelle aree FA.T, gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nel P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04, possono essere oggetto di interventi prescritti dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici o solo di restauro e di risanamento conservativo, subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.
- I3** – Nelle aree FA.P è ammesso il recupero e l'utilizzazione di edifici esistenti, anche mediante interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle forme, dimensioni, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona, secondo la stessa normativa prevista in zone agricole H, fatta comunque salva l' idoneità geologica del sito. Il territorio agricolo è sottoposto alla tutela dell'integrità rurale; non è ammesso l'insediamento di nuovi centri aziendali; l'ampliamento delle aziende esistenti con attività in atto è ammesso entro il limite massimo del 30% della superficie utile lorda esistente, nel rispetto del rapporto di copertura di ½ dell'area strettamente asservita all'attività. E' fatto altresì divieto di operare scavi e movimenti di terra che alterino la morfologia del territorio. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.
Gli interventi ammessi, nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo, sono subordinati ai pareri della Forestale.
- I4** - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete. La costruzione di bassi fabbricati accessori è ammessa solo per deposito attrezzi agricoli.
Negli orti pertinenziali, nei giardini privati non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare la vita delle alberature esistenti; sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazione dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti.

- I5.** Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli, in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno
- I6** - I manufatti e le strutture viarie di valore documentario potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione de manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.
- I7** - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Riqualificazione formale ed ambientale con i seguenti

Parametri:

V – volume della costruzione:.....	esistente
FA.P Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente, o in ogni modo fino a mq. 25, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", ad esclusione degli immobili classificati tra i beni culturali e senza variazione del numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di altri fabbricati rurali annessi non abitativi.	
Sul – superficie utile lorda:.....	esistente
ampliamento di centri aziendali esistenti entro il limite massimo del 30% della superficie utile lorda esistente, nel rispetto del rapporto di copertura di ½ dell'area strettamente asservita all'attività	
It – indice di densità edilizia territoriale:.....	mc./mq. --
If – indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq. --
Rc - rapporto di copertura:	% --
Hm - altezza massima di edificazione:.....	esistente
Np - numero piani:	n. -
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:	m. 10,00
o a m. 3,00 da fabbricati ricovero attrezzi agricoli	
Dc - distanze dai confini del lotto non inferiore a:.....	m. 5,00
Ds - distanze da strade: non inferiore a:.....	m. --
secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto	

C2 – Nelle aree FA.P, e FA.G è ammessa la costruzione di bassi fabbricati per il deposito degli attrezzi agricoli, con superficie coperta di mq. 15, e per box auto, con superficie coperta di mq. 20, entrambi con altezza di gronda o dell'extradosso di m. 2,50; essi dovranno essere in legno o in muratura intonacata, con tetto a due falde. La realizzazione è limitata ai soli casi necessari e documentati nelle sole aree a verde privato, con un rapporto di copertura, tra la superficie dei terreni e quella del basso fabbricato ammesso, fino ad un massimo del 5%.

4. Assetto qualitativo. Q

- Q1** - Nelle aree da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico e nelle aree di interesse storico monumentale si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo Q dell'art. 19 delle presenti norme.
- Q2** – Nell'area FA.T del Castello è ammessa la valutazione degli interventi sulla base della documentazione storica e delle indagini sulle parti crollate nella prima metà del 900, attraverso la riproposta progettuale originaria del complesso edilizio, anche con possibile ricostruzione delle parti crollate, secondo comunque le prescrizioni della Soprintendenza Beni Architettonici e Ambientali.
- Q3** - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione a verde, la conservazione dello stato della natura, i percorsi pedonali e veicolari limitati all'accesso, nonché la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;
- Q4** - Non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo per i casi di pericoli a persone o cose, a causa di malattie delle piante; le essenze abbattute saranno sostituite da essenze identiche; l'accertamento dello stato di pericolosità o malattia delle piante è effettuato dagli Uffici tecnici comunali.
- Q5** - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.
- Q6** - Le recinzioni ammesse nelle aree verdi sono unicamente del tipo a rete tra paletti in ferro, infissi in plinti isolati, per una altezza di m. 1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde del genere ligustro o lauro.

Norme per le aree funzionali di rispetto:

FR

- ✓ per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
- ✓ per viabilità e per ferrovie
- ✓ per ambiti cimiteriali e depuratori
- ✓ per elettrodotti e gasdotti

Le aree normate nel presente articolo, identificate e delimitate a norma dell'art. 13 L.R. 56/77 come inedificabili, sono costituite dalle zone e dalle fasce di rispetto per specifiche destinazioni funzionali, in relazione all'uso di infrastrutture o di ambiti particolari non fabbricabili.

In particolare, secondo quanto indicato nelle Tavole del presente P.R.G., le aree funzionali di rispetto si distinguono in:

- FR.S:** per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
- FR.V:** per viabilità
- FR.C:** per ambiti cimiteriali
- FR.D:** per ambiti di depuratori
- FR.E:** per elettrodotti
- FR.G:** per e gasdotti

Le delimitazioni del presente articolo valgono per le aree di rispetto come minime, anche se non riportate in cartografia; in particolar modo per quanto riguarda la fascia dei territori contermini ai corsi d'acqua; le delimitazioni riportate in cartografia devono essere oggetto di verifica della distanza effettiva a seguito di richiesta di permesso di costruire.

Nel caso di prescrizioni specifiche diverse, oltre al minimo, vale quanto indicato nelle Tavole di P.R.G. con apposita linea tratteggiata.

A. Aree assoggettate alla disciplina della Decreto Legislativo n. 42/04.

1. Anche se non rappresentata sulle tavole di piano, è da intendersi individuata una fascia di protezione ambientale della profondità di m. 150 lungo il torrente Varaita, assoggettata alla disciplina del D.Lgs. 42/04.

2. Le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. n 523/1904, integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza. Circolare P.G.R. 8.10.1998 n. 14 LAP PET).

S. Per le sponde dei fiumi, torrenti e sorgenti. FR.S

1. E' fissata una fascia di_rispetto di:

- ✓ **m. 10** di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale ai sensi del R.D. 25.7.1904 n. 523, anche all'interno dei centri abitati.
- ✓ **m. 200** da pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici e da zone umide, all'interno di cui viene istituita una zona di tutela assoluta del raggio di m. 10, salvo le riduzioni in deroga previste dal D.P.R. 236/88 e s.m.i., art. 6., anche all'interno dei centri abitati.
Nelle zone di rispetto sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività specificati all'art. 6 del D.Lgs n. 152/99.
- ✓ **m. 100** per sponde di fiumi, torrenti e canali non arginati, in pianura, ex art. 29 comma 1 lett .a L.R. 56/77, fuori dagli abitati esistenti e comunque dagli ambiti della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.
- ✓ **m. 25** dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati e m. 15 per fiumi, torrenti e canali arginati in territorio montano, ex art. 29 comma 1 lett. a L.R. 56/77.

V. Per la viabilità urbana ed extraurbana. FR.V

1. Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradali esistenti e in progetto:

- ✓ **m. 30** per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m. 10,50 (Tipo C ex art. 2 D.L. 285/92);
 - ✓ **m. 20** per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (Tipo F ad eccezione delle strade vicinali ex art. 3 c. 1 n. 52 D.L.285/92);
 - ✓ **m:10** per le rimanenti strade (strade tipo F ex art. 26 c. 2 lett.e D.P.R.495/92).
2. Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n. 147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art. 32 delle presenti Norme.
3. Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.
4. Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 56/77. Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade statali o provinciali occorre l'ottenimento di nulla-osta da parte dell'ente competente prima dell'inizio dei lavori.

C. Per i cimiteri. FR.C

1. I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno m. 200 dal centro abitato.

La costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti può avvenire ad una distanza inferiore a m. 200 dal centro abitato, purché non oltre il limite di m. 50, quando ricorrano, anche alternativamente, le condizioni che risulti accertato, per particolari condizioni locali, che non sia possibile provvedere altrimenti o l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi.

2. E' fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di:

- ✓ - m. 200 dai cimiteri, ai sensi dell'art. 27 commi 5, 6, 6bis, 6 ter e 6 quater.

Una eventuale riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri può essere approvata dal Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente ASL, per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, non oltre il limite di m. 50, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.

- ✓ Il P.R.G. oltre alla fascia di rispetto di m. 200, riporta in cartografia il limite del vincolo cimiteriale per i cimiteri del Capoluogo, di Villanovetta e di Falicetto, come da precedente pianificazione approvata.

D. Impianti di trattamento dei rifiuti liquidi. FR.D

1. La fascia di rispetto dei depuratori costituisce l'ambito di applicazione dell'Allegato IV – punto 1.2 – della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977. In tale ambito, pari ad una larghezza di 100 m dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto esistente o previsto, sono vietati tutti gli interventi che determinino l'aumento di carico antropico. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto.

E. Per gli elettrodotti di Alta Tensione. FR.E

1. In applicazione del D.P.R. n. 1062/68, (D.P.C.M. 23.4.92) le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica, fatte salve diverse prescrizioni di leggi di settore, dovranno rispettare le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

Si richiamano le previsioni del D.M. 21.03.88, D.M.L.P. 16.01.91 e D.P.C.M. 23.04.92.

G. Per i gasdotti. FR.G

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire.

2. Le servitù gravanti sui fondi attraversati dalle rete metanodotto, impongono fasce di rispetto/sicurezza variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte che per il territorio di competenza di Verzuolo, variano da un minimo di m. 6,00 ad un massimo di m. 27,00, misurate ortogonalmente dall'asse delle tubazioni.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità.

D2 - Sono considerate compatibili:

- servizi pubblici a verde;
- parcheggi pubblici;
- residenza esistente.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77.

I2 - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B, ampliamento secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77; demolizione.

I3 - E' ammessa l'utilizzazione delle fasce di rispetto con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole. Nelle fasce di rispetto cimiteriale è altresì consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree, oltre, naturalmente all'attività produttiva agricola.

I4 - Attualmente le fasce di rispetto delle fonti idropotabili sul territorio comunale sono dimensionate in un raggio di m. 200 dalla fonte ai sensi del D.P.R. 236/88 e D.Lgs 152/99.

Per quei lotti che ricadono in tali fasce l'edificabilità rimane vincolata sino a quando non sarà ridefinita la zona di rispetto ai sensi del D.P.R. 236/88 e della L.R. n°22/96.

Per le edificazioni esistenti sarà possibile la manutenzione ordinaria e straordinaria in attesa del dimensionamento delle fasce e di opportuno regolamento regionale che dia indicazioni sulla normativa da applicare alle zone di rispetto fonti idropotabili.

I5 - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art. 27, 28, 29, 30 della L.R. 56/77.

I6 - Per le aree soggette a particolari vincoli dovranno essere prodotte opportune indagini a firma di tecnici abilitati, secondo i dettami delle leggi relative (L.R. 45/89 per il vincolo idrogeologico, Decreto Legislativo 42/04 per il vincolo ambientale), mentre per le zone non asservite da pubblica fognatura, le opere disperdenti dovranno essere dimensionate secondo i dettami della vigente legislazione.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Interventi ammessi con i seguenti

Parametri:

- V** – volume della costruzione: esistente
 Aumenti di volume non superiori al 20%, della parte residenziale esistente, con 25 mq. comunque consentiti, concedibili "una tantum", per edifici rurali ad uso residenziale, sono ammessi secondo i disposti del 12° comma dell'art. 27 L.R. 56/77, con l'esclusione di quelli nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art. 29 penultimo comma L.R. 56/77. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
- Sul** – superficie utile lorda: esistente
 Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento di superficie utile lorda e con mutamento di destinazione d'uso di locali accessori, ma senza aumento di volume.
- It** – indice di densità edilizia territoriale:..... mc./mq. --
- If** – indice di densità edilizia fondiaria: mc./mq. --
- Rc** - rapporto di copertura:..... % --
- Hm** - altezza massima di edificazione:..... esistente
- Np** - numero piani: n. --
- Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:..... m. 10,00
- Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:..... m. 5,00
- Ds** - distanze da strade: non inferiore a: m. 6,00

C2 - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.

C3 - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.

C4 – Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse costruzioni di chioschi per fiori e piccole strutture tecniche, quali servizi igienici per il pubblico.

E' altresì consentita, ai sensi dell'art. 27 comma 6 quater della LR 56/77 e smi, la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché ampliamento funzionale all'utilizzo degli stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie lorda.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali, risultanti dall'allineamento dell'edificazione rispetto al ciglio stradale, sono consentite soltanto:

- ✓ opere al servizio della strada e parcheggi scoperti;
- ✓ gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio, al fine del rispetto delle distanze normative, possono anche essere ubicati nelle aree produttive agricole immediatamente adiacenti a tali fasce;
- ✓ le nuove richieste di installazione di impianti di distribuzione carburante possono essere autorizzate secondo lo schema ANAS relativo alla “Richiesta realizzazione accessi carrai in strade extraurbane a servizio di distributore di carburanti”, approvato dalla provincia in data 03.05.07.
- ✓ canalizzazioni dei vari servizi d'urbanizzazione (sostegno di linee telefoniche, elettriche, cabine di distribuzione elettriche, reti idriche, fognanti e del gas, canalizzazioni irrigue e pozzi, ecc.);
- ✓ sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali ammesse;
- ✓ recinzioni in rete metallica o altrimenti "a giorno" su muretto di base, nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà, secondo le distanze previste dal "nuovo Codice della Strada": al di fuori dei centri abitati m.3,00 per le strade di tipo C;
- ✓ per le recinzioni e gli accessi, lungo le strade statali o provinciali, occorre presentare per il rilascio del permesso di costruire per gli eventuali interventi ammessi, preventivo nullaosta dell'Ente proprietario della strada stessa.

Q2 - Sono ammessi impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.

Norme per le aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze.



L'area normata nel presente articolo è costituita dalle sedi viarie, rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti, nonché dalle infrastrutture per la circolazione.

L'assetto delle sedi viarie è disciplinato secondo la classificazione in tipi di cui al D.L. n.285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L. n.360/93.

Le aree funzionali alla viabilità si distinguono in:

- ✓ Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (**Tipo C**)
strade extraurbane secondarie, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalle strade statali e provinciali:
 - **Tarantasca - Saluzzo**
 - **Costigliole S. – Saluzzo**
- ✓ 1.2. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (**Tipo F**)
strade locali, urbane o extraurbane.
E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalla strada provinciale:
 - **Verzuolo – Lagnasco**
 - **Verzuolo – Val Varaita**
- ✓ 1.3. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale..... (**Tipo F Tipo E**)
strade locali, urbane o extraurbane; strade urbane di quartiere.
E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate e alle:
 - **strade secondarie di accesso agli insediamenti**
- ✓ 1.4. Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. (**Tipo E**)
strade urbane di quartiere, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi.
 - **strade di distribuzione agli isolati; viabilità di distribuzione capillare**

1. Destinazione d'uso D

- D1** - Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.
- D2** - Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R.56/77.
- D3** - A norma all'art. 2 del D.M. 1/4/68 n. 1404 per **ciglio stradale** si intende la "linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili)"
- D4** - A norma del D.Lgs. n. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", per **confine stradale** si intende "il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".
- D5** - In riferimento al D.P.R. n. 147/93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade sono definite come distanza dal confine stradale.
- D6** - In linea generale non saranno consentiti nuovi accessi sulle strade di competenza regionale o provinciale e neppure la trasformazione degli accessi agricoli esistenti in accessi industriali, residenziali, ecc.,. Tutti i nuovi accessi alle aree individuate dal P.R.G., la regolazione delle intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli, con strade di competenza provinciale), devono essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico Provinciale o Competente, adottando le tipologie previste dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".
- D7** - Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.
- D8** - Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse cancelli, rampe, ecc. e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma nonché gli impianti relativi.

2. Tipologia e modalità di intervento I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento, completamento, nuova costruzione.
- I2** - Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai tracciati comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.
- I3** - E' consentita, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza delle strade stesse.
- I4** – Il P.R.G. individua le aree per impianti di distribuzione del carburante ai sensi dell'apposito Piano Comunale, costituite da: impianti di erogazione del carburante, attrezzature di servizio, manutenzione e riparazione degli autoveicoli, servizi di assistenza agli automobilisti. In esse sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, completamento, demolizione e nuova costruzione. Il completamento e la nuova costruzione sono ammessi con rapporto di copertura del 40%, altezza massima m. 6,00, distanza da fabbricati m. 6,00, distanza dai confini m. 5,00. Le aree per impianti di distribuzione del carburante sono ammesse a condizione che risultino intervallate per un tratto di strada non inferiore a km. 2,5, tenendo anche conto di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni confinanti, e a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a m. 150 da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.
- Le aree a servizio del distributore dovranno altresì essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m. 2,00 e l'accesso dalle vie pubbliche dovrà essere realizzato con garanzia di buona visibilità e senza ostacoli per la circolazione veicolare. Il permesso di costruire è soggetta alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della L. n. 10/77. Nel corso degli interventi per la realizzazione degli impianti di erogazione del carburante deve essere prevista la sistemazione con superfici pavimentate e/o a prato dell'intera area. L'insediamento delle attività deve avvenire nel rispetto delle norme di sicurezza e delle disposizioni specifiche vigenti. L'accesso alle aree per gli impianti dalle vie pubbliche dovrà essere realizzato con garanzia di buona visibilità e senza ostacoli per la circolazione veicolare.
- I5** – *I tracciati stradali della Circonvallazione est del Capoluogo e della Circonvallazione sud della Frazione Falicetto unitamente alle relative fasce di rispetto individuate, dovranno essere rivisti, nel senso di concordarli a livello sovracomunale con la Provincia di Cuneo e di approfondirne le caratteristiche con un ulteriore studio di dettaglio finalizzato anche a contenere il consumo di suolo e ad adeguare le infrastrutture a quanto richiesto dalla normativa in materi; le individuazioni riportate in cartografia sono intese come un corridoio all'interno del quale potranno essere localizzati i tracciati definitivi delle circonvallazioni; nel caso in cui, in sede esecutiva, detti tracciati siano posti esternamente a tali individuazioni la modifica genera Variante al Piano.*
- Sempre in sede esecutiva dovranno essere predisposte contestuali integrazioni normative, che includano misure di mitigazione al fine di ridurre al minimo l'impatto ambientale e le interferenze con il tessuto agricolo esistente.*

3. Consistenza quantitativa C

Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica composta dal sedime destinato al traffico veicolare, dai marciapiedi e/o dalla pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento dai confini stradali esistenti e in progetto, dall'edificazione o da muri di cinta. (non inferiori a)

- C1 - Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (Tipo C)**
- - larghezza della carreggiata: m. 10,50
 - - corsie: n. 2
 - - larghezza della banchina o del marciapiede: 2x m. 1,50
 - - distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: m. 10,00
 - - fuori centri abitati: m. 30,00
 - - distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: m. 1,50
 - - fuori centri abitati: m. 3,00
- C2 - Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (Tipo F)**
- - larghezza della carreggiata: m. 6,00
 - - corsie: n. 2
 - - larghezza della banchina o del marciapiede: 2x m. 1,50
 - - distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: m. 6,00
 - - fuori centri abitati: m. 20,00
 - - strade vicinali ad uso pubblico: m. 5,00
 - - distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: m. 1,50
 - - fuori centri abitati: m. 3,00
- C3 - Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (Tipo E)**
- - larghezza della carreggiata: m. 6,00
 - - corsie: n. 2
 - - larghezza della banchina o del marciapiede: 2x m. 1,50
o 1 x m. 0,80 con allargamenti a m. 1,50 ogni m. 10,00
per accessibilità ai diversamente abili
 - - distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: m. 5,00
per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni
integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade
 - - fuori centri abitati: m. 20,00
 - - strade vicinali ad uso pubblico: m. 5,00
 - - distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: m. --
secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio
 - - fuori centri abitati: m. 1,00

- C4** - Ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68, in caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche le distanze e le fasce di rispetto dalle strade saranno stabilite dagli S.U.E. stessi.
- C5** – Per edifici esistenti nelle fasce di rispetto nel caso di sopraelevazione è ammesso il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale. Analogamente gli interventi di ampliamento, ristrutturazione potranno essere realizzati alla distanza preesistente, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale purché sia verificata l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.
- C6** - In tutto il territorio comunale dovranno osservarsi negli interventi edilizi gli allineamenti di fabbricazione, rappresentati dalla linea di edificazione delle fronti dei fabbricati prospettanti spazi pubblici o privati, previsti dal P.R.G. .
Nella cartografia di P.R.G. gli allineamenti di fabbricazione sono rappresentati dalla linea che delimita la fascia di rispetto dai cigli stradali (esistenti e/o in progetto). E' in facoltà del Comune consentire un maggior arretramento dei fabbricati rispetto all'allineamento indicato, in relazione alle soluzioni progettuali che di volta in volta saranno presentate. Quando l'allineamento da rispettare è quello in atto, si dovrà procedere a un minimo accertamento dell'allineamento stesso conducendo una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quelle che si intende edificare (e comunque comprese in un cerchio di m. 100 di diametro) e prospicienti il medesimo ciglio stradale.
Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili; esse devono essere sistemate e mantenute a cura e spese del proprietario e destinate a verde e/o a parcheggio.
Per le zone di insediamento il P.R.G. indica, ove il caso, in cartografia, gli allineamenti delle recinzioni che devono essere obbligatoriamente rispettati in presenza di nuove recinzioni o di rifacimento di recinzioni esistenti.
Lungo le vie è prescritto un allineamento **parallelo** con l'asse stradale.

4. Assetto qualitativo Q

Q1 - In sede di progettazione della nuova viabilità di collegamento, dovranno essere previste le seguenti misure di mitigazione degli impatti:

- ✓ contenimento, per quanto tecnicamente possibile, di eventuali rilevati connessi alla massicciata stradale;
- ✓ rinaturalizzazione delle scarpate e degli eventuali reliquati;
- ✓ congrue soluzioni per facilitare gli accessi alle particelle agricole interrotte;
- ✓ congrue soluzioni per conservare la funzionalità della rete idrografica superficiale.

Q2 - La realizzazione della nuova viabilità dovrà essere preceduta da progetti esecutivi che tengano in debita considerazione le problematiche connesse alle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi attraversati (acclività, stabilità, presenza di rii, ecc.) e all'esonazione dei corsi d'acqua locali nel corso delle piene; le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Q3 - Sulle tavole di P.R.G. sono indicati i percorsi segnalati, attrezzati e protetti per la circolazione pedonale e/o ciclabile; in corrispondenza di tali indicazioni gli interventi sulle strade esistenti dovranno obbligatoriamente prevedere gli spazi per la definizione di ambiti funzionali per tali scopi. In caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale teorico potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate e, qualora non acquisite alla proprietà pubblica, recintate con vincolo di uso a verde privato e a non richiedere indennizzi in caso di esproprio.

Q4 - Gli edifici o le parti di essi di cui il progetto esecutivo prevede la demolizione per la realizzazione della strada, potranno essere riedificati in base alle determinazioni del progetto stesso, anche in deroga agli arretramenti previsti.

Q5 - I parcheggi localizzati a filo strade devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.

Q6 - Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Norme per le aree funzionali alle ferrovie e alle relative pertinenze.



Si riferiscono alle aree destinate ai tracciati e agli impianti delle Ferrovie dello Stato, con i relativi servizi ed attrezzature.

1. Destinazione d'uso D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

2. Tipologia e modalità di intervento I

I1 - Gli interventi consentiti nelle aree del presente articolo sono quelli necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate.

3. Consistenza quantitativa C

C1 - Nelle fasce di rispetto delle ferrovie - fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11.7.1980 n.753 - non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (art.27, comma 4° L.R.56/77 e succ.mod.) tenuto conto di quanto precisato nella Circolare n.17/URB., parte II, punto 3/c dell'Assessorato alla Programmazione e Urbanistica della Regione Piemonte.

C2 - L'attuazione degli interventi consentiti è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti (art.81, commi 2, 3, 4, del D.P.R. 24.7.77 n.616 ed art. 10, comma 1, della Legge 11.2.81 n.17).

4. Assetto qualitativo Q

Q1 - Per quanto riguarda le separazioni dalle proprietà laterali della sede ferroviaria, le servitù e le attività di terzi, in prossimità della sede ferroviaria stessa, ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. 753/80; per eventuali deroghe si fa riferimento all'art.60 del D.P.R. citato.