

**COMUNE DI
FORNO C.se**



PROVINCIA DI TORINO

PRGCM

**MODIFICA NON COSTITUENTE VARIANTE
ai sensi dell'art.17 c.12 della L.R. 56/77**

ESTENSORE: Gian Carlo Paglia
con Maria Luisa Paglia
Valeria Santoro
Luca Frasca
Samantha Machetto

STUDIO PAGLIA ASSOCIATI



Via per Cuceglio, 5
10011 Aglié (TO)
t. 0124 330136
f. 0124 429427
studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

STUDI GEOLOGICI: Dario Fontan

SEA CONSULTING srl

Corso Bolzano, 14
20121 Torino
t. 011 5162939
f. 011 5119185
geology@seaconsult.it



ELABORATO

E

NORME DI ATTUAZIONE

L'URBANISTA
Arch. Gian Carlo Paglia

IL SINDACO
Alessandro Giacomo Gaudio

IL SEGRETARIO
Dott. Umberto Bovenzi

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
Arch. Ezio Vian

TITOLO I - NORME GENERALI

| | | | |
|--------------|--|--|---------|
| ART. 1 - | Contenuti e finalità della Variante | | pag. 5 |
| ART. 2 - | Elaborati della Variante | | pag. 6 |
| ART. 3 - | Modalità di attuazione del PRG | | pag. 6 |
| ART. 4 - | Condizioni per il rilascio dei permessi di costruire | | pag. 8 |
| ART. 5 - | Contributi di costruzione: corresponsione e scomputo | | pag. 9 |
| ART. 6 - | Destinazioni d'uso | | pag. 10 |
| ART. 7 - | Parametri edilizi e urbanistici e definizioni | | pag. 11 |
| ART. 8 - | Applicazione degli indici urbanistici | | pag. 12 |
| ART. 9 - | Capacità insediativa | | pag. 13 |
| ART. 10 - | Parcheggi privati | | pag. 13 |
| ART. 11 - | Distanze tra fabbricati | | pag. 15 |
| ART. 12 - | Distanze dai confini | | pag. 15 |
| ART. 13 - | Vincoli sopraordinati al PRG | | pag. 16 |
| ART. 14 - | Prescrizioni idro-geologiche | | pag. 22 |
| ART. 15 - | Interventi edilizi | | pag. 27 |
| ART. 16 - | Strutture edilizie pertinenziali | | pag. 36 |
| ART. 17 - | Depositi di materiali all'aperto e serbatoi | | pag. 39 |
| ART. 18 - | Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti | | pag. 39 |
| ART. 19 - | Deroghe | | pag. 40 |
| ART. 20 - | Norme in contrasto | | pag. 40 |
| ART. 20bis - | Capacità edificatoria di proprietà comunale | | pag. 40 |

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI AREA

| | | | |
|-----------|--|----|---------|
| ART. 21 - | Centro storico | CS | pag. 45 |
| ART. 22 - | Centri Storici Minori | CM | pag. 49 |
| ART. 23 - | Aree residenziali di recente formazione | RE | pag. 53 |
| ART. 24 - | Aree residenziali di completamento | RC | pag. 56 |
| ART. 25 - | Aree residenziali di nuovo impianto | RN | pag. 59 |
| ART. 26 - | Area residenziale in corso di attuazione | RT | pag. 61 |
| ART. 27 - | Insedimenti produttivi in area urbana da trasformare | PT | pag. 62 |
| ART. 28 - | Aree per impianti produttivi esistenti confermati | PE | pag. 64 |
| ART. 29 - | Aree per attività produttive di riordino e completamento | PR | pag. 66 |
| ART. 30 - | Insedimenti produttivi in ambiti impropri | PI | pag. 69 |
| ART. 31 - | Aree a verde privato | VP | pag. 70 |
| ART. 32 - | Aree verdi di pertinenza ambientale dell'edificato | VA | pag. 71 |
| ART. 33 - | Aree agricole di cornice ambientale | AA | pag. 72 |
| ART. 34 - | Aree agricole normali | AN | pag. 73 |
| ART. 35 - | Edifici e insediamenti in territorio agricolo | RA | pag. 76 |
| ART. 36 - | Aree per servizi privati | SP | pag. 78 |
| ART. 37 - | Aree per servizi pubblici | SS | pag. 79 |
| ART. 38 - | Aree per servizi di interesse generale | SG | pag. 80 |
| ART. 39 - | Sedimi per viabilità pubblica | | pag. 81 |

TITOLO III - DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

| | | | |
|-----------|--|--|---------|
| ART. 40 - | Classificazione commerciale del Comune | | pag. 85 |
| ART. 41 - | Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale | | pag. 85 |
| ART. 42 - | Compatibilità territoriale dello sviluppo | | pag. 86 |
| ART. 43 - | Attuazione della destinazione d'uso commerciale | | pag. 86 |
| ART. 44 - | Strutture di vendita | | pag. 86 |
| ART. 45 - | Abilitazione di attività commerciali | | pag. 87 |
| ART. 46 - | Condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali | | pag. 87 |

TITOLO I NORME GENERALI

NOTE REDAZIONALI

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

*N.B: le modifiche apportate con la Modifica non costituente variante al PRG sono evidenziate in ~~blu barrate~~ se relative a parti eliminate, in **grassetto rosso** se relative a parti aggiunte.*

ART. 1 - CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE

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

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

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

- a) **riqualificare i nuclei storici del capoluogo e delle borgate**, con particolare attenzione ai valori architettonici delle facciate e dell'arredo urbano, sia attraverso la conservazione e il recupero degli edifici e degli spazi che hanno mantenuto sostanzialmente integri i caratteri originari, e sia con interventi edilizi più radicali e sistematici su quelli che nel tempo hanno subito irreversibili alterazioni tipologiche e compositive;
- b) **incentivare il riuso del patrimonio edilizio**, definendo tipi d'intervento e destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto in cui sono ubicati, anche attraverso l'elaborazione di contenuti progettuali e normativi particolareggiati, riferiti a specifiche situazioni;
- c) **contrastare il progressivo spopolamento delle frazioni** e delle case sparse nel territorio extraurbano, sia per riattivare la funzione di presidio ambientale esercitata da tali insediamenti, sia per conservarne il patrimonio edilizio attraverso il recupero degli insediamenti di antica formazione e la riqualificazione ambientale di quelli più recenti, ove non coerenti con il contesto;
- d) **promuovere la coesione intergenerazionale** e la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli d'origine, consentendo la realizzazione di ulteriori unità abitative all'interno degli ambiti insediativi esistenti, ove possibile in relazione alla presenza di lotti liberi interstiziali o in caso di densità edilizie non completamente utilizzate;
- e) **riordinare e completare le aree di recente formazione**, mirando a compattare il tessuto urbano e a rivitalizzarlo con adeguate integrazioni infrastrutturali, da prevedersi contestualmente agli interventi edificatori;
- f) **agevolare la realizzazione di attrezzature pubbliche e aree per servizi** di particolare rilevanza assegnando loro una potenzialità edificatoria trasferibile attraverso meccanismi perequativi di facile applicazione;
- g) **assicurare adeguate opportunità di sviluppo alle attività industriali**, sulla base di effettive e documentate esigenze di insediamento o ampliamento delle unità produttive, verificandone la compatibilità con l'assetto infrastrutturale, con il quadro ambientale, e soprattutto con la sicurezza idraulico-geologica dei suoli;
- h) **dettare le linee guida per il recupero urbanistico dei siti industriali dismessi**, prefigurando nuove destinazioni coerenti con la loro ubicazione e, ove necessario, demandandone la puntuale definizione ad appositi Piani Particolareggiati con contestuale Variante al PRG;
- i) **perseguire un elevato livello di qualità ambientale** per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo agli interventi eseguiti nei centri storici (del capoluogo e delle frazioni), negli ambiti sottoposti a conservazione o riqualificazione, nel territorio agricolo e montano;
- j) **tutelare, recuperare e valorizzare le risorse ambientali del territorio**, con particolare riguardo al territorio agricolo di pregio paesaggistico e alle zone boscate, anche attraverso l'equilibrato sviluppo di attività ricettive e ricreative compatibili con la salvaguardia del patrimonio edilizio rurale tradizionale.

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

e quelle enunciate per ogni area normativa, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione della strumentazione urbanistica comunale.

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

ART. 2 - ELABORATI DELLA VARIANTE

1. La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati del vigente PRGC, almeno per la parte che si riferisce al Comune di Forno Canavese.

2. **L'elenco dei documenti** costituenti la presente Variante è il seguente:

A. Relazione illustrativa

B. Elaborati illustrativi dello stato di fatto:

| | | |
|------------|---|----------------|
| B.1 | Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli forestali ed estrattivi | (sc. 1:10.000) |
| B.2 | Analisi demografiche e socio economiche | |
| B.3 | Dotazioni infrastrutturali | |
| B.4 | Analisi del patrimonio edilizio di antica formazione | (sc. 1:1.000) |

C. Elaborati Geologici

D. Elaborati di progetto:

| | | |
|--------------|---|----------------|
| D.1 | Planimetria sintetica di Piano | (sc. 1:25.000) |
| D.2 | Assetto generale del Piano | (sc. 1:5.000) |
| D.3.1 | Aree urbanizzate e urbanizzande | (sc. 1:2.000) |
| D.3.2 | Aree urbanizzate e urbanizzande | (sc. 1:2.000) |
| D.4 | Interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio di antica formazione | (sc. 1:1.000) |
| D.5 | Carta dei vincoli ambientali | (sc. 1:5.000) |
| D.6 | Assetto generale del Piano con sovrapposizione della Carta di Sintesi | (sc. 1:5.000) |
| D.7 | Zona di insediamento commerciale | (sc. 1:2.000) |

E. Norme di Attuazione

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

G. Relazione di Compatibilità acustica della Revisione del PRG

Z. Scheda quantitativa dei dati urbani

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

4. Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante di revisione del PRGC" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

ART. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. Gli interventi previsti dal PRG si attuano con le seguenti modalità:

- modalità indiretta:** attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).
- modalità diretta convenzionata:** attraverso permesso di costruire convenzionato (PCC) ex art. 49 comma 5 L.R. 56/77.
- modalità diretta semplice:** attraverso semplice permesso di costruire, o denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente.

2. Gli **strumenti urbanistici esecutivi** sono quelli previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77

3. Il presente PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, **definisce gli ambiti** entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e

approvazione di SUE o alla stipula di una convenzione con il Comune. Negli ambiti sottoposti a SUE, successivamente all'approvazione del medesimo, si applica l'intervento diretto.

4. Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da **assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi** o comunque ad attuazione convenzionata, senza che ciò costituisca variante al PRG. La superficie territoriale di tali ambiti può comprendere, oltre alle aree espressamente destinate all'edificazione o già incluse in SUE ("aree edificabili"), anche quelle che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici e viabilità in progetto, nello stesso settore urbano, pur se non strettamente contigue, ("aree aggregate"); l'attuazione di tali ambiti è disciplinata dalle seguenti prescrizioni:

- a) alle "aree aggregate" sono applicabili gli stessi indici edificatori previsti per le "aree edificabili";
- b) la capacità edificatoria addizionale apportata in SUE dalle "aree aggregate" non può comunque superare il 50% di quella derivante dalle sole "aree edificabili"; le "aree aggregate" eccedenti tale percentuale possono essere inserite in SUE ma sono prive di capacità edificatoria;
- c) i suoli delle "aree aggregate", benché dotati di capacità edificatoria, sono tuttavia vincolati alle destinazioni per esse previste dal PRG, fatte salve eventuali modifiche localizzative ai sensi del seguente comma 7, e pertanto devono essere interamente dismessi o assoggettati all'uso pubblico;

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

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

7. Le **previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi**, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere di indirizzo e debbono essere mantenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una diversa collocazione all'interno della Superficie territoriale, intesa ad agevolare l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe, e per quanto attiene le aree per servizi le stesse non potranno avere una superficie complessiva inferiore a quella indicata cartograficamente in PRG e dovranno essere individuate in ambiti di congrue dimensioni e di buona fruibilità.

8. Negli ambiti di completamento o nuovo impianto nei quali il PRG si attua per singoli lotti a mezzo di permessi di costruire convenzionati, devono essere rispettate le previsioni progettuali indicate nella cartografia di Piano, a meno di **limitate modifiche planimetriche**, finalizzate al conseguimento di miglioramenti funzionali o giustificate da particolari condizioni che rendano oggettivamente impossibile il rigoroso rispetto del disegno di PRG; in ogni caso, previamente al rilascio dei permessi di costruire deve essere verificato e dimostrato che tali lievi modifiche non pregiudichino in alcun modo la piena attuabilità e la funzionalità complessiva del contesto urbanizzato e/o urbanizzando.

9. In caso di attuazione a mezzo di SUE, negli ambiti in cui le aree a servizi non siano cartograficamente individuate o quelle indicate siano insufficienti al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, il Comune potrà richiedere la dismissione delle aree a servizi necessarie oppure, quando lo ritenga opportuno per poter acquisire aree

omogenee e meglio distribuite sul territorio, la **monetizzazione** della superficie calcolata come differenza tra la superficie ricavabile dall'applicazione dello standard previsto dall'articolo sopra citato e la quantità di superficie dismessa per servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77; in ogni caso deve essere sempre assicurata la dismissione, o l'assoggettamento a uso pubblico, delle aree per parcheggio e verde pubblico, nella misura minima stabilita dalle norme specifiche di area.

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

11. Le **modalità di acquisizione delle aree a servizi** vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (permesso di costruire convenzionato ragguagliabile alla concessione convenzionata di cui al 5° comma art. 49 L.R. 56/77).

12. Il ricorso a **permesso di costruire convenzionato**, oltre che nei casi espressamente previsti dalle norme specifiche per ciascuna area normativa di PRG, è comunque obbligatorio, indipendentemente dall'entità dell'intervento edilizio, quando ricorrano le condizioni previste dal 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e, in tal caso, spetta al Comune stabilire le priorità attuative per la realizzazione delle infrastrutture previste dal PRG o comunque necessarie all'urbanizzazione delle aree edificande; nei casi più semplici, ove è richiesta esclusivamente la monetizzazione delle aree a servizi pubblici in alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico, la convenzione edilizia può essere sostituita da un atto di impegno unilaterale dei richiedenti.

13. In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, **il Comune deve coordinare** gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione, e comunque garantendo la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate anche applicando, se necessario, i disposti del comma 4 dell'art. 5 seguente.

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

1. Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso per interventi di nuova costruzione che necessitano di autorizzazione all'agibilità può essere **rilasciato solo su aree urbanizzate**, o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire. La corresponsione del contributo di cui all'art. 5 delle NdA non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

2. Ai fini della applicazione del precedente comma 1, **si definiscono aree urbanizzate** quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario** veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;**
- c) impianto pubblico di distribuzione idrica** dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di approvvigionamento idrico, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili all'acquedotto pubblico;
- d) impianto pubblico di fognatura** dimensionato come da progetto generale esistente, o comunque con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a 100 m;
- e) impianto di illuminazione pubblica** per il sistema viario.

3. Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, **gli immobili oggetto di permesso di**

nuova costruzione devono in ogni caso avere adeguato accesso al sistema viario secondo i criteri di cui al comma 4 seguente, disporre di adeguati spazi di sosta e parcheggio ed essere allacciabili agli impianti esistenti di cui alle lettere c) e d) precedenti. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di permesso o alla denuncia di inizio attività.

4. Per “**adeguato accesso**”, ai sensi del comma 3 precedente, si intende il collegamento diretto alle strade veicolari pubbliche. Il collegamento tra la viabilità pubblica e il cancello di ingresso all’ambito pertinenziale dei costruendi edifici deve essere assicurato da strade private dimensionate e attrezzate secondo i disposti dell’art. 56 del REC.

5. Gli **elaborati progettuali** allegati alla richiesta di permesso di costruire devono essere conformi ai disposti dell’art. 7 del REC e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, se espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è soggetta al rilascio di permesso in variante.

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

ART. 5 - CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall’art. 17 del DPR 380/01, il permesso di costruire è subordinato alla **corresponsione di un contributo** commisurato all’incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

2. **L’entità dei contributi** di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 16, 17 e 19 del DPR 380/01.

3. In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria **non può essere inferiore** al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, e può essere ridotto in relazione alle opere che l’attuatore si impegna ad eseguire direttamente in regime di permesso convenzionato o in attuazione di SUE.

4. **Lo scomputo degli oneri**, connesso all’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve rispettare le seguenti norme:

- a) è ammissibile soltanto per la realizzazione di infrastrutture di effettiva utilità pubblica, e non per semplici allacciamenti o tratti stradali privati;
- b) deve essere effettuato computando il valore delle opere di urbanizzazione in base al prezzario regionale scontato del 20%;
- c) è applicabile agli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria in base alla tipologia di opere realizzate, con riferimento alla classificazione delle OO.UU. primarie e secondarie di cui all’art. 51 L.R. 56/77;
- d) soltanto in casi eccezionali, qualora, con deliberazione della Giunta Comunale, venga riconosciuto il particolare interesse pubblico di una determinata opera di urbanizzazione connessa a uno o più interventi edificatori ma eccedente gli obblighi dei soggetti attuatori, questi potranno realizzarla direttamente scomputandone il valore, oltre che dagli oneri, anche dal contributo sul costo di costruzione.

ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO

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

r Residenziale, comprendente le seguenti sottoclassi:

r1 gli usi abitativi propri e le attività compatibili, quali:

- attività artigianali di servizio alla persona e alle cose (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, ecc) con superficie utile lorda fino a 250 mq, purché non determinino esalazioni moleste o insalubri e il superamento dei livelli acustici di zona,
- attività commerciali al dettaglio,
- pubblici esercizi,
- uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative con s.u.l. fino a 250 mq,
- sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a 250 mq,

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

r3 residenza rurale,

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

r5 residenza collettiva (convitti, comunità alloggio, soggiorni comunitari);

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

p1 attività artigianali di servizio (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, officine di riparazione autoveicoli, ecc) senza limiti dimensionali;

p2 attività artigianali di produzione;

p3 attività industriali non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti e le attività accessorie come mense, bar, ristoranti, attività ricreative, locali espositivi, ecc.;

p4 attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito di materiali edili, ecc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;

p5 lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti agroalimentari);

p6 impianti tecnologici per erogazione di energia elettrica, gas e telefono, ecc.;

c Commerciale, comprendente le attività di vendita così distinte in sottoclassi:

c1 esercizi commerciali al dettaglio;

c2 attività commerciali all'ingrosso.

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

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

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

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

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

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

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

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

- d Direzionale**, relativa ad attività professionali, per il credito, l'assicurazione, l'istruzione, la formazione, la prestazione di servizi di concetto in uffici pubblici e privati non connessi ad attività comprese in altre destinazioni d'uso, con i servizi connessi.
- a Agricola**, comprendente le attività connesse alla coltivazione dei fondi e alla conservazione e utilizzazione dei boschi, nonché alla valorizzazione e tutela dell'ambiente e dei servizi a queste afferenti; si distingue nelle seguenti sottoclassi:
- a1** coltivazioni prative, cerealicole, ortofrutticole e relativi centri aziendali che comprendano la residenza rurale e le costruzioni di servizio con relativi ambiti pertinenziali (corte, aia, orto, frutteto, ecc.);
 - a2** coltivazione dei boschi;
 - a3** coltivazioni specializzate e sperimentazioni agrarie;
 - a4** allevamenti zootecnici a carattere non intensivo;
 - a5** allevamento, mantenimento e addestramento di cavalli;
 - a6** allevamenti ittici;
 - a7** attività agrituristiche;
 - a8** conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;
- s Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello **comunale**, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- f Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o **sovracomunale**
- 2.** Il Piano suddivide il territorio comunale in **aree normative** per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti di destinazione tra aree a servizi pubblici, e a meno che non ricorrano i casi previsti dal comma 8 dell'art. 17 L.R. 56/77.
 - 3.** Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, sentita la Commissione Edilizia e sulla base di specifici progetti, può ammettere **sottoclassi di destinazione d'uso** diverse da quelle indicate dal PRG, ferma restando la stessa classe, motivando adeguatamente la deliberazione sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.
 - 4.** La **destinazione d'uso in atto** dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione, o dall'autorizzazione, o dal permesso di costruire, o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI E DEFINIZIONI

- a) Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**
Definita dall'art. 13 del REC.
- b) Altezza della costruzione (H)**
Definita dall'art. 14 del REC.
- c) Numero dei piani della costruzione (Np)**
Definita dall'art. 15 del REC.
- d) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**
Definite dall'art. 16 del REC.
- e) Filo di fabbricazione**
Definito dall'art. 16 del REC.
- f) Prospicenza o confrontanza tra pareti finestrate**
Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.

- g) Parete finestrata e parete non finestrata**
Ai fini delle norme sulla confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti o le parti di parete che abbiano aperture (porte o finestre) di locali d'abitazione come definiti all'art.1, c. 2, lett. a), L.R. 21/98; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione dei porticati e quelle che hanno unicamente luci, portoni e porte privi di parti trasparenti e/o aperture non trasparenti di locali accessori e di servizio come definiti all'art.1, c. 2, lett. b) e c), L.R. 21/98, autorimesse e locali similari.
- h) Superficie coperta della costruzione (Sc)**
Definita dall'art. 17 del REC.
- i) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**
Definita dall'art. 18 del REC.
- j) Superficie utile netta della costruzione (Sun)**
Definita dall'art. 19 del REC.
- k) Volume della costruzione (V)**
Definito dall'art. 20 del REC.
- l) Superficie fondiaria (Sf)**
Definita dall'art. 21 del REC.
- m) Superficie territoriale (St)**
Definita dall'art. 22 del REC.
- n) Rapporto di copertura (Rc)**
Definito dall'art. 23 del REC.
- o) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**
Definito dall'art. 24 del REC.
- p) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**
Definito dall'art. 25 del REC.
- q) Indice di densità edilizia fondiaria (If)**
Definito dall'art. 26 del REC.
- r) Indice di densità edilizia territoriale (It)**
Definito dall'art. 27 del REC.
- s) Lotto libero**
Mappale ineditato o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato, previa verifica delle condizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 8 delle presenti NdA.
- t) Ambito pertinenziale**
Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto e documentabile rapporto funzionale, a prescindere dalle delimitazioni delle zone urbanistiche.
- u) Intervento edificatorio "una tantum"**
Realizzazione di quantità edilizie contingentate, per ampliamento o integrazione pertinenziale, attuabile, anche con più interventi successivi, fino alla concorrenza dei limiti quantitativi massimi stabiliti dalle NdA e applicabile alle consistenze immobiliari in atto alla data di adozione della presente Revisione di PRG.

ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. Con SUE e permesso convenzionato si applicano gli indici territoriali (**It** e **Ut**).
2. Con intervento diretto semplice si applicano gli indici fondiari (**If** e **Uf**).
3. L'applicabilità degli indici di edificabilità (**It** e **If**) o degli indici di utilizzazione (**Ut** e **Uf**) è disciplinata dalle norme di attuazione delle singole aree urbanistiche.
4. Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche leggi in materia.
5. **L'utilizzazione totale degli indici** di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di

demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.

6. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare **nuovi lotti edificabili**, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, l'indice di edificabilità e il rapporto di copertura previsti dalle presenti norme.

7. I trasferimenti di capacità edificatoria possono essere applicati solo tra lotti dotati della stessa destinazione urbanistica e non possono in alcun modo modificare le destinazioni d'uso ammesse per l'area beneficiaria del trasferimento.

Le cubature trasferite sono soggette a specifico vincolo annotato dal comune con le modalità del seguente comma 9.

Il trasferimento di capacità edificatoria fra aree omogenee ma non contigue è ammesso solo nell'ambito di un intervento convenzionato unitario (PEC o PCC) esteso a tutte le aree interessate dai trasferimenti.

In ogni caso la capacità edificatoria trasferita tra aree omogenee non contigue non può incrementare più del 20% quella realizzabile sull'area beneficiaria del trasferimento, fatte salve diverse e specifiche prescrizioni relative all'applicazione di meccanismi perequativi stabiliti dal PRGC.

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

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

ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

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

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

a) Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione $V = 90 \text{ mc/ab}$

b) Interventi di ristrutturazione, ampliamento e recupero accessori $V = 120 \text{ mc/ab}$

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

ART. 10 - PARCHEGGI PRIVATI

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

a) **edifici residenziali**:

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

- b) **edifici industriali e artigianali:**
1 mq/5 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 50 mq di Sul.
- c) **edifici terziari** (direzionali, commerciali o equivalenti):
1 mq/2 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Sul e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.

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

3. Nel **Centro Storico** e nei contesti a più elevata densità edilizia la disposizione di cui al comma precedente può essere eccezionalmente derogata solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del centro storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli artt. 47 e 51 del REC, con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi. In ogni caso, le quote di parcheggio privato non reperite nella pertinenza dei fabbricati o nelle strutture di cui al successivo comma 5, devono essere monetizzate sulla base di tariffe stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione.

4. In caso di interventi di nuova edificazione al di fuori dei contesti di cui al comma precedente è comunque obbligatorio che **almeno un posto auto** privato per ogni unità abitativa residenziale e per ogni 100 mq di Sul adibita ad altre destinazioni sia reperito in superficie **all'esterno degli edifici**, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità. Su tali parcheggi, limitatamente all'area degli stalli, è ammessa la realizzazione di coperture, purché di tipologia coerente con quella dell'intervento edilizio, nel rispetto del rapporto di copertura prescritto per la zona e delle distanze stabilite per le recinzioni.

5. Al fine di **razionalizzare ed integrare a livello comunale la dotazione di autorimesse private**, e ovviare alla carenza di tali strutture ed alla difficoltà di realizzarle negli ambiti pertinenziali dei tessuti di antica formazione più densamente edificati, il Comune con atto deliberativo consiliare, adotta uno specifico provvedimento amministrativo, corredato dai necessari elaborati planimetrici nei quali vengono definite e perimetrate, per l'intero territorio comunale, le zone di possibile localizzazione di strutture interrato e seminterrate ad uso autorimessa, sulla base di adeguati orientamenti di natura geologica ed idrogeologica predisposti a cura dell'Amministrazione comunale stessa; tali zone devono essere individuate in ambiti attigui agli insediamenti esistenti, purché non compresi in classe di rischio geologico IIIA e IIIB3 e in territori boscati.

In attuazione del provvedimento amministrativo di cui sopra, la realizzazione dei singoli interventi è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni specifiche:

- 1) siano realizzate strutture con capienza di almeno sei posti auto riferiti ad almeno due diverse proprietà e, con un minimo complessivo di 90 mq di SUL, mediante permesso convenzionato unitario;
- 2) sia predisposto lo studio geologico definito al punto 1) del precedente capoverso; tale studio, oltre alla verifica delle condizioni sopra formulate, deve in particolare garantire che l'eventuale inserimento degli edifici seminterrati in un terreno acclive o al piede di un versante, sia realizzato con tutti gli accorgimenti e le cautele tecniche necessarie a mantenere la stabilità del pendio e la sicurezza dell'intervento;
- 3) gli interventi siano realizzati con materiali e tipologie compatibili con le caratteristiche ambientali e con la tradizione costruttiva locale (con particolare attenzione al tipo ed al colore dei serramenti), perseguendo la massima integrazione morfologica con il terreno circostante; a tale scopo le coperture devono essere interrato, inerbito e adeguatamente raccordate con il livello naturale del terreno stesso;
- 4) in caso di posizionamento di tali fabbricati in fregio a percorsi viari pubblici, le costruzioni devono risultare arretrate rispetto al margine della carreggiata, compatibilmente con le caratteristiche morfologiche del sito, di quanto necessario a consentire un sufficiente allargamento della sede viaria e un adeguato spazio di manovra per gli autoveicoli.

ART. 11 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

1. **Nelle zone** degli insediamenti di **antica formazione** assimilabili alle zone A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 (CS e CM), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento igienico-funzionale, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di 10,00 m) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali elementi superfetativi. Sono comunque fatte salve le norme del codice civile.

2. Nelle zone di cui al comma precedente, per quanto riguarda la **confrontanza tra pareti finestrate** (come definite all'art. 7 lett. g)) di fabbricati esistenti, è sempre ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, purché non inferiori a m 3,00, per qualsiasi intervento edilizio quando sono interposte strade pubbliche o di uso pubblico tra le facciate confrontanti e, se non ricorre tale condizione, nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50 e demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50. In tutti gli altri casi (cambio di destinazione d'uso, ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti non separate da strade pubbliche. L'eventuale sopraelevazione fino a m 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc...), è comunque condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti.

3. **In tutte le altre zone** è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti entrambe non finestrate, con lunghezza non superiore a m 15,00, per le quali la distanza minima tra fabbricati è stabilita in m 5,00.

4. In **deroga** alle norme di cui ai commi precedenti, la distanza minima tra pareti finestrate è riducibile a m 6,00:

- a) Nel caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, purché negli stessi non si creino, o si eliminino se esistenti, vedute e/o affacci (con la sola eccezione dei portoni carrai delle autorimesse) fronteggianti a meno di 10,00 m le pareti di altri edifici. E' invece irrilevante, ai fini dell'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso, l'eventuale distanza inferiore a 10,00 m tra la parete non finestrata del locale soggetto a riuso e quelle finestrate di altri edifici.
- b) Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche,
- c) Nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia:
 - tra due pareti finestrate della stessa unità abitativa,
 - tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;

In ogni caso la distanza minima è riducibile a m 6,00 esclusivamente con parere favorevole della Commissione edilizia comunale e previo accordo scritto con le proprietà cui possa derivare pregiudizio al godimento di diritti reali.

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

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

ART. 12 - DISTANZE DAI CONFINI

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

2. Sono ammesse **distanze inferiori** in caso di accordo scritto tra confinanti o nel caso di SUE, solo per quanto riguarda i confini interni all'ambito, o previo accordo scritto per

quanto riguarda i confini delle proprietà esterne all'ambito. In tal caso l'accordo deve essere stipulato con atto registrato e trascritto nei registri immobiliari.

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

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

5. I **rilevamenti artificiali** del terreno, ove non intervenga accordo per la loro realizzazione sul confine di proprietà, debbono distare dal medesimo m 1,50 misurati al piede della scarpata o del muro di contenimento.

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

ART. 13 - VINCOLI

1. I vincoli di cui al presente articolo discendono dalle disposizioni di normative sopraordinate al PRG; pertanto, la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti. Qualsiasi modificazione della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato prevalgono automaticamente sui disposti del PRG, che deve pertanto essere adeguato in occasione di successive varianti. I predetti vincoli **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui all'art. 9 del DPR 327/2001. Nei commi seguenti sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale:

2. Fascia di rispetto alle strade.

- 2.1** E' una striscia di terreno, esterna al confine stradale della viabilità veicolare esistente e in progetto, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto, secondo quanto disposto all'art. 39 delle NdA.
- 2.2** La profondità delle fasce di rispetto dai confini stradali è così determinata:
- fuori dai centri abitati e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
 - m 20 per strade veicolari pubbliche (tutte di tipo "F"),
 - m 10 per le strade vicinali (come definite all'art. 3 comma 1 del NCS);
 - fuori dal centro abitato ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci, si applicano le distanze di cui alla lettera d) seguente
 - fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'art. 16 comma 2° del NCS.
 - nelle aree **RN** interne al perimetro dei centri abitati **e nelle aree di cui alla lettera b)** ad esclusione delle aree di antica formazione, con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:

- m 10 per strade di larghezza superiore a m 15,
 - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,
 - m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
- salvo maggiori arretramenti specificamente previsti dalla cartografia di Piano.
- 2.3 All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità sono vietate le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali, ferme restando le prescrizioni particolari di cui al punto 2.4 seguente e quelle contenute in altre disposizioni normative inerenti le strade e le distanze ad esse relative.
- 2.4 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade, ove necessarie:
- a) nelle aree di antica formazione (CS, CM) **e in tutte quelle interne ai centri abitati, ad esclusione delle RN**, per interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche, il Comune stabilisce il filo di fabbricazione verso strada con la possibilità di imporre arretramenti fino a m. 3,00 dal fronte stradale preesistente, finalizzati al miglioramento della viabilità, ma nel rispetto della trama viaria storica;
 - b) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti punti 2.2 e 2.3 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;
 - c) nelle fasce di rispetto sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici;
 - d) la realizzazione di impianti al servizio della circolazione (stazioni di rifornimento e simili) è normata dall'art. 18 delle NdA, in deroga ai vincoli generali del presente articolo;
 - e) la realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade;
 - f) la realizzazione delle recinzioni è normata dall'art. 51 del REC;
 - g) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate all'art. 16 delle presenti NdA;
 - h) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'art. 23 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (NCS);
- 3. Fascia di rispetto ai corsi d'acqua.**
- 3.1 E' una striscia di terreno, della profondità di 15 metri, esterna al limite dell'alveo demaniale dei torrenti Viana e Levona, sulla quale è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione e ogni trasformazione del suolo che non sia giudicata ammissibile dal competente servizio regionale OO.PP..
- 3.1 Le fasce di rispetto ai corsi d'acqua sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77, e sulla base del reticolo idrografico individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino.
- 3.2 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche: :
- a) Sono consentite le utilizzazioni di cui al precedente punto 2.4 lettera c), nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua.
 - b) La realizzazione di attrezzature tecnologiche connesse allo sfruttamento irriguo o energetico della risorsa idrica è ammessa nel rispetto delle normative di settore.
 - c) Le recinzioni, quando non siano costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi al suolo senza cordolature continue in muratura o cls, sono realizzabili subordinatamente al nulla osta del servizio regionale OO.PP.

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

4. Fascia di rispetto dagli elettrodotti

- 4.1 E' una zona circostante al conduttore elettrico all'interno della quale il valore dell'induzione magnetica (da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio) supera il livello di 10 μ T (micro tesla), definito dall'art. 3 del DPCM 08/07/2003 come soglia cautelativa di esposizione ammissibile per i luoghi di prolungata permanenza umana.
- 4.2 Le zone di rispetto dagli elettrodotti sono riportate in cartografia di PRG a titolo puramente indicativo: la loro effettiva profondità deve essere puntualmente determinata ai sensi dell'art. 6 del DPCM 08/07/2003 in occasione di ogni intervento urbanistico ed edilizio.
- 4.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) all'interno della fascia non è ammessa la nuova realizzazione di locali abitativi, di ambienti scolastici, di aree gioco per l'infanzia e di luoghi adibiti a permanenze continuative superiori a quattro ore;
 - b) sulle strutture esistenti (tra quelle sopra elencate alla lett. a)) non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative né è consentito incrementare la capienza di edifici non residenziali adibiti ad una permanenza continuativa superiore alle quattro ore;
 - c) in ogni caso la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto e l'ampliamento di quelli esistenti, entro la distanza di m 5 dalla proiezione a terra dei cavi, è subordinata al formale nulla osta dell'ente gestore della linea elettrica.

5. Zona di rispetto cimiteriale

- 5.1 E' una zona circostante il cimitero, nella quale, secondo i disposti dell'art. 27 della L.R. 56/77 e dell'art. 28 della L. 166/02, sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.
- 5.2 La zona di rispetto cimiteriale è riportata in cartografia di PRG così come ridefinita con decreto del Sindaco. Eventuali ulteriori rideterminazioni apportate dal Comune, previo parere favorevole dell'autorità sanitaria competente, saranno direttamente applicabili, senza comportare variante urbanistica.
- 5.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza sopraelevazione del tetto, con aumento di volume non superiore al 10% del preesistente.
 - b) è ammessa la costruzione delle recinzioni e la sistemazione dei giardini privati, all'interno dei quali è pure consentita la realizzazione degli arredi di cui all'art. 16, comma 9 delle presenti Nda, purché venga rispettata la distanza minima di m 50,00 dal perimetro dell'area cimiteriale;
 - c) è ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici anche attrezzati;
 - d) oltre al normale utilizzo agricolo di tipo colturale, sono ammesse le piantagioni arboree industriali;

6. Zona di rispetto agli impianti di depurazione

- 6.1 E' una zona estesa attorno ai depuratori delle acque reflue nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria degli insediamenti antropici.
- 6.2 Le zone di rispetto agli impianti di depurazione sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7 e dell'Allegato n. 4 della "Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977.

- 6.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili alla zona di rispetto subordinatamente all'osservanza di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) sugli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con recupero abitativo di accessori e rustici accorpati all'edificio principale, ma con divieto di innalzamento delle quote del tetto e di realizzazione di nuove unità abitative;
 - b) non è ammessa la realizzazione di locali interrati; le altre integrazioni pertinenziali possono essere realizzate nei limiti stabiliti dalle NdA per le singole zone;

7. Zona di rispetto agli impianti di captazione idrica

- 7.1 E' una zona estesa attorno ai pozzi di captazione dell'acquedotto nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria della risorsa idrica potabile. L'area immediatamente circostante le captazioni, per un raggio di m 10, è definita di "tutela assoluta".
- 7.2 Le zone di rispetto agli impianti di captazione idrica sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7 e del D.Lgs 258 del 18.8.2000.
- 7.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili alla zona di rispetto subordinatamente all'osservanza di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) la zona di "tutela assoluta" deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
 - b) sugli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione di tipo A;
 - c) non è ammessa la realizzazione di locali interrati; le autorimesse coperte potranno essere realizzate nel limite di mq 15 di Sun per ogni unità abitativa;
 - d) non sono consentite attività agricole o di altro tipo che comportino l'impiego di fertilizzanti e altre sostanze chimiche potenzialmente infiltrabili nel suolo né pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

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

- 8.1 Sono terreni montani, luoghi boscati e ambiti ricompresi nei bacini fluviali sottoposti a particolare tutela con divieto di apportare modificazioni o d'introdurre forme di utilizzazione che possano far perdere stabilità ai terreni, depauperare il patrimonio boschivo o turbare il regime delle acque.
- 8.2 Gli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico sono individuati in cartografia di PRG in modo puntuale, con riferimento alla perimetrazione definita dal decreto istitutivo del vincolo.
- 8.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 8.1 precedente;
 - b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato alle disposizioni della L.R. 45/89.

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

- 9.1 É l'ambito comprendente i torrenti Viana e Levona e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, nel quale sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.
- 9.2 L'ambito di cui al punto precedente è individuato in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione del corso d'acqua, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

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

- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 9.1 precedente;
- b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11 e 12 della L.R. 20/89.

10. Aree montane vincolate ex D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1°, lett. d)

10.1 Sono gli ambiti comprendenti la parte di territorio comunale eccedente i 1.600 metri sul livello del mare, nella quale sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.

10.2 Gli ambiti di cui al punto precedente sono individuati in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire l'esatta quota altimetrica delle aree oggetto di intervento, senza che eventuali discordanze con il PRG, debbano costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

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

- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 10.1 precedente;
- b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11, 12, 13, 13 bis della L.R. 20/89.

11. Aree boscate vincolate (D.Lgs. 42/04, art.142, c.1°, lett.g)

11.1 Sono i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, nei quali, per ragioni ambientali e per ragioni di difesa e sicurezza del suolo, sono poste particolari limitazioni alle attività edificatorie e di trasformazione del suolo, al fine di evitare il taglio indiscriminato del patrimonio boschivo, che può essere effettuato solo con l'autorizzazione delle competenti autorità forestali.

11.2 L'individuazione cartografica dei territori di cui al punto precedente è desunta dall'indagine sull'uso del suolo in atto allegata al PRG, tratta a sua volta dall'ortofoto dell'anno 2000, e può risentire di approssimazioni interpretative; pertanto l'effettiva sussistenza del bosco, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 della L.R. 4/09, deve essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo ricadenti nelle aree boscate individuate dal PRG o entro la distanza di 20 m dalle stesse; il riscontro di eventuali discrepanze rispetto alle indicazioni cartografiche del PRG costituisce automatico accertamento del vincolo e non comporta variante o modifica di rilevanza urbanistica.

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

- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree agricole, alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al primo comma;
- b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato

dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11, 12, 13, 13 bis della L.R. 20/89.

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

- 12.1 Sono immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela affinché siano impediti interventi o utilizzazioni che ne riducano o distruggano il valore pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura.
- 12.2 Gli immobili di cui al punto precedente sono singolarmente indicati sulla cartografia di PRG con apposita simbologia.
- 12.3 Sugli immobili di cui sopra sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio del nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte.

13. Ambiti di elevato valore paesaggistico individuati dal PRG

- 13.1 Sono aree pedemontane che, per la peculiarità dei loro aspetti naturali e antropici, si connotano come unità di paesaggio da tutelare, e per le quali deve essere salvaguardata l'integrità del sistema ambientale.
- 13.2 Nelle cartografie del PRG sono perimetrati due ambiti territoriali:
 - a) l'area di Pescemonte (parte di una più vasta zona estesa anche sul Comune di Rivara), comprensiva della Borgata Case Rolle e delle aree agricole circostanti;
 - b) l'area di Pian della Spina, caratterizzata dalla presenza del Mulino Val e della vicina area pic-nic.
- 13.3 Le aree di cui sopra sono normate dalle seguenti prescrizioni
 - a) nell'area di Pescemonte sono consentiti tutti gli interventi ammessi per le zone urbanistiche in essa comprese, ma con particolare attenzione agli aspetti formali ed estetici dei manufatti, che dovranno adeguarsi alle valenze paesaggistiche dell'area, conservando o riproponendo le tipologie costruttive tradizionali documentate dall'elaborato B.4 del PRG;
 - b) nell'area di Pian della Spina è fatto divieto di eseguire interventi edificatori o di trasformazione del suolo che alterino i caratteri naturali dei luoghi: **l'ambito di proprietà comunale (perimetrato nella cartografia di PRG) è destinato a funzioni di promozione turistica del territorio, gestite direttamente dal Comune o da soggetti operanti in regime convenzionale; a tal fine è consentita la realizzazione di strutture accessorie alla fruizione turistica (servizi igienici, punto ristoro, attrezzature di appoggio a escursionisti e cicloturisti, ecc.); in ogni caso, eventuali interventi sul Mulino Val e sulla sua pertinenza devono essere eseguiti in coerenza con la peculiarità tipologica dell'edificio; i manufatti accessori all'utilizzo dell'area pic-nic **esistente e degli ulteriori allestimenti in progetto** devono essere prevalentemente realizzati in pietra e legno e correttamente inseriti nel contesto naturale. **Si richiama il rispetto delle prescrizioni geologiche di cui all'articolo 14 delle presenti NTA e, in particolare, il divieto di collocare in classe III eventuali fabbricati destinati alla somministrazione di alimenti e bevande o comunque alla presenza stabile di addetti e utenti.****

14. Vincolo aeroportuale ex artt. 707 e segg. del Codice della Navigazione

- 14.1 È una porzione di territorio compresa all'interno dell'"Outer Horizontal Surface" (OHS) circostante l'aeroporto di Torino-Caselle, all'interno della quale sono previste limitazioni all'edificazione e all'uso del suolo, al fine di evitare ostacoli o pericoli alla navigazione aerea.
- 14.2 La zona di cui al punto 14.1 è riportata sulle tavole di PRG in conformità alle "mappe di vincolo" notificate al Comune dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) e comprende anche, debitamente evidenziate in cartografia, le aree poste a quota altimetrica maggiore di 429 m slm, e perciò più elevate rispetto al piano dell'OHS.
- 14.3 All'interno della zona di cui al punto 14.1, la realizzazione di qualsiasi struttura in elevazione deve rispettare i limiti massimi di altezza definiti al paragrafo 11.20 della "Relazione tecnica – mappe di vincolo territoriali" redatta dall'ENAC; per quanto

ottiene l'esercizio dell'attività agricola, si richiamano le misure di mitigazione del rischio a carico della navigazione aerea, contenute nelle "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" emanate dall'ENAC il 4.12.2009.

ART. 14 - PRESCRIZIONI IDRAULICO-GEOLOGICHE

1. La relazione geologica, la relazione idraulica e la relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo insediamento costituiscono parte integrante delle Norme di Attuazione per quanto attiene alle prescrizioni specifiche da essa indicate. La carta di sintesi costituisce il documento cartografico finale delle analisi tematiche condotte, nell'ambito della 1° fase di studio 7/LAP che consente di definire l'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio comunale. Il territorio comunale è stato suddiviso in "classi di idoneità urbanistica" tenendo conto della probabilità che un fenomeno geomorfologico potenzialmente distruttivo e di determinata intensità possa ripetersi. Ai sensi della normativa vigente (Circ. P.G.R. 8/05/96 n° 7/LAP e successiva N.T.E. del 1999) sono state definite due classi principali di idoneità urbanistica (classe II e III, mentre non sono presenti aree di classe I). Le tavole D.3 di PRG riportano, a titolo indicativo, i perimetri delle classi di rischio geologico; in caso di eventuale difformità tra tali perimetri e quelli riportati nella Carta di Sintesi, si intendono sempre prevalenti questi ultimi (indipendentemente dalla scala dei diversi elaborati) in relazione al carattere di maggiore prescrittività loro assegnato dalla valutazione del Gruppo Interdisciplinare che li ha condivisi in sede di Tavolo Tecnico per l'adeguamento al PAI, svolto e concluso ai sensi della DGR 31-3749 del 2001.

2. **Classe II.** Nella classe II sono comprese le porzioni di territorio nelle quali esistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica che possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici dettati dal D.M. 11 marzo 1988 e/o attraverso interventi di sistemazione idrogeologica realizzati, a livello di progetto esecutivo, nell'ambito del singolo lotto edificatorio o estesi ad un intorno significativo sempre in modo tale da non condizionare negativamente la propensione all'edificabilità delle aree circostanti. Rientrano in questa classe molte aree a debole acclività (inferiori a 25°) ubicate sui versanti collinari e i settori di fondovalle con pericolosità variabile tra moderata, bassa e nulla. I parametri litotecnici devono essere determinati tramite opportune analisi sia di laboratorio sia in sito. La soggiacenza della falda freatica e la presenza, al piano di posa della fondazioni, di materiali con scadenti caratteristiche geotecniche vanno individuate, nell'ambito del singolo lotto edificatorio mediante opportune indagini geotecniche. All'interno di tale classe sono state distinte tre sottoclassi:

- a) **Classe IIa.** Comprende i settori delle superfici terrazzate fluviali caratterizzati da pendenze inferiori ai 10°. Gli interventi edificatori devono essere preceduti da studi redatti ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, dell'OPCM 3274/03 e del DM 14/09/2005.
- b) **Classe IIb.** Comprende i settori di versante e le scarpate dei terrazzi caratterizzate da pendenze comprese tra 10° e 15°, are prossime ad orli di terrazzo e settori di fondovalle con rischio di allagamenti, legati all'idrografia secondaria o a canali irrigui, basso/moderato. Gli interventi edificatori devono essere preceduti da studi redatti ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, dell'OPCM 3274/03 e del DM 14/09/2005. Nei settori di versante si dovranno eseguire analisi di stabilità del complesso manufatto/pendio tenendo conto della posizione della falda freatica. I parametri litotecnici devono essere determinati tramite opportune analisi sia di laboratorio sia in sito. Nei settori di fondovalle sarà invece necessario valutare il rischio di allagamento e, qualora presente, eliminarlo o minimizzato mediante opportuni interventi.
- c) **Classe IIc.** Rientrano in questa classe limitati settori di versante con pendenze comprese tra 15° e 25°, per le quali è riscontrata una moderata pericolosità per innesco di frane superficiali, o settori di fondovalle potenzialmente esposti a processi connessi all'attività torrentizia. Gli interventi edificatori devono essere preceduti da studi redatti ai

sensi del D.M. 11 marzo 1988, dell'OPCM 3274/03 e del DM 14/09/2005. Nei settori di versante inoltre si dovranno eseguire analisi di stabilità del complesso manufatto/pendio tenendo conto della posizione della falda freatica e della possibilità di intestare direttamente le fondazioni nel substrato roccioso (posto a circa 2-3 m dal p.c.). Nei settori di fondovalle sarà invece necessario valutare il rischio di allagamento e, qualora presente, eliminarlo o minimizzarlo mediante interventi strutturali all'interno del lotto edificatorio.

3. Classe III. In questa classe sono comprese le porzioni di territorio nelle quali esistono condizioni di elevata pericolosità geomorfologica. Gli elementi di pericolosità geomorfologica (es. dinamica di versante e/o fluviale) e gli elementi di rischio dipendenti dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale. In accordo con le N.T.E. della Circ.P.G.R. 7/LAP la classe III è stata suddivisa in:

a) **Classe IIIa.** Comprende le zone inedificate caratterizzate da:

1) Attività torrentizia

- fascia di 10 m a cavallo del corso d'acqua;
- aree caratterizzate da pericolosità media-moderata;

2) Area in frana

- frane attive, quiescenti e stabilizzate (vedi Carta geomorfologica e dei dissesti);

3) Franosità potenziale

- aree individuate come zone di possibile innesco di frane;
- aree potenzialmente coinvolgibili dall'evoluzione delle frane attive e quiescenti;
- pendii con pendenza maggiore di 25° con elevata/molto elevata predisposizione all'innesco di frane superficiali.

All'interno di queste aree, visto il rischio legato all'instabilità dei versanti e alla dinamica torrentizia, si esclude la possibilità di realizzare qualsiasi tipo di intervento edilizio. Per opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 L.R. 56/77. Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione idrogeologica e forestale comprese le eventuali piste di accesso a servizio di acquedotti ecc. e le piste agro-silvo-pastorali.

b) **Classe IIIb.** Le aree che rientrano nella classe IIIb sono caratterizzate da una pericolosità geomorfologica elevata. Nelle zone che rientrano nella classe IIIb, secondo quanto riportato nella circolare esplicativa 7/LAP del 6 maggio 1996 e successive N.T.E., è stata operata una ulteriore suddivisione in base alla pericolosità rilevata e alle opere di sistemazione presenti o prevedibili. In generale (e fatte salve le prescrizioni di dettaglio di seguito specificate) ampliamenti e nuove edificazioni saranno possibili solo dopo la realizzazione di opere di sistemazione idraulica e di versante e se il rischio residuo risulti compatibile con le destinazioni d'uso previste. Pertanto le norme riportate di seguito fanno riferimento ad una **fase transitoria**, cioè al periodo compreso tra l'entrata in vigore delle presenti norme e l'esecuzione delle opere di sistemazione, ed ad una **fase definitiva**, successiva alla realizzazione delle opere. Gli interventi di sistemazione per la riduzione del rischio idrogeologico sono descritti nel cronoprogramma, riportato al capitolo 15 della Relazione Geologica del PRG. Il passaggio alla fase definitiva avviene a seguito di una deliberazione che prende atto della dichiarazione, effettuata da un'apposita commissione, che attesti l'avvenuta riduzione del livello di rischio comunque compatibile con gli interventi previsti nell'area. Tale commissione è formata dal responsabile del servizio tecnico comunale, che la presiede, dal geologo e dall'urbanista incaricati dal Comune, dal progettista delle opere. La commissione, valutati tutti gli elementi, produce un documento tecnico in cui si motivano le ragioni per cui una data area cambia le norme d'uso del suolo.

c) **Classe IIIb.2.** In questa classe ricadono i seguenti settori:

1) La frazione Dres, che ricade in un'area potenzialmente soggetta all'innesco di frane superficiali. Inoltre, il versante a monte della Frazione Dres è soggetto a fenomeni di colamento lento. Sono presenti segni di evoluzione del fenomeno in processi di colamento veloce con i processi di erosione del Rio Rianasso.

- 2) La frazione Fopa, anch'essa ricadente in settori con elevata propensione all'insacco di frane superficiali. Il versante ad ovest della Frazione Fopa è interessato da fenomeni di colamento lento che, localmente, come nel caso dell'evento alluvionale del novembre 1994, possono evolvere in colamenti veloci.
- 3) L'insediamento produttivo e l'insediamento residenziale in frazione Bosume, in destra orografica del rio omonimo e l'insediamento residenziale in sinistra orografica del Rio Bosume. A seguito dell'aumento della portata liquida e solida del Rio Bosume, in occasione dell'alluvione del novembre 1994, queste aree sono state soggette a fenomeni di esondazione.
- 4) L'insediamento produttivo di Via Levone, poco dopo Piazza Caduti del Lavoro in direzione frazione Vieta, e l'area circostante, che risultano localizzati in un settore ad elevata propensione all'insacco di frane superficiali, e che durante l'evento del 1994 sono stati interessati da fenomeni di ruscellamento diffuso delle acque superficiali.
- 5) L'area a debole urbanizzazione a valle di Truc Spina, in sinistra orografica del Torrente Levone, inserita in un settore a elevata propensione di insacco di frane superficiali.
- 6) L'area debolmente edificata (case sparse) a sud di frazione Milani, localizzata in un settore ad elevata propensione all'insacco di frane superficiali e prossima ad un settore interessato durante l'alluvione del 1994 da un fenomeno di colamento veloce;
- 7) L'area produttiva in sinistra orografica del Torrente Viana, in località Crosi, interessata durante l'alluvione del novembre 1994 da fenomeni di esondazione delle acque del torrente e da processi di erosione spondale con conseguente danneggiamento della strada provinciale 42.

Nella **fase transitoria** sono esclusivamente consentiti:

- interventi di demolizione senza ricostruzione (solo per gli edifici posti lungo il torrente Viana);
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- interventi una tantum che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, gli adeguamenti igienico-funzionali (es: si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali con ampliamenti "una tantum", il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc.);
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti;
- interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- ampliamento o ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

Nuovi interventi edificatori saranno possibili solo nella **fase definitiva**, ove siano stati effettuati interventi strutturali di riduzione della pericolosità. In tal caso, si adatteranno comunque le norme della classe IIb e la verifica della capacità portante delle opere di fondazione dovrà essere condotta ipotizzando la falda superficiale coincidente con il piano campagna.

- d) **Classe IIIb.3.** In questa classe ricadono i seguenti settori:

- 1) L'insediamento produttivo localizzato in sinistra orografica del Torrente Viana a ovest della frazione Cimapiasole. Si tratta di un'area per la quale sono stati rilevati diversi elementi di pericolosità:
 - elevata propensione all'innescio di frane superficiali;
 - durante l'evento alluvionale del novembre 1994, il settore in esame è risultato esposto a processi di erosione spondale in sinistra orografica del Torrente Viana che, per effetto dell'erosione rimontante, hanno causato il danneggiamento della strada di collegamento con la Frazione Cimapiasole.
- 2) Gli insediamenti produttivi e residenziali in località Moie, che durante l'evento alluvionale del novembre 1994 sono stati gravemente danneggiati a seguito dei debrisflow che hanno interessato il Rio Moie ed il rio che scorre immediatamente ad est di quest'ultimo.
- 3) L'area a debole urbanizzazione (case sparse) a monte della frazione Villafranca che risulta inserita in un settore caratterizzato da elevata propensione all'innescio di frane superficiali.
- 4) L'insediamento abitativo in sinistra orografica del rio che scorre ad est della frazione Cantello. Tale struttura è localizzata in un settore con forti pendenze e potenzialmente soggetto a processi di erosione spondale in caso di piena torrentizia.
- 5) L'area a debole urbanizzazione (case sparse) a valle della Cappella del Bandito, localizzati in un area ad elevata propensione all'innescio di frane superficiali e per la quale è stata rilevata una frana di tipo rotazionale quiescente.
- 6) La Frazione Milani in cui il rischio è associato al movimento lento, non parossistico, della frana ad oggi ancora rilevato dalla strumentazione di monitoraggio allestita per l'analisi dell'evoluzione del dissesto ma che potrebbe essere eliminato/ridotto da opere strutturali in grado di drenare la falda superficiale alla profondità della superficie di rottura (4-5 m).

Nella **fase transitoria** è esclusa la realizzazione di nuove unità abitative. Per opere infrastrutturali di interesse pubblico (opere di sistemazione e di riassetto territoriale, piste forestali, ecc.) non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 L.R. 56/77. Sono esclusivamente consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B senza aumento di volumi ad esclusione dell'una tantum e pertinenze di tipo residenziale e non residenziale;
- interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla laminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- interventi di manutenzione relativi alle reti infrastrutturali;
- interventi di ristrutturazione con aumento di superfici e volumi, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività agricole, artigianali, produttive, ecc. in atto o da insediare.

La realizzazione di interventi pertinenziali, l'esecuzione o rifacimento di recinzioni e muri di contenimento potranno essere concessi solo a seguito di presentazione di uno studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagine geologica e litotecnica secondo il DM 11/3/88 mirata a definire localmente le condizioni di pericolosità e di prescrivere gli accorgimenti alla loro mitigazione e nel caso delle recinzioni sia accertato che il manufatto non comporti eventuale significativo ostacolo al deflusso delle acque.

Nella **fase definitiva**, fermo restando il divieto di realizzare nuove unità abitative, si possono adottare le norme d'uso del suolo della classe IIb.

- e) **Classe IIIb.4.** In questa classe ricadono i seguenti settori:

- 1) L'area produttiva Opificio Giacoletto, in sinistra orografica del Torrente Viana, che è stata soggetta alla piena del torrente in occasione dell'evento alluvionale del novembre 1994, con danni per le strutture e gli edifici;
- 2) L'area produttiva in frazione Melotti, situata in sinistra orografica del Torrente Levone, in un settore caratterizzato da forti pendenze ed elevata propensione all'insacco di frane superficiali. Lungo il pendio a valle dell'area in esame sono state censite due frane innescate per fluidificazione della coltre superficiale e per erosione al piede, dovuta all'azione delle acque del torrente.
- 3) Le aree produttive in località Data S. Pietro, site in sinistra e destra orografica del Torrente Levone. Questi due settori sono localizzati nell'immediata prossimità delle sponde del torrente (distanza <10m), risultando quindi fortemente esposte a fenomeni di esondazione e di erosione spondale in caso di piene torrentizie.
- 4) L'area produttiva in frazione Bosume, in sinistra orografica del rio che scorre ad est della frazione Cantello. Tale struttura è realizzata in un settore con elevata propensione all'insacco di frane superficiali. L'insediamento si colloca inoltre nell'immediata vicinanza della sponda destra del rio, ed è perciò fortemente esposta ai fenomeni di erosione spondale in caso di incremento dell'energia delle acque dell'asta torrentizia.

È sempre esclusa la realizzazione di nuove unità abitative. Per opere infrastrutturali di interesse pubblico (paravalanghe, opere di sistemazione e di riassetto territoriale, piste forestali, ecc...) non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 L.R. 56/77. A anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento antropico. Sono unicamente consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
- interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

- f) **Classe III s.l.** Le aree ricadenti nell'ambito della classe III s.l. sono da intendersi come indicato al punto 6.1 della C. P. G. R. 8/05/96 n° 7/LAP e successive N.T.E. del 1999, ovvero come estesi versanti montani non edificati o con presenza di isolati edifici che ricadono generalmente in Classe IIIa, con locali aree di Classe IIIb ed eventuali aree in Classe II non cartografate, o non cartografabili, alla scala utilizzata negli studi geologici del PRG. Nell'ambito di tali settori, sugli edifici esistenti (a prescindere dalla loro puntuale identificazione cartografica) sono applicabili i disposti dell'art. 35 delle NdA, mentre l'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe II o Classe IIIb) è rinviata ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguato.

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

- a) **Cambi della destinazione d'uso di immobili siti in aree "pericolose".** Nei territori pericolosi ricadenti nelle classi terze non devono essere consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio. Nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle classi III, IIIa, IIIb, IIIs.l.. solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto,

- accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.
- b) **Revisione delle classi in futuri piani o varianti**, con particolare riferimento alla Classe III. Come indicato al punto 6.1 della NTE/2000 alla CPGR 7/LAP 1996, ampie porzioni di territorio, in particolare nel caso di estesi bacini di alta montagna, ove la pericolosità è generalmente diffusa, possono venire classificati dalla carta di sintesi in Classe III s.l.. Le porzioni di territorio così classificate nell'ambito degli studi a supporto dello strumento urbanistico potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisioni del Piano e varianti strutturali. A fronte delle opportune indagini di dettaglio, eventualmente anche di carattere geognostico, da espletare nel rispetto delle normative vigenti, sarà eventualmente possibile individuare una diversa idoneità all'utilizzazione con la perimetrazione di ambiti in classi di minore pericolosità (classi I e II). Non si ritiene facilmente giustificabile che analoghe variazioni possano interessare aree classificate in Classe IIIb, anche a seguito di supplementi d'indagine, in quanto l'attribuzione di un'area alla Classe IIIb deriva già da una approfondita e dettagliata analisi. L'accadimento di eventi naturali (frane, alluvioni, ecc...), l'acquisizione di nuove informazioni o conoscenze possono, ovviamente, comportare la riduzione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica precedentemente individuata in un'area. Si sottolinea infine che il risultato di eventuali monitoraggi non potrà giustificare la declassazione di aree pericolose a classi di minor rischio: i soli risultati negativi derivanti dal monitoraggio (assenza di movimento) non consentiranno la riclassificazione di aree in senso meno cautelativo.
- c) **Cave e miniere**. Per quanto riguarda le cave e miniere (apertura, coltivazione, recupero ecc.) e in genere l'attività estrattiva si dovrà fare riferimento alla L.R. 22 novembre 1978 n. 69 e successive modificazioni. In generale, per quanto riguarda la costruzione di capannoni, ricovero attrezzi e altri edifici volti alla coltivazione, oltre che alla citata legge, si può far riferimento al D.M. 11 marzo 1988 e alla normativa della classe III s.l. L'ubicazione delle cave abbandonate ed attive è riportata nella tavola n. 1 allegata alla Relazione Geologica.
- d) **Recinzioni**. In generale, in tutte le classi, per quanto riguarda la realizzazione di recinzioni (cinte, muri ecc.) si dovranno considerare i seguenti aspetti:
- le recinzioni, specie i muri perimetrali, non devono alterare la fruibilità urbanistica delle aree circostanti;
 - le recinzioni non devono costituire un significativo ostacolo al libero deflusso delle acque.
- e) **Obbligatorietà della Relazione Geologica**. Ogni nuovo intervento edificatorio deve essere preceduto da uno studio geologicotecnico, eventualmente supportato da indagini geognostiche, da studi geomorfologici, idrogeologici ed idraulici che garantiscono la compatibilità delle opere previste con il quadro del dissesto presente (al momento dello studio); i precedenti studi devono essere estesi ad un "intorno significativo" condizionato dalle caratteristiche topomorfe dell'intorno del sito. In mancanza di dati attendibili, i terreni dei siti d'intervento dovranno essere caratterizzati mediante opportune indagini geognostiche e caratterizzate dal punto di vista geologico e geotecnico nel rispetto delle norme e delle indicazioni riportate nel D.M. 11/3/88 e ss.mm.
- f) **Distanze dai corsi d'acqua**. L'ampiezza della fascia di inedificabilità lungo i corsi d'acqua è individuata dalla classe IIIa, di cui alle cartografie di sintesi: in ogni caso, essa non può essere inferiore a 10 metri per parte per i corsi d'acqua demaniali o iscritti nell'Elenco delle Acque Pubbliche (Art. 96f del R.D. n. 523/1904) e 5 metri per parte per i corsi d'acqua artificiali (art. 14 comma 7 delle NdA del PAI).

ART. 15 - INTERVENTI EDILIZI

1 Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenziali o libere. **Le norme del presente articolo**, per quanto si riferisce alla applicabilità dei singoli interventi, **devono essere sempre verificate con quelle**

relative ai vincoli idrogeologici e ambientali, alle fasce e zone di rispetto e con le norme specifiche di area. Gli interventi edilizi ammessi dal PRG sono quelli di seguito descritti e fanno riferimento agli indirizzi normativi contenuti nella Circ. Regione Piemonte 27.4.84 n. 5/SG./URB, che si intende richiamata, ad eventuale integrazione del presente articolo.

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

2. Manutenzione ordinaria

- 2.1 Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. L'intervento di manutenzione ordinaria deve conservare i caratteri originari degli edifici, intendendosi come tali quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati; qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.
- 2.2 La manutenzione ordinaria è consentita su tutti gli edifici e non è soggetta al rilascio di titoli abilitativi, tranne che per gli immobili vincolati come beni culturali e ambientali. E' tuttavia opportuno che l'esecuzione di opere che interessano le parti esterne degli edifici sia preceduta da una comunicazione al Comune, nella quale vengano illustrati gli interventi previsti.
- 2.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
 - a) Interventi sulle finiture esterne: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e ripristino parziale di recinzioni e di pavimentazioni esterne; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
 - b) Interventi sugli elementi strutturali: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto.
 - c) Interventi sulle finiture interne: riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti, di serramenti e pavimenti; tinteggiature; riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti igienico-sanitari, di impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
 - d) Installazione di corpi esterni di impianti di condizionamento purché non visibili da spazi pubblici.
 - e) Interventi nell'ambito di stabilimenti industriali come definiti dalla Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

3. Manutenzione straordinaria

- 3.1 Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 3.2 La manutenzione straordinaria è consentita su tutti gli edifici ed è soggetta a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.
- 3.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Interventi sulle finiture esterne: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento del manto di copertura; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse l'alterazione dei prospetti e l'eliminazione o la realizzazione di aperture esterne.
- b) Interventi sugli elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati senza variazione del posizionamento, della quota, dei materiali e della tipologia costruttiva:
- c) Interventi sulle finiture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; installazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici conseguenti all'installazione di tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Sono ammesse limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei servizi igienici e dei relativi disimpegni in abitazioni che ne siano prive o che abbiano servizi igienici inadeguati o insufficienti.
- d) Installazione, sulle coperture o sulle facciate degli edifici, di pannelli solari, corpi esterni di impianti di condizionamento visibili da spazi pubblici, canne fumarie, attrezzature e impianti per il superamento delle barriere architettoniche.

4. Restauro conservativo

- 4.1 Sono interventi di restauro conservativo le opere edilizie tendenti non solo alla conservazione del fabbricato nella sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.
- 4.2 Il restauro conservativo è consentito su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.
- 4.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
 - a) Eliminazione delle superfetazioni, con restauro e ripristino delle finiture, ovvero, se necessario, sostituzione delle medesime con impiego di materiali e tecniche originarie.
 - b) Restauro e ripristino degli elementi interni di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificare tramezzature e porte interne, senza alterare elementi di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
 - c) Interventi conservativi, con riguardo ai materiali e ai caratteri tipologici originari, della veste architettonica esterna (infissi, intonaci, paramenti murari), della struttura portante, dei solai, delle coperture, delle scale interne ed esterne (ove caratterizzanti la tipologia del fabbricato), delle aperture esterne che devono essere ricondotte alle forme e alle modulazioni originarie. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
 - d) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.

5 Risanamento conservativo

- 5.1 Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.
- 5.2 Il risanamento conservativo è consentito su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali ai sensi del comma 4, lett. a), dell'art. 24 della LR 56/77.
- 5.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
 - a) Eliminazione delle superfetazioni, con ripristino e sostituzione delle finiture, da

eseguirsi con materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio dell'edificio senza impoverirne l'apparato decorativo.

- b) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, con la sostituzione delle parti degradate o crollate. E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento di superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici.
- c) Rifacimento anche totale del tetto, senza modificarne forma e pendenza e quote di imposta impiegando materiali e tecniche (orditura primaria e secondaria, manto di copertura, eventuali abbaini e lucernari, faldali e pluviali, nonché ogni altro elemento costitutivo e decorativo delle coperture) congruenti con l'edificio e il contesto.
- d) Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Sono consentite parziali modifiche o rifacimento di limitate parti di tamponamenti esterni qualora degradati o crollati, mantenendone il posizionamento nel rispetto dei caratteri originari.. Non sono ammesse modifiche dimensionali sulle aperture esterne prospettanti su spazi pubblici.
- e) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni caratterizzati da elementi di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificarne l'assetto planimetrico senza intaccare gli elementi strutturali, e di aprire o chiudere porte nei muri portanti per migliorarne i collegamenti, senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
- f) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.
- g) Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse opere (anche esterne) di adeguamento a normative di igiene e sicurezza, purché non venga aumentata la superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale, e sempre nel rispetto delle linee architettoniche e costruttive dell'edificio
- h) Nell'ambito del risanamento conservativo non è consentito l'aumento di superfici utili abitabili e del conseguente carico abitativo

6. Ristrutturazione edilizia

- 6.1 Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio parzialmente diverso dal precedente, solo per quanto riguarda la distribuzione interna e la composizione architettonica delle facciate, con esclusione di significative modifiche della sagoma e di incrementi delle superfici lorde di pavimento. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.
- 6.2 **Ristrutturazione di tipo A** è consentita su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali ai sensi del comma 4, lett. a), dell'art. 24 della LR 56/77.
- 6.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
 - a) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante, che deve sempre essere eseguita in occasione di interventi complessivi o relativi alle facciate dell'edificio;
 - b) le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
 - c) la conservazione delle facciate esterne con l'apparato decorativo originario, dei volumi esistenti e degli andamenti dei tetti, che possono essere modificati, senza incrementi dell'altezza media interna del sottotetto, al solo scopo di renderli conformi

- d) alle tipologie tradizionali, quando abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;
- d) l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
- e) il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei solai, senza incrementare la superficie utile di pavimento né alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti salvo che nei casi relativi ad adeguamenti igienici delle altezze;
- f) la sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme;
- g) la sostituzione di contenute porzioni di copertura non coerenti per tipologia o pendenze con la morfologia originaria dell'organismo edilizio, a condizione che eventuali modifiche delle quote di imposta e colmo siano limitate a quanto strettamente indispensabile per conseguire l'armonizzazione compositiva delle coperture e non determinino incrementi di Sul.

Non sono ammessi incrementi di superficie utile o di volume.

- 6.4 Sono interventi di **ristrutturazione edilizia di tipo B limitata (BL)** quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio parzialmente diverso dal precedente, sia per quanto riguarda la distribuzione interna e la composizione architettonica delle facciate, sia per incrementi delle superfici lorde di pavimento e lievi innalzamenti del tetto. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, il recupero abitativo di vani compresi nella sagoma del fabbricato. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. E' consentita su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali ai sensi del comma 4, lett. a), dell'art. 24 della LR 56/77.
- 6.5 Le opere ammesse sono le seguenti:
- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
 - b) la possibilità di aggregare all'edificio principale e ridestinare agli usi consentiti dal PRG i preesistenti volumi a destinazione accessoria interni alla sagoma del fabbricato medesimo, anche con il tamponamento perimetrale dei vani aperti e con la realizzazione di nuovi orizzontamenti, purché non vengano modificate le quote di imposta e di colmo delle coperture, se non di quanto strettamente necessario per la coibentazione e l'adeguamento strutturale (al massimo 20 cm). Sui fabbricati di antica costruzione è sempre fatto obbligo, salvo diverse disposizioni particolari, di conservare e riproporre gli elementi tipologici, i materiali costruttivi visibili dall'esterno e gli schemi forometrici caratterizzanti la veste originaria degli edifici e i connotati architettonici tradizionali.
- 6.6 Sono interventi di **ristrutturazione edilizia di tipo B** quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, il recupero abitativo di vani compresi nella sagoma del fabbricato e la modifica della medesima, in senso planimetrico e altimetrico, nei limiti di seguito precisati e nel rispetto di eventuali prescrizioni particolari. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale.
- 6.7 **La ristrutturazione di tipo B** è consentita su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A o BL, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti

degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali ai sensi del comma 4, lett. a), dell'art. 24 della LR 56/77.

6.8 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A e BL;
- b) la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50 (salvo limiti più restrittivi stabiliti dal PRG per alcuni edifici) e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, fatti salvi i disposti della L.R. 21/98; ogni singolo caso sarà oggetto di specifica valutazione del competente Servizio tecnico e della Commissione edilizia comunali in relazione alla necessità di evitare un generale livellamento delle linee di colmo e di gronda delle coperture; tale intervento può essere effettuato in deroga a If e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati adiacenti, confini e strade, pur nel rispetto delle distanze dai fabbricati confrontanti e del numero massimo dei piani stabilito nelle varie aree dalle NdA; in casi di particolare criticità per esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc....), la sopraelevazione è condizionata, caso per caso, al parere favorevole del competente Servizio tecnico e della Commissione edilizia comunali e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti;
- c) la possibilità, solo ove espressamente ammessa e disciplinata dal PRG, di allargare la manica edilizia dei fabbricati lineari (grossatura di manica); tale intervento è comunque subordinato al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati confrontanti, riducibile a m 5,00 tra pareti entrambe non finestrate;
- d) la possibilità di operare modeste riplasmazioni planovolumetriche degli edifici, senza incrementarne l'ingombro volumetrico complessivo (se non per quanto consentito dalle precedenti lettere b) e c), al fine di migliorarne i requisiti prestazionali e di inserimento ambientale.

7. Ampliamento igienico-funzionale

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

7.2 L'ampliamento igienico-funzionale è soggetto al rilascio di permesso di costruire ed è ammesso su tutti gli edifici (ad eccezione di quelli vincolati a restauro e risanamento conservativo e di quelli per i quali sia prevista la "grossatura di manica" di cui al precedente comma), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area.

7.3 E' subordinato alle seguenti prescrizioni:

- a) E' un incremento percentuale di superficie utile concedibile "una tantum", ai sensi dell'art. 7 lett. u) delle presenti NdA al lordo di altri ampliamenti eventualmente già effettuati dopo la data di adozione del presente strumento urbanistico.
- b) Per gli edifici residenziali, la base dimensionale per il calcolo dello ampliamento è costituita dalla sola superficie utile residenziale o assimilata esistente alla data di adozione del presente PRG, con esclusione delle superfici recuperate alla destinazione abitativa successivamente a tale data.
- c) Per gli edifici a destinazioni diverse dalla residenza (purché ammesse dalle norme specifiche di area), la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita da tutte le superfici utili (anche di locali accessori) esistenti alla data di adozione del presente PRG.
- d) Devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

8. Integrazione pertinenziale

8.1 Si definisce intervento di integrazione pertinenziale la realizzazione, nello stretto ambito della pertinenza (NdA, art. 7, lett. t) dell'edificio principale (residenziale, terziario, produttivo), di strutture accessorie come definite all'art. 16 NdA.

- 8.2 L'integrazione pertinenziale è ammessa su tutti gli immobili (ad eccezione di quelli assoggettati ad alcuni vincoli), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dall'art. 16 e dalle Norme Specifiche di Area ed è soggetta a denuncia di inizio attività quando le quantità edilizie realizzande, sommate a quelle eventualmente già realizzate dall'adozione del presente PRG, non eccedano il 20% del volume, della superficie utile e della superficie coperta dell'edificio principale, mentre necessita di permesso di costruire nei casi di maggiore entità.
- 8.3 Se consentita dalle prescrizioni delle Norme Specifiche è ammessa anche in deroga ai parametri edificatori di ciascuna area e, in tal caso, l'intervento è attuabile "una tantum", dall'adozione del presente PRG, fino alla concorrenza del limite quantitativo consentito per ciascun tipo di struttura accessoria.

9. Demolizione senza ricostruzione

- 9.1 Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze, destinando a usi non edificatori il sedime libero risultante dalla demolizione.
- 9.2 La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati da disposizioni di tutela o assoggettati al solo intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A, se non per quanto riguarda le superfetazioni, ed è soggetta a denuncia di inizio attività.
- 9.3 Le aree rese libere da interventi di demolizione senza ricostruzione devono essere decorosamente sistemate in raccordo con il contesto edilizio e ambientale.

10. Demolizione con ricostruzione vincolata

- 10.1 Sono interventi di demolizione con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva fedele riedificazione del fabbricato demolito con eventuali lievi ampliamenti e modificazioni, se ammissibili in base alle varie norme di area.
- 10.2 La demolizione con ricostruzione è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001; le norme specifiche di area stabiliscono inoltre i casi in cui sia necessario il permesso di costruire, precisando se lo stesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.
- 10.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:
- a) sugli edifici compresi nelle zone CS e CM per i quali sia espressamente prevista dalle tavole di Piano e per quelli privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di una perizia asseverata redatta da un professionista abilitato, venga documentata la sopravvenuta instabilità statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
 - b) sugli edifici esterni alle zone CS e CM privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui alla precedente lett. a) e nei casi in cui tali edifici possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;
 - c) nell'ambito di S.U.E., purché la demolizione con ricostruzione sia supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica.

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

11. Sostituzione edilizia

- 11.1 Sono interventi di sostituzione edilizia, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva libera riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, delle cubature del fabbricato demolito con le modifiche consentite dalle varie norme di area.
- 11.2 La sostituzione edilizia è soggetta al rilascio di permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, del DPR 380/01; le norme specifiche di area stabiliscono se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.
- 11.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e

le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:

- a) negli insediamenti di antica formazione (CS e CM) per gli edifici espressamente individuati dalla cartografia di PRG e nell'ambito di Piani di Recupero perimetrati dal Consiglio Comunale e comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico, per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico;
- b) in tutte le altre zone per edifici privi di pregio architettonico, che possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;

12. Demolizione e/o sostituzione edilizia di fabbricati minori

- 12.1 Le possibilità di intervento specificate ai punti seguenti sono da intendersi applicabili unicamente ai fabbricati di cui sia dimostrata l'avvenuta concessione edilizia e/o a quelli di cui sia documentata l'esistenza prima dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio.
- 12.2 Nei casi in cui il fabbricato non rientri in una delle casistiche di cui al punto 1 del presente comma, anche in occasione di qualsivoglia genere di intervento edilizio su edifici o manufatti localizzati sulla stessa proprietà (intesa come aggregazione di più particelle catastali limitrofe), è obbligatorio procedere alla sua demolizione, senza che sia possibile procedere al recupero della volumetria o della superficie coperta.
- 12.3 Sui fabbricati rientranti nelle casistiche di cui al punto 1 del presente comma, anche nel caso di intervento edilizio su edifici o manufatti localizzati sulla stessa proprietà (intesa come aggregazione di più particelle catastali limitrofe), è obbligatorio procedere a una delle seguenti modalità di intervento:
 - a) riconfigurazione architettonica, facendo riferimento alle eventuali prescrizioni particolari delle norme specifiche di area. L'intervento è soggetto a denuncia di inizio attività;
 - b) sostituzione edilizia, procedendo alla completa demolizione dell'esistente e successiva libera riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, della cubatura del fabbricato demolito, sempre facendo riferimento alle prescrizioni particolari delle norme specifiche di area. L'intervento è soggetto a rilascio di permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01.
- 12.4 Nel Centro Storico, nei tessuti edilizi classificati dal PRG come Centri Storici Minori e nell'ambito di Piani di Recupero perimetrati dal Consiglio Comunale, le modalità di intervento devono fare riferimento agli indirizzi architettonico-tipologici dell'elaborato B4.
- 12.5 Nelle aree urbane non comprese tra quelle specificate al punto precedente, e su edifici privi di pregio architettonico, l'intervento deve essere comunque occasione di miglior inserimento paesaggistico-ambientale del nuovo fabbricato.

13. Ampliamento con incremento di carico insediativo

- 13.1 Sono tali le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio, con la creazione di nuovi vani abitabili eccedenti il semplice adeguamento igienico-funzionale, o anche nuove unità abitative, utilizzando indici di ampliamento appositamente previsti dalle norme specifiche di area, o gli indici edificatori stabiliti per ciascuna zona urbanistica.
- 13.2 L'ampliamento con incremento di carico insediativo è soggetto al rilascio di permesso di costruire (semplice o convenzionato) o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, del DPR 380/01; ed è ammesso su tutti gli edifici delle zone urbanistiche dotate di indici edificatori fondiari o territoriali, nel rispetto dei medesimi, o nei casi particolari previsti dalle norme specifiche di area.
- 13.3 È subordinato al rispetto delle distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

14. Cambio di destinazione d'uso

- 14.1 Sono tali quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una classe o a una sottoclasse diversa tra quelle indicate dal PRG.
- 14.2 Tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e può presentare casistiche diverse, anche sotto il profilo abilitativo:

- a) il cambio di destinazione d'uso tra una classe e l'altra (di quelle elencate all'art. 6) effettuato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria è sempre soggetto al rilascio di permesso di costruire;
 - b) il cambio di destinazione d'uso tra una sottoclasse e l'altra (nell'ambito di una delle classi elencate all'art. 6), effettuato contestualmente all'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio attività, è assentibile con il medesimo titolo, mentre necessita di permesso di costruire, se ad esso sono soggette le opere edilizie contestuali;
 - c) il cambio di destinazione d'uso, tra classi o sottoclassi, effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie, per cubature non eccedenti i 700 mc non è soggetto ad alcun titolo abilitativo, se non per i casi previsti dal Titolo III delle presenti norme in relazione all'apertura di esercizi commerciali;
 - d) il cambio di destinazione d'uso effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie per cubature superiori a 700 mc è soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, a seconda che avvenga tra classi diverse o tra sottoclassi di una medesima classe;
 - e) il riutilizzo a fini abitativi o similari di fabbricati rustici o accessori costituisce intervento edilizio a sé stante e non può in nessun caso essere configurato come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.
- 14.3 I mutamenti di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli contemplati alla lettera c) del paragrafo precedente, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza positiva tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto; una differenza negativa non dà diritto a rimborsi da parte del Comune, ma solo a eventuali compensazioni nell'ambito dello stesso intervento, e solo per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione.

15. Recupero abitativo di rustici e accessori

- 15.1 Sono tali gli interventi con cui i rustici e i volumi accessori, come più avanti definiti, possono essere riutilizzati a fini abitativi o comunque per le destinazioni contemplate nella sottoclasse "r1", anche con la contestuale esecuzione degli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica e, negli ambiti di antica formazione (CS e CM), per ciascun edificio.
- 15.2 Ai fini della presente norma si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente, chiuse da tamponamenti perimetrali o anche aperte su uno o più lati, realizzate in data antecedente al 1° settembre 1967 (o che comunque, se ristrutturati o ampliati successivamente a tale data secondo quanto disposto dal punto 3 della circolare P.G.R. del 09.09.2003 n. 5/PET, abbiano mantenuto le originarie caratteristiche tipologico-edilizie) e utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza e delle altre attività contemplate dalla sottoclasse "r1". Non è ammesso il recupero dei rustici ai sensi dell'art. 4 della LR 9/2003 mediante demolizione integrale delle strutture esistenti e successiva ricostruzione.
- 15.3 Il recupero abitativo di rustici e accessori, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo, ed è attuabile nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:
- a) i rustici e gli accessori devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione come definite all'art. 4 comma 2 delle NdA; qualora non fosse possibile il collegamento alla fognatura e/o all'acquedotto comunale dovranno essere adottate soluzioni alternative approvate dalle competenti autorità sanitarie;
 - b) devono essere rispettate tutte le norme igieniche vigenti e le disposizioni del REC, con particolare riferimento all'art. 32 e all'obbligo di non snaturare i caratteri originari di fabbricati testimoniali della tradizione costruttiva locale, adottando altresì adeguate soluzioni progettuali ed esecutive per migliorare l'inserimento ambientale di edifici accessori non conformi al contesto;
 - c) devono essere osservate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13); in ogni caso le pareti finestrate e gli affacci dei rustici oggetto di recupero devono distare almeno m 10,00

da edifici confrontanti di altra proprietà e m 6,00 da edifici confrontanti della medesima proprietà o di proprietà assenziente;

- d) è escluso il recupero di autorimesse e di fabbricati accessori edificati in deroga agli indici di PRG e dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato;
- e) devono essere individuate le superfici a parcheggio privato ai sensi dell'art. 10 delle NdA e dismesse o assoggettate le aree a parcheggio pubblico in base alle prescrizioni dettate dalle norme specifiche per le singole zone.

16. Nuova costruzione

- 16.1 Sono interventi di nuova costruzione quelli che comportano l'edificazione di nuovi edifici, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.
- 16.2 La nuova costruzione è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, del DPR 380/01, ed è subordinata ai disposti dell'art. 4 delle NdA; le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

17. Ristrutturazione urbanistica

- 17.1 Sono tali tutti gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con motivato ma libero ricorso alla sostituzione edilizia, o addirittura con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.
- 17.2 La ristrutturazione urbanistica è finalizzata al riordino ambientale e funzionale di porzioni degradate del tessuto urbano o di alcuni nuclei periferici fortemente compromessi da edificazioni recenti di forte impatto paesaggistico ed è sempre soggetta a strumento urbanistico esecutivo, in ambiti perimetrati dal Consiglio Comunale, che può anche dettare, caso per caso, specifici criteri progettuali.

18. Nuovo impianto urbanistico

- 18.1 Sono tali gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate o comunque carenti sotto il profilo infrastrutturale, con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e opere di urbanizzazione, al fine di consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.
- 18.2 Gli interventi di nuovo impianto sono sempre soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

ART. 16 - STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI

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

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

3. Tutte le strutture regolate dal presente articolo devono integrarsi adeguatamente nel **contesto edilizio e ambientale** della pertinenza alla quale appartengono, anche ai fini del posizionamento, che deve essere il più defilato possibile, onde limitarne la visibilità dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del REC (art. 32); in particolare si richiamano le seguenti prescrizioni:

- a) In **aree residenziali e agricole** è escluso l'impiego di box in lamiera, di prefabbricati in c.a. e di strutture a copertura piana, se non nei casi di fabbricati costruiti in aderenza all'edificio principale e che possano essere utilizzati come terrazzi, appositamente

pavimentati. Per quanto riguarda i materiali di rivestimento, sono ammessi l'intonaco tinteggiato, il mattone tipo a mano, la pietra, e il legno, mentre il manto di copertura deve essere coerente con quello dell'edificio principale.

- b) In **aree per attività produttive** o nell'ambito pertinenziale di insediamenti artigianali sono ammesse tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati principali.
- c) Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili **motivazioni progettuali** mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.

4. Fabbricati interrati.

- 4.1 Sono tali i fabbricati il cui solaio di copertura abbia la quota di estradosso non superiore a quella media del terreno naturale circostante, misurata sul perimetro del fabbricato medesimo, e la cui superficie laterale sia per almeno 3/5 contro terra.
- 4.2 I fabbricati interrati, ai sensi dell'art. 18 del REC, sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (e quindi del volume) quando sono destinati a locali tecnici, autorimesse con relative aree di manovra, cantine o depositi al servizio della residenza con relativi disimpegni; per tali destinazioni possono essere realizzati in tutte le aree, nei limiti quantitativi stabiliti per ogni area, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali, delle prescrizioni idraulico-geologiche e delle seguenti distanze:
 - a) da fabbricati di altra proprietà (entro e fuori terra), m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
 - b) da confini, m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
 - c) da strade, in misura pari alla profondità dei locali interrati misurata dal piano della strada al piano di calpestio interrato e comunque con un minimo di m 3,00, salva l'applicabilità delle deroghe previste all'art.13, punto 2.4, per i fabbricati fuori terra nelle aree di antica formazione.
- 4.3 Possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito.
- 4.4 Quando siano destinati ad autorimessa, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989, possono essere realizzati con DIA, nella misura massima di 1 mq di Superficie utile netta per ogni 10 mc di Volume dell'edificio al quale devono essere legati da vincolo pertinenziale; tale operatività può anche eccedere i limiti dimensionali di PRGC, ma è comunque soggetta al rispetto di eventuali limitazioni geologiche.
- 4.5 La costruzione di fabbricati interrati è in particolare subordinata al rispetto di tutte le seguenti condizioni:
 - 1) sia predisposto a cura del richiedente specifico studio geologico tecnico che attesti la fattibilità dell'intervento, la sua compatibilità con le limitazioni vigenti nel sito (definite dalla Carta di Sintesi e dalle relative prescrizioni) e l'assenza di effetti penalizzanti per l'assetto idrogeologico locale e per la sicurezza geologica e strutturale degli insediamenti circostanti l'area di intervento;
 - 2) sia garantito il corretto inserimento di tali fabbricati nella morfologia del luogo, assecondando le pendenze del terreno e realizzando preferibilmente le rampe e gli accessi sul lato a valle dell'edificio, senza compromettere la fattibilità di analoghi interventi nelle proprietà confinanti;
 - 3) la sistemazione dell'estradosso dei fabbricati sia compatibile con le caratteristiche ambientali e costruttive dell'edificato circostante, con esclusione delle coperture semplicemente impermeabilizzate, privilegiando invece quelle inerbite e raccordate con le superfici libere pertinenziali degli edifici (tetto giardino).

5. Bassi fabbricati.

- 5.1 Sono tali le costruzioni in tutto o in parte fuori terra chiuse per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana:
 - non superiore a m 3,00,
 - b) altezza massima al punto più alto del tetto
 - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00

- per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50
- 5.2 I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto degli indici edificatori e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15
- 5.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le seguenti distanze:
- a) rispetto ai fabbricati è previsto un distacco di m 5,00 da pareti finestrate, e di m 3,00 da pareti non finestrate, salva la possibilità di costruzione in aderenza;
 - b) dalle strade e dagli spazi pubblici i bassi fabbricati di altezza fino a 3,00 m devono osservare una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni, mentre quelli di altezza superiore a 3,00 m devono rispettare le distanze previste per i normali fabbricati, derogabili solo in caso di allineamenti preesistenti a minore distanza e fatte comunque salve le disposizioni dell'art. 51, 8°c. del REC, nel caso di accessi carrai da strada pubblica;
 - c) dai confini di proprietà private è stabilita una distanza di m 1,50, con le seguenti ulteriori disposizioni:
 - per i bassi fabbricati di altezza massima non superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, senza assenso del confinante,
 - per i bassi fabbricati di altezza massima superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, previo assenso del confinante,
 - l'edificazione a distanze comprese tra m 0,00 e m 1,50 è soggetta ad assenso del confinante

6. Tettoie a servizio di edifici residenziali

- 6.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, le costruzioni fuori terra aperte per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
 - non superiore a m 3,00,
 - b) altezza massima al punto più alto del tetto
 - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
 - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50
- 6.2 Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature (purché non siano di impatto visivo deturpante) e ricovero di animali da cortile (purché sia rispettata la distanza minima di 10 m da strade e confini) e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura, tranne che per le quantità ammesse in deroga a tale parametro dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15.
- 6.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

7. Tettoie a servizio di attività produttive

- 7.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali, le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 5,00 misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura.
- 7.2 Le tettoie a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura, tranne che per le quantità ammesse in deroga a tale parametro dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15.
- 7.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni

idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

8. Serre domestiche

- 8.1 Sono tali le costruzioni fuori terra e di altezza non superiore a metri 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituite da strutture di tipo precario, con prevalenza di tamponamenti trasparenti o traslucidi.
- 8.2 Le serre possono essere utilizzate unicamente al ricovero di piante e fiori o alla produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi, nella misura massima di mq 25,00 per ogni unità abitativa dotata di giardino di proprietà esclusiva, anche se non strettamente adiacente all'edificio principale.
- 8.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

9. Strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini

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

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

1. Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive; in area agricola è ammesso il deposito di legname tranciato.

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

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

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

ART. 18 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI

1. L'apertura di **nuovi impianti** per la distribuzione del carburante per autotrazione deve avvenire nel rispetto dei criteri di cui alla D.G.R. n. 57-14407 del 20.12.2004.

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

- bar, rivendita di giornali, tabacchi e prodotti normalmente commercializzati presso le stazioni di servizio, con superficie di vendita da 30 mq fino a 150 mq e Sul fino a mq 200,
- autofficina per piccole riparazioni e vendita ricambi con Sul fino a 250 mq,
- depositi di lubrificanti e di materiale di consumo per autoveicoli, per una superficie massima di mq 50,

- attrezzature per il lavaggio e la pulizia dei veicoli, nel rispetto di Rc 30%,
- abitazione del titolare o del custode per una Sul massima di 150 mq

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

ART. 19 - DEROGHE

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

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

3. I **poteri di deroga** di cui ai precedenti commi sono esercitati con deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 20 - NORME IN CONTRASTO

1. Tutte le **prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite** da quanto stabilito dalla presente Variante, fatte salve le disposizioni delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia e le eccezioni previste dai successivi commi.

2. Sono **confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati** prima della data di adozione della presente variante di revisione, **tuttora vigenti**: le previsioni in essi contenute e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE, anche per la eventuale redazione di Varianti che non incrementino le quantità edilizie previste e che risultino unicamente di carattere distributivo ed organizzativo all'interno del perimetro dello S.U.E, fermo restando il rispetto delle prescrizioni idraulico-geologiche e di eventuali limitazioni da esse stabilite.

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

ART. 20 bis – CAPACITA' EDIFICATORIA DI PROPRIETA' COMUNALE

1. A seguito delle modifiche effettuate con la 1a Variante Parziale al PRG, residuano, in quanto non specificatamente assegnati ad alcuna area, mc 2345 di volumetria edificabile a destinazione residenziale.

2. ~~La titolarità di tale potenzialità edificatoria resta in capo al Comune di Forno Canavese, che ha la facoltà di allocarla nell'ambito di future Varianti Parziali del PRG.~~ **Tali potenzialità edificatorie restano comunque comprese nel dimensionamento insediativo del PRG vigente e il Comune ha la facoltà di riallocarle nell'ambito di Varianti non Strutturali del PRG.**

3. **Con permesso di costruire convenzionato, senza necessità di variante al PRG, è consentito utilizzare la capacità edificatoria di cui sopra sugli edifici esistenti in aree a destinazione residenziale di recente formazione RE, per cambi di destinazione d'uso, per la chiusura di portici e travate o altri spazi aperti compresi**

nella sagoma dei fabbricati, per ampliamenti fuori sagoma, per realizzazione di fabbricati accessori all'interno degli ambiti pertinenziali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la capacità edificatoria di cui al presente articolo, è una quantità massima complessiva, utilizzabile fino a esaurimento;
- b) a seguito di ogni titolo abilitativo il Comune deve annotare in un apposito registro la progressiva riduzione della volumetria disponibile;
- c) la precedenza nella possibilità di utilizzo del volume è determinata dalla data di presentazione delle istanze edificatorie;
- d) il volume trasferito non può incrementare oltre il 20% quello esistente o complessivamente ammissibile sull'area di atterraggio, comunque nei limiti di RC 50% e dell'altezza stabilita per l'area urbanistica;
- e) la realizzazione di nuove unità abitative è subordinata alla preventiva verifica circa l'idoneità delle opere di urbanizzazione che, ove carenti, dovranno essere adeguate;
- f) il fabbisogno di standard relativo alle quantità edificate deve essere soddisfatto con dismissione o assoggettamento delle aree a servizi, salva la possibilità di loro monetizzazione;
- g) l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al presente articolo comporta la corresponsione dei contributi straordinari di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001;
- h) ove non si renda necessaria la cessione di aree o la realizzazione di opere in scomputo oneri, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale concernente l'autocertificazione della piena idoneità infrastrutturale dell'ambito di intervento.

TITOLO II

NORME SPECIFICHE DI AREA

NOTA REDAZIONALE

Nel presente Titolo II sono riportate in forma schematica le disposizioni normative relative alle singole classi di zonizzazione urbanistica.

Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare relativo a ciascuna area, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:

- Titolo I delle NdA : Norme Generali***
- Titolo III delle NdA : Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa***
- Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda***
- Regolamento Edilizio Comunale***

ART. 21 - CENTRO STORICO**CS****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Ambito centrale e di più antica formazione del capoluogo, comprendente il nucleo insediativo originario attiguo alla chiesa parrocchiale (individuato come di interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77) e un circostante tessuto urbanistico discontinuo e di mediocre valore, sostanzialmente privo di emergenze di interesse storico-artistico o documentario (se si eccettua il palazzo municipale) e con non pochi edifici snaturati da interventi inappropriati.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio, con particolare attenzione ai valori architettonici delle facciate e dell'arredo urbano connotanti gli spazi pubblici più significativi (ad esempio le piazze della Chiesa e del Municipio).

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6..

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

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15..**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4. PREVEDE IL RESTAURO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4. PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

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

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4. PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO BL

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

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4. PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B ⁽³⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽⁴⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e fabbricati accessori.

Qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative o economiche ⁽⁷⁾.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4. PREVEDE LA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE VINCOLATA**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO**

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

Demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁶⁾.

Qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative o economiche ⁽⁷⁾.

| EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4. PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA | | |
|--|---|--|
| INTERVENTO DIRETTO | PERMESSO CONVENZIONATO | STRUMENTO ESECUTIVO |
| <p><u>Su edifici classificati come minori:</u> manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e BL, integrazione pertinenziale ⁽²⁾;</p> <p><u>Su edifici non classificati come minori:</u> manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.</p> | | |
| | <p><u>Su edifici classificati come minori:</u> tutti quelli concessi con intervento diretto, sostituzione edilizia ⁽⁸⁾;</p> <p><u>Su edifici non classificati come minori:</u> tutti quelli concessi con intervento diretto, ristrutturazione edilizia di tipo B ⁽³⁾ ⁽⁷⁾, cambio di destinazione d'uso ⁽⁷⁾;</p> | |
| | | <p><u>Su edifici classific. come minori:</u> tutti quelli concessi con intervento diretto e permesso convenzionato;</p> <p><u>Su edifici non classific. come minori:</u> tutti quelli concessi con intervento diretto e permesso convenzionato, sostituzione edilizia e ampl. igienico-funzionale. ⁽⁹⁾ ⁽⁴⁾</p> |
| <p>NOTE</p> <p>⁽¹⁾ Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo BL finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, senza alterazione della sagoma e delle tipologie edilizie.</p> <p>⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati, ove consentiti dalle prescrizioni geologiche e solo all'esterno dell'Ambito vincolato ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77, nel limite di 60 mq per ogni unità abitativa (oltre ai locali sottostanti l'edificio principale), tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti e di volumi ex agricoli inutilizzati; e in ogni caso i fabbricati accessori di nuova costruzione (comprese le rampe di accesso agli interrati) devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale. Tutti gli interventi ammessi devono essere realizzati con materiali e tipologie tipici della tradizione costruttiva locale, comunque sempre compatibili con i caratteri storico documentari del contesto, escludendo in ogni caso i materiali impropri e precari, quali ad esempio le lamiere ondulate in plastica o metallo, l'alluminio anodizzato e simili.</p> <p>⁽³⁾ Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.</p> <p>⁽⁴⁾ Concedibile una tantum per ogni unità abitativa fino al 20% della Sul residenziale esistente, con un massimo di 50 mq e un minimo comunque consentito di 25 mq, salvo maggiori quantità specificamente disciplinate dalle prescrizioni particolari per singoli edifici, secondo precisi criteri compositivi e attuativi (eventuale permesso convenzionato); in generale gli ampliamenti sono ammissibili solo per esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio.</p> <p>⁽⁶⁾ La ricostruzione deve iscriversi nella sagoma planimetrica indicata graficamente nella tav. D4, ferme restando la volumetria e l'altezza dell'edificio preesistente. Deve essere riproposta la tipologia edilizia lineare in coerenza formale con i fabbricati vicini. Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota ⁽⁷⁾.</p> <p>⁽⁷⁾ La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento o alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, affinché garantisca la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio (quando necessario), sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.</p> <p>⁽⁸⁾ Gli edifici minori non possono essere computati come volumetrie abitative o assimilabili: possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto, che devono essere disciplinate in convenzione.</p> <p>⁽⁹⁾ Attuabile solo nell'ambito di Piani di Recupero individuati con deliberazione del Consiglio Comunale al fine di ridefinire composizione e collocazione dei fabbricati garantendone un più organico inserimento nel tessuto urbanistico ed una corretta organizzazione funzionale, in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari del presente articolo. Per i contenuti della convenzione si veda la precedente nota ⁽⁷⁾. In applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art.40 della LR 56/77, l'approvazione del P.d.R. è subordinata al parere favorevole della Commissione Regionale per i Beni Ambientali di cui all'art 91 bis della stessa legge.</p> | | |

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

| INTERVENTO DIRETTO | PERMESSO CONVENZIONATO | STRUMENTO ESECUTIVO |
|--|------------------------|---------------------|
| If = esistente | Rc = esistente | H = esistente |
| Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia | | |

STANDARD URBANISTICI

| INTERVENTO DIRETTO | PERMESSO CONVENZIONATO | STRUMENTO ESECUTIVO |
|--|--|---------------------|
| <p>Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti del titolo III delle presenti NdA, mentre, per le altre destinazioni terziarie, gli standard sono monetizzati in ragione dell'80% della Sul di nuovo insediamento o di ampliamento.</p> | <p>In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie, salvo maggiori quantità di parcheggio richieste per le medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006.</p> <p>Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali.</p> <p>Per l'insediamento di medie strutture di vendita, qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime necessarie di parcheggio pubblico, la monetizzazione delle stesse è ammissibile solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non può essere consentita.</p> | |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VIABILITA'

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

TUTELA E VALORIZZAZIONE DI CORTILI E GIARDINI DI PREGIO

All'interno del nucleo di antica formazione sono presenti taluni edifici le cui pertinenze comprendono cortili e giardini di evidente valore documentario, riconoscibili come unità ambientali di relazione degli organismi edilizi ed elementi compositivi che ne definiscono il contorno; su tali aree non sono ammessi interventi che possano frammentare la percezione unitaria del contesto, quali ad esempio: integrazioni pertinenziali e ampliamenti invasivi e avulsi dalla cornice edilizia, recinzioni interne, pavimentazioni eterogenee, sistemazioni del verde e dell'arredo dei giardini non rispettose dell'equilibrio complessivo dello spazio tutelato; qualsiasi intervento proposto su tali aree deve pertanto dimostrare la coerenza delle scelte progettuali con le finalità di tutela e valorizzazione espresse della presente norma.

TUTELA DEGLI AFFRESCHI E DEI MANUFATTI DI PREGIO

La Tav. D.4. individua, quali elementi artistici e documentari connotanti il centro storico, gli affreschi esistenti su alcune facciate e i pozzi presenti in ambiti pertinenziali all'edificato. Tali elementi ed altri eventuali manufatti decorativi di pregio individuabili in sede esecutiva anche se non espressamente censiti dal PRG, sono da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero immobile del quale fanno parte.

TUTELA DEI PASSAGGI VOLTATI

La Tav. D.4. individua i passaggi voltati (carrai e pedonali) che attraversano le maniche dei fabbricati e che, per la loro funzione e per la loro peculiarità tipologica, non possono essere eliminati o snaturati. Ogni intervento sul fabbricato che li comprende, eccedente la manutenzione straordinaria, deve comprendere la riqualificazione formale e l'eventuale consolidamento statico di tali elementi costruttivi.

FACCIATE DA SOTTOPORRE A RESTAURO

La Tav. D.4 individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro della facciata deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi estesi all'intero edificio e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, che devono sempre privilegiare la conservazione degli elementi costruttivi originari, e comunque prevedere l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento. Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi al restauro della relativa porzione di facciata. Tali facciate non devono subire modifiche di altezza e di impianto compositivo, neppure in occasione di eventuali modifiche del tipo di intervento ai sensi dell'art. 17, comma 8° della L.R. 56/77.

FACCIATE DA SOTTOPORRE A REVISIONE COMPOSITIVA

La Tav. D.4 individua alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, è fatto obbligo di provvedere al relativo riordino della facciata.

FRONTI EDILIZI TRASLABILI CON GROSSATURA DI MANICA

La Tav. D.4. individua alcuni fabbricati di impianto planimetrico lineare per i quali (sui fronti indicati cartograficamente) è ammesso l'allargamento della manica edilizia, anche pervenendo a percentuali di ampliamento superiori al 20%, ma comunque senza superare la larghezza massima totale di m 12,00. Tale grossatura di manica è subordinata al rispetto della distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate e deve essere eseguita da terra a tetto, inderogabilmente per tutta l'estensione longitudinale della proprietà: qualora ciò non sia possibile (ad esempio per il negato assenso dei confinanti laterali) non sono comunque consentiti ampliamenti parziali della manica edilizia e pertanto l'intervento non può essere eseguito. Il fronte edilizio "traslato" a seguito della grossatura di manica deve essere ricostruito nel rispetto dei caratteri tipologici originari dell'edificio.

ELEMENTI TIPOLOGICI CARATTERIZZANTI L'ARCHITETTURA LOCALE.

La Tav. D4 individua puntualmente gli elementi tipologici di pregio riscontrati su alcuni edifici. Tali elementi, ove segnalati cartograficamente (e documentati dall'elaborato B4) devono essere conservati, recuperati o fedelmente ricostruiti, a prescindere dal tipo di intervento previsto per l'edificio del quale fanno parte; in occasione di interventi su altri edifici, tali elementi di pregio debbono comunque essere considerati matrice ambientale ed assunti come riferimento per la corretta riproposizione delle tipologie costruttive tradizionali.

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

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

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

ART. 22 - CENTRI STORICI MINORI**CM****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Abitati di antica formazione, costituenti la struttura originaria dei numerosi borghi frazionali sparsi sulla pendice montana o nel tempo inglobati dall'espansione del centro abitato, caratterizzati da numerosi edifici di tipologia costruttiva tradizionale che, assieme ad alcune emergenze o peculiarità di interesse storico-documentario, rivestono carattere di testimonianza da conservare.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, ripristino del presidio umano sia stanziale che turistico, conciliando l'esigenza dell' adeguamento funzionale con la tutela dell'impianto urbanistico e del complessivo valore ambientale dei borghi, attraverso la dettagliata definizione dei tipi di intervento e di specifiche prescrizioni operative.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); agricola (a1, a3, a4, a7, a8); servizio pubblico (s f)

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

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

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

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

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

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

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

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B ⁽³⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽⁴⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e fabbricati accessori.

Demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁵⁾.

Qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative o economiche ⁽⁸⁾.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4. PREVEDE LA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE VINCOLATA**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO**

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

Demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁶⁾.

Qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative o economiche ⁽⁸⁾.

| EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D4. PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA | | |
|--|--|--|
| INTERVENTO DIRETTO | PERMESSO CONVENZIONATO | STRUMENTO ESECUTIVO |
| <p><u>Su edifici classificati come minori:</u> manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e BL, integrazione pertinenziale ⁽²⁾;</p> <p><u>Su edifici non classificati come minori:</u> manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.</p> | | |
| | <p><u>Su edifici classificati come minori:</u> tutti quelli concessi con intervento diretto, sostituzione edilizia ⁽⁹⁾;</p> <p><u>Su edifici non classificati come minori:</u> tutti quelli concessi con intervento diretto, ristrutturazione edilizia di tipo B ⁽³⁾ ⁽⁸⁾, cambio di destinazione d'uso ⁽⁸⁾, demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁷⁾;</p> | |
| | | <p><u>Su edifici classific. come minori:</u> tutti quelli concessi con intervento diretto e permesso convenzionato;</p> <p><u>Su edifici non classific. come minori:</u> tutti quelli concessi con intervento diretto e permesso convenzionato, sostituzione edilizia e ampl. igienico-funzionale ⁽⁴⁾ ⁽¹⁰⁾.</p> |
| <p>NOTE</p> <p>(1) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo BL finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, senza alterazione della sagoma e delle tipologie edilizie.</p> <p>(2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati, ove consentiti dalle prescrizioni geologiche, nel limite di 60 mq per ogni unità abitativa (oltre ai locali sottostanti l'edificio principale), bassi fabbricati e tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima di 30 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti e di volumi ex agricoli inutilizzati; e in ogni caso i fabbricati accessori di nuova costruzione (comprese le rampe di accesso agli interrati) devono essere collocati preferibilmente al margine dei cortili, in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale. Tutti gli interventi ammessi devono essere realizzati con materiali e tipologie tipici della tradizione costruttiva locale, comunque sempre compatibili con i caratteri storico documentari del contesto, escludendo in ogni caso i materiali impropri e precari, quali ad esempio le lamiere ondulate in plastica o metallo, l'alluminio anodizzato e simili.</p> <p>(3) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.</p> <p>(4) Concedibile una tantum per ogni unità abitativa fino al 20% della Sul residenziale esistente, con un massimo di 50 mq e un minimo comunque consentito di 20 mq, salvo maggiori quantità specificamente disciplinate dalle prescrizioni particolari per singoli edifici, secondo precisi criteri compositivi e attuativi (eventuale permesso convenzionato); in generale gli ampliamenti sono ammissibili solo per esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio.</p> <p>(5) Ammissibile solo nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalle precedenti note ⁽³⁾ e ⁽⁴⁾. Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota ⁽⁸⁾.</p> <p>(6) La ricostruzione deve riprodurre fedelmente la sagoma e la tipologia originarie, depurate dagli elementi superfetativi, e a meno di lievi modifiche (anche in ampliamento) che, a giudizio della Commissione Edilizia, siano strettamente necessarie a conseguire i requisiti igienico-funzionali per l'adeguata fruibilità dell'edificio e risultino compatibili con i caratteri formali dello stesso. Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota ⁽⁸⁾.</p> <p>(7) La ricostruzione deve iscriversi nella sagoma planimetrica indicata graficamente nella Tav. D.4., ferme restando la volumetria e l'altezza dell'edificio preesistente. Deve essere riproposta la tipologia edilizia lineare, in coerenza formale con i fabbricati vicini. Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota ⁽⁸⁾.</p> <p>(8) La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento o alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, affinché garantisca la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio (quando necessario), sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.</p> <p>(9) Gli edifici minori non possono essere computati come volumetrie abitative o assimilabili: possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto, che devono essere disciplinate in convenzione.</p> | | |

(10) Attuabile solo nell'ambito di Piani di Recupero individuati con deliberazione del Consiglio Comunale al fine di ridefinire composizione e collocazione dei fabbricati garantendone un più organico inserimento nel tessuto urbanistico ed una corretta organizzazione funzionale, in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari del presente articolo. Per i contenuti della convenzione si veda la precedente nota (8).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

| INTERVENTO DIRETTO | PERMESSO CONVENZIONATO | STRUMENTO ESECUTIVO |
|--|------------------------|---------------------|
| | | |
| | If = esistente | Rc = esistente |
| | | H = esistente |
| Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia | | |

STANDARD URBANISTICI

| INTERVENTO DIRETTO | PERMESSO CONVENZIONATO | STRUMENTO ESECUTIVO |
|---|---|---------------------|
| Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti del titolo III delle presenti NdA, mentre, per le altre destinazioni terziarie, gli standard sono monetizzati in ragione dell'80% della Sul di nuovo insediamento o di ampliamento. | In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie. Le superfici a parcheggio afferenti le attività artigianali di servizio alla persona, i negozi e i pubblici esercizi, qualora non localizzabili nel perimetro del nucleo CM a causa della densità edilizia, possono essere reperite ed assoggettate ad uso pubblico anche se in area a destinazione agricola, solo se nelle immediate vicinanze degli stessi e purché agevolmente raggiungibili dalla pubblica via. Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali. | |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VIABILITA'

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

DISTANZE

E' fatta salva la situazione in atto alla data di adozione della presente Revisione di PRG, per quanto riguarda la compresenza di edifici residenziali e strutture agricole, quali che siano le distanze intercorrenti tra di loro.

Per la costruzione di nuovi edifici residenziali, per l'ampliamento di quelli esistenti, per il riutilizzo abitativo dei rustici e per la realizzazione o l'ampliamento di strutture agricole, devono rispettarsi le seguenti distanze:

- Tra edifici abitativi e fabbricati accessori agricoli (escluse stalle e concimaie), così come tra edifici a destinazione omogenea si applicano le norme delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 11.
- Tra edifici abitativi e ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili, ivi comprese le stalle per non più di due capi di bestiame di taglia media e grossa (bovini, ovini, suini, equini e simili): m 25,00, parzialmente derogabili con intesa tra le parti interessate formalizzata in atto pubblico trascritto nei registri immobiliari .
- Tra edifici abitativi rurali e stalle della medesima azienda agricola : m 15,00
- Tra edifici abitativi rurali e stalle o concimaie di allevamenti non intensivi: m 50,00, in parte riducibile, previo nulla-osta dell'A.S.L., esclusivamente per ampliamenti e ristrutturazioni di stalle di allevamenti bovini, a condizione che non vengano ulteriormente diminuite le distanze esistenti tra stalle e abitazioni e che l'intervento consegua, a giudizio del Comune, il miglioramento della situazione ambientale esistente.
- Tra edifici abitativi non rurali e stalle o concimaie di allevamenti non intensivi: m 100,00 fatte salve situazioni preesistenti.

TUTELA E VALORIZZAZIONE DI CORTILI E GIARDINI DI PREGIO

All'interno dei nuclei di antica formazione sono presenti taluni edifici le cui pertinenze comprendono cortili e giardini di evidente valore documentario, riconoscibili come unità ambientali di relazione degli organismi edilizi ed elementi compositivi che ne definiscono il contorno; su tali aree non sono ammessi interventi che possano frammentare la percezione unitaria del contesto, quali ad esempio: integrazioni pertinenziali e ampliamenti invasivi e avulsi dalla cornice edilizia, recinzioni interne, pavimentazioni eterogenee, sistemazioni del verde e dell'arredo dei giardini non rispettose dell'equilibrio complessivo dello spazio tutelato; qualsiasi intervento proposto su tali aree deve pertanto dimostrare la coerenza delle scelte progettuali con le finalità di tutela e valorizzazione espresse della presente norma.

TUTELA DEGLI AFFRESCHI E DEI MANUFATTI DI PREGIO

La Tav. D.4. individua, quali elementi artistici e documentari connotanti i centri storici minori, gli affreschi esistenti su alcune facciate e i pozzi presenti in ambiti pertinenziali all'edificio (oltre ad alcuni piloni votivi). Tali elementi, ed altri eventuali manufatti decorativi di pregio, individuabili in sede esecutiva anche se non espressamente censiti dal PRG, sono da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero immobile del quale fanno parte.

TUTELA DEI PASSAGGI VOLTATI

La Tav. D.4. individua i passaggi voltati (carrai e pedonali) che attraversano le maniche dei fabbricati e che, per la loro funzione e per la loro peculiarità tipologica, non possono essere eliminati o snaturati. Ogni intervento sul fabbricato che li comprende, eccedente la manutenzione straordinaria, deve comprendere la riqualificazione formale e l'eventuale consolidamento statico di tali elementi costruttivi.

FACCIAE DA SOTTOPORRE A RESTAURO

La Tav. D.4. individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro della facciata deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi estesi all'intero edificio e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, che devono sempre privilegiare la conservazione degli elementi costruttivi originari, e comunque prevedere l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento. Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi al restauro della relativa porzione di facciata. Tali facciate non devono subire modifiche di altezza e di impianto compositivo, neppure in occasione di eventuali modifiche del tipo di intervento ai sensi dell'art. 17, comma 8° della L.R. 56/77.

FACCIAE DA SOTTOPORRE A REVISIONE COMPOSITIVA

La Tav. D.4. individua alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio, è fatto obbligo di provvedere al riordino complessivo della facciata. Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi all'adeguamento della relativa porzione di facciata.

FRONTI EDILIZI TRASLABILI CON GROSSATURA DI MANICA

La Tav. D.4. individua alcuni fabbricati di impianto planimetrico lineare per i quali (sui fronti indicati cartograficamente) è ammesso l'allargamento della manica edilizia, anche pervenendo a percentuali di ampliamento superiori al 20%, ma comunque senza superare la larghezza massima totale di m 12,00. Tale grossatura di manica è subordinata al rispetto della distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate, e deve essere eseguita da terra a tetto, inderogabilmente per tutta l'estensione longitudinale della proprietà: qualora ciò non sia possibile (ad esempio per il negato assenso dei confinanti laterali) non sono comunque consentiti ampliamenti parziali della manica edilizia e pertanto l'intervento non può essere eseguito. Il fronte edilizio "traslato" a seguito della grossatura di manica deve essere ricostruito nel rispetto dei caratteri tipologici originari dell'edificio.

ELEMENTI TIPOLOGICI CARATTERIZZANTI L'ARCHITETTURA LOCALE.

La Tav. D.4. individua puntualmente gli elementi tipologici di pregio riscontrati su alcuni edifici. Tali elementi, ove segnalati cartograficamente (e documentati dall'elaborato B.4.) devono essere conservati, recuperati o fedelmente ricostruiti, a prescindere dal tipo di intervento previsto per l'edificio del quale fanno parte; in occasione di interventi su altri edifici, tali elementi di pregio debbono comunque essere considerati matrice ambientale ed assunti come riferimento per la corretta riproposizione delle tipologie costruttive tradizionali.

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

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

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

INDICAZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO

Nell'Elab. D.4. sono contenute norme di dettaglio per i singoli edifici contrassegnati da indicativi numerici.

ART. 23 - AREE RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE**RE****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree edificate, tendenzialmente sature con rare possibilità di completamento, a prevalente destinazione residenziale, nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico di formazione meno recente e quelli realizzati con maggiori dotazioni infrastrutturali, in attuazione del PRG vigente.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, anche attraverso il loro eventuale ampliamento non oltre la concorrenza della densità edilizia di zona, **fatto salvo quanto ulteriormente realizzabile per ampliamenti funzionali, anche in applicazione dei disposti dell'articolo 20bis delle presenti Nda**; possibilità di realizzare ulteriori singole unità abitative all'interno di lotti liberi interstiziali o a saturazione di densità edilizie non completamente utilizzate, soprattutto al fine di contenere gli sviluppi residenziali periurbani e di agevolare la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli d'origine.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

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

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

Gli interventi edilizi sugli edifici individuati nelle tavole di PRG come soggetti a conservazione e a riconfigurazione tipologica sono specificamente disciplinati dalle prescrizioni particolari.

Demolizione con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, nuova costruzione ⁽⁶⁾ ⁽⁷⁾

NOTE

- ⁽¹⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari è ammesso ricavare un'ulteriore unità abitativa per ogni edificio esistente, anche mediante eventuale sopraelevazione del tetto, purché non vengano superati i 3 piani fuori terra e un'altezza massima di m 10,00.
- ⁽²⁾ Per edifici uni-bifamiliari fino al 25% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 30 mq; per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 25 mq per ogni unità abitativa, purché sulla base di un progetto unitario esteso a tutto il fabbricato; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc. Tali interventi sono realizzabili una tantum.
- ⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione una tantum di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:
- fabbricati interrati, ove consentiti dalle prescrizioni geologiche, nel limite di mq 80 per ogni unità abitativa, oltre ai locali sottostanti l'edificio principale;
 - bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area (If 0,6 mc/mq e Rc 40%);
 - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 30 mq di Sun per ogni unità abitativa;
 - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a 30 mq di Sun per ogni unità abitativa;
 - tettoie nel rispetto di Rc 40%;
 - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
 - i bassi fabbricati e le tettoie edificabili in deroga a If e Rc non possono in ogni caso cumularsi per superfici coperte superiori a 40 mq per ogni unità abitativa.
- ⁽⁴⁾ Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per parcheggi di uso pubblico ed eventuale monetizzazione delle rimanenti quote di servizi pubblici.
- ⁽⁵⁾ Gli interventi relativi a edifici plurifamiliari sono soggetti a permesso convenzionato e alla dismissione o monetizzazione degli standard, anche qualora non aumentino il numero delle unità abitative. La convenzione deve inoltre disciplinare la riqualificazione formale delle facciate degli edifici soggetti a riconfigurazione tipologica.
- ⁽⁶⁾ Nuove singole unità abitative, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, sono realizzabili unicamente:
- in ampliamento di edifici esistenti o nell'ambito pertinenziale degli stessi;
 - su lotti risultanti liberi alla data di adozione preliminare della presente variante;
 - in caso di frazionamento dal quale risulti rispettato l'indice fondiario stabilito dal piano sia per l'edificio esistente sul suo lotto di pertinenza, sia per quello edificabile sul lotto residuo.
- ⁽⁷⁾ **Si richiamano i disposti dell'articolo 20bis delle presenti Nda.**

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

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

STANDARD URBANISTICI

| INTERVENTO DIRETTO | PERMESSO CONVENZIONATO |
|---|---|
| <p>Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.</p> | <p>E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p> <p>Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali.</p> <p>Per l'insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione può essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non è consentita.</p> <p>Nel caso di sostituzione edilizia e/o ampliamento di edifici plurifamiliari, la dotazione di servizi pubblici, in misura di 25 mq/ab, deve essere verificata rispetto alla capacità insediativa complessiva dell'edificio oggetto di intervento.</p> |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

EDIFICI DI PREGIO SOGGETTI A CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

Gli interventi edilizi comunque limitati alla ristrutturazione edilizia di tipo BL dovranno accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali (scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.). In ogni caso, con la ristrutturazione di tipo BL, non è consentita la sopraelevazione delle coperture, se non di quanto strettamente necessario per la coibentazione e l'adeguamento strutturale (al massimo 30 cm), o per il raccordo compositivo degli ampliamenti volumetrici.

E' possibile ampliare gli edifici destinati o trasformati alla residenza fino al 20% della Sul, per un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq comunque consentito, allo scopo di migliorarne la funzionalità ed eventualmente suddividerli in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso, per l'inserimento di uffici e piccole attività terziarie.

Gli eventuali interventi di integrazione pertinenziale devono risultare perfettamente integrati nella cornice ambientale e architettonica e sono comunque subordinati alla preventiva riqualificazione o sostituzione degli edifici accessori esistenti non conformi al contesto.

TUTELA E VALORIZZAZIONE DI CORTILI E GIARDINI DI PREGIO

Le aree pertinenziali degli edifici di pregio soggetti a conservazione tipologica comprendono spesso cortili e giardini di evidente valore documentario, riconoscibili come unità ambientali di relazione degli organismi edilizi ed elementi compositivi che ne definiscono il contorno; su tali aree non sono ammessi interventi che possano frammentare la percezione unitaria del contesto, quali ad esempio: integrazioni pertinenziali e ampliamenti invasivi e avulsi dalla cornice edilizia, recinzioni interne, pavimentazioni eterogenee, sistemazioni del verde e dell'arredo dei giardini non rispettose dell'equilibrio complessivo dello spazio tutelato; qualsiasi intervento proposto su tali aree deve pertanto dimostrare la coerenza delle scelte progettuali con le finalità di tutela e valorizzazione espresse della presente norma.

EDIFICI IN CONTRASTO CON L'INTORNO EDIFICATO SOGGETTI A RICONFIGURAZIONE TIPOLOGICA

Gli interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione di tipo A sono soggetti a permesso di costruire convenzionato e subordinati alla riqualificazione complessiva e contestuale dei fabbricati mediante l'eliminazione degli elementi non coerenti al contesto, o con la realizzazione di opere per la mitigazione dell'impatto ambientale, riferite in particolare alla ricomposizione formale delle facciate e delle coperture. La convenzione (o atto unilaterale di impegno per i casi di maggiore semplicità) dovrà precisare dettagliatamente le caratteristiche di tali opere e i termini per la loro esecuzione.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata (PdR). Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari

concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. L'entità dimensionale dei nuovi insediamenti, qualora sia maggiore di quella preesistente, non può superare l'indice territoriale di 0,6 mc/mq.

COMPLETAMENTI E ADEGUAMENTI INFRASTRUTTURALI

L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a quelle fognarie (bianche e nere). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

RE25 AREA DI PESCEMONTE

Tutti gli interventi edilizi sulle aree RE25 (Case Rolle), ricomprese in ambito di elevato valore paesaggistico (Pescemonte), devono risultare coerenti, per tipologia edilizia e aspetti formali, con i caratteri tradizionali documentati dall'elaborato B4 di PRG (Analisi del patrimonio edilizio di antica formazione) per contesti di analoghe caratteristiche ambientali.

ART. 24 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**RC****DESCRIZIONE DELL'AREA**

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

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale con completamento e adeguamento della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici. Integrazione e completamento dei tessuti edilizi esistenti a bassa densità edilizia.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

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

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

STRUMENTO ESECUTIVO

nuova costruzione ⁽¹⁾⁽²⁾, integrazione pertinenziale ⁽³⁾

NOTE

- (1) Secondo le indicazioni cartografiche sono attuabili con intervento diretto i lotti di minori dimensioni, già urbanizzati e integrati nel tessuto esistente, mentre sono soggetti a permesso convenzionato quelli di maggiori dimensioni, per i quali si rende necessaria la realizzazione di ulteriori integrazioni infrastrutturali, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e agli spazi di sosta. Qualora la realizzazione degli interventi comporti maggiori complessità organizzative il Comune può assoggettare l'attuazione a Piano Esecutivo Convenzionato, definendone il perimetro con ricorso alle procedure dell'art. 17, commi 8 e 9 della L.R. 56/77.
- (2) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, sulla base della capacità edificatoria massima dell'area, in occasione del primo intervento edificatorio.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:
- fabbricati interrati, ove consentiti dalle prescrizioni geologiche, nel limite di mq 100 per ogni unità abitativa, oltre ai locali sottostanti l'edificio principale;
 - bassi fabbricati e tettoie nel rispetto dei parametri edificatori dell'area (If 0,5 mc/mq e Rc 40%);
 - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 30 mq di Sun per ogni unità abitativa;
 - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a 30 mq di Sun per ogni unità abitativa;
 - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini;
 - i bassi fabbricati e le tettoie edificabili in deroga a If e Rc non possono in ogni caso cumularsi per superfici coperte superiori a 40 mq per ogni unità abitativa.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

STRUMENTO ESECUTIVO

If = 0,50 mc/mq
(0,35 mc/mq per RC 25, RC 26,

Rc = 30%
H = 7,50 m

RC 27 e RC 28, nel rispetto delle Prescrizioni particolari)

It = 0,50 mc/mq

Rc = 40%
H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

| INTERVENTO DIRETTO | PERMESSO CONVENZIONATO | STRUMENTO ESECUTIVO |
|---|--|---------------------|
| <p>Per gli interventi attuati con intervento diretto non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.</p> | <p>Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.</p> <p>E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.</p> <p>Ulteriori disposizioni particolari sono riportate nella sezione seguente del presente articolo con riferimento alle singole aree.</p> | |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PROGETTAZIONE ALLA SCALA MICROURBANA

Con riferimento ai disposti dell'art. 3, commi 7 e 8, le indicazioni cartografiche relative a viabilità di accesso e servizi, pertinenti a lotti attuabili con interventi convenzionati, sono modificabili in caso di necessario adattamento all'esatta posizione dei confini catastali o per la dimostrata esigenza di migliore inserimento degli edifici in progetto che garantisca in ogni caso superfici pubbliche di buona fruibilità e di dimensione adeguata, evitando in ogni caso il frazionamento delle stesse.

Fatto sempre salvo il reperimento nell'area di intervento di entrambe le quote di superficie dovute per il verde ed il parcheggio pubblico, la quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare integrata nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti.

In sede di progettazione attuativa (PCC o SUE) devono comunque essere garantiti adeguati accessi veicolari a tutte le superfici fondiarie, evitando servitù di passaggio e garantendo almeno un accesso veicolare per ogni edificio.

PROGETTAZIONE EDILIZIA

Nella progettazione edilizia dei nuovi edifici deve essere perseguito il corretto inserimento tipologico ed ambientale; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono complessivamente risultare coerenti tra loro e con l'intorno edificato, non determinare ulteriore impatto ambientale e concorrere alla riqualificazione formale dei tessuti edilizi esistenti; in particolare, in caso di prossimità a contesti di vecchia formazione o ad edifici di pregio tipologico e documentario, l'Amministrazione comunale ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi, anche con riferimento alle tipologie costituenti matrice ambientale indicate nell'elab. B4.

PERMEABILITA' DEI SUOLI

Ad eccezione dei tratti di viabilità di raccordo con la rete comunale, da dismettere o assoggettare all'uso pubblico, tutte le altre superfici di infrastrutture quali raccordi viari interni, piazzole di manovra, parcheggi pubblici e di uso pubblico, devono essere prevalentemente realizzate con l'impiego di tecniche che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti, prato armato, ecc.), limitando allo stretto indispensabile i manti bituminosi, cementizi ed impermeabili in genere. Gli spazi verdi pertinenziali delle unità residenziali devono essere realizzati in piena terra e corredati da idoneo apparato vegetale; anche in questo caso è prescritto l'uso di materiali che non comportino l'impermeabilizzazione del suolo escludendo quelli cementizi e bituminosi. Gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi devono specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni delle superfici e dei materiali impiegati, nonché delle quantità minime di individui vegetali da mettere a dimora.

FASCE DI RISPETTO DALLA VIABILITA'

Ove indicata in cartografia all'interno dei lotti, la fascia di rispetto stradale costituisce prescrizione vincolante stabilita dal piano per il corretto posizionamento degli edifici; tale vincolo di natura progettuale prevale sulle prescrizioni generali dell'art.13.

REGIME DI PROPRIETA' DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

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

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

- **Area RC1:** la convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune dell'ampliamento del tratto di viabilità lungo il confine sud del lotto, a completamento delle opere già realizzate dal comune, secondo le indicazioni cartografiche (sezione min. m 6.00).

- **Area RC2** la convenzione deve prevedere la monetizzazione di una superficie per standard e viabilità pari a mq 540; l'area può essere accessibile dalla viabilità privata esistente.
- **Area RC5:** la convenzione deve prevedere un unico accesso veicolare per l'intera area.
- **Area RC7:** la convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune del tratto di viabilità compreso nel perimetro PCC (sezione min. m 6.00).
- **Area RC9:** la convenzione deve prevedere un unico accesso all'area da Via Gioberti, oltre alla totale monetizzazione delle superfici per standard, in ragione di 30 mq per abitante insediabile.
- **Area RC10:** la convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune (come da indicazioni cartografiche) di un parcheggio pubblico con superficie non inferiore a mq 250, interamente posta sul lato orientale verso la chiesa. L'accesso veicolare al lotto, tramite detta area a parcheggio, deve essere unico.
- **Area RC12:** la convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune di un'area a parcheggio pubblico in fregio alla via Castagneri di almeno 600 mq; l'accesso veicolare all'area può essere realizzato unicamente dalla stessa via, tramite l'area a parcheggio.
- **Area RC13:** l'area è suddivisa nei sub-ambiti attuativi a, b, c. Ciascuna convenzione (o atto di impegno unilaterale) deve prevedere il reperimento o la monetizzazione delle aree per servizi pubblici in ragione di 25 mq per abitante insediabile (90 mc). Le recinzioni in fregio alla Via Einaudi possono essere realizzate sul filo del marciapiede, fatti salvi gli arretramenti prescritti per gli accessi carrai.
- **Area RC14:** la convenzione deve prevedere la realizzazione e l'assoggettamento ad uso pubblico di un'area a parcheggio in fregio alla strada (lato nord) con superficie minima di mq 250 ed unico accesso veicolare.
- **Area RC 15:** la convenzione deve prevedere l'adeguata sistemazione e la cessione al comune del tratto di viabilità di accesso esterna all'area e la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio compreso nel perimetro di PCC, con superficie minima di 1.000 mq.
- **Area RC17:** la convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune di un'area a parcheggio pubblico in fregio alla via Carlo Alberto, come prevista in cartografia, di almeno 700 mq; l'accesso veicolare all'area può essere realizzato unicamente dalla stessa via, tramite l'area a parcheggio.
- **Area RC 18:** la convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune di un'area a parcheggio pubblico posta in fregio alla viabilità secondaria sul confine nord, come da indicazioni cartografiche; il parcheggio, attraverso il quale deve essere realizzato l'unico accesso veicolare, deve avere superficie minima di mq 750.
- **Area RC19:** la convenzione deve prevedere la realizzazione e l'assoggettamento ad uso pubblico di un'area a parcheggio in fregio alla strada con superficie minima di mq 450.
- **Area RC20:** La convenzione deve prevedere la realizzazione e cessione al comune (o l'assoggettamento ad uso pubblico) del parcheggio pubblico indicato in cartografia in fregio alla strada, corredato da verde di arredo e con estensione minima di mq 250; i costi di realizzazione delle opere relative a viabilità pubblica e parcheggio sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. Deve essere previsto un unico accesso veicolare all'area".
- **Area RC22a e b:** le convenzioni dei due ambiti attuativi devono prevedere, pro quota, la realizzazione e l'assoggettamento a uso pubblico dell'area a parcheggio indicata in cartografia, di superficie non inferiore a mq 90 per l'ambito **a** e a mq 160 per l'ambito **b**; l'accesso ai due ambiti può avvenire esclusivamente da tale parcheggio.
- **Area RC 23:** l'accesso veicolare deve essere realizzato in coincidenza con quello preesistente comune all'area PE8 sulla via De Nicola; la convenzione deve prevedere la realizzazione e l'assoggettamento ad uso pubblico di un'area a parcheggio interna al lotto con superficie minima di mq 500, anche funzionale all'eventuale accesso veicolare ai lotti retrostanti.
- **Area RC24:** la convenzione deve prevedere la realizzazione e l'assoggettamento ad uso pubblico di un'area a parcheggio in fregio alla strada (lato sud est) con superficie minima di mq 200.
- **Aree RC25, RC26, RC27, RC28:** si applica l'indice edificatorio di 0,35 mc/mq, in relazione alla loro dimensione e al posizionamento in un tessuto rado a bassa densità, non riconosciuto dal piano come possibile centralità minore.
- **Area RC25:** la convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al comune dell'ampliamento del tratto di viabilità lungo i confini dell'area (come da indicazioni cartografiche) con una sezione minima di metri 6,00.

ART. 25 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO**RN****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate ai margini del tessuto residenziale esistente e limitrofe ad aree già urbanizzate, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali.

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale. Completamento dell'armatura urbana con costi di soglia limitati e riqualificazione urbana dei tessuti radi periferici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

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

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

| INTERVENTO DIRETTO | STRUMENTO ESECUTIVO |
|---|---|
| In seguito alla realizzazione del nuovo impianto, sugli edifici costruiti saranno successivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾ | nuovo impianto urbanistico ⁽²⁾ |
| NOTE | |
| <p>⁽¹⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 100 mq per ogni unità abitativa, bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una Sun massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.</p> <p>⁽²⁾ Il PRGC prevede la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone perimetrate in cartografia. Tuttavia nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione suddivisa per successivi stralci sempre soggetti a SUE, di estensione urbanisticamente significativa e tra loro proporzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dall'art. 3 comma 7. L'attuazione parziale dell'ambito per stralci successivi deve seguire un'unica direttrice di sviluppo infrastrutturale, realizzata progressivamente e stabilita dal comune con apposito atto deliberativo in occasione della prima fase di attuazione.</p> | |

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

| INTERVENTO DIRETTO | STRUMENTO ESECUTIVO |
|--|---|
| Gli interventi attuabili con intervento diretto devono rispettare, su ciascun lotto, gli indici e i parametri stabiliti dagli strumenti urbanistici esecutivi. | It = 0,50 mc/mq (cfr. inoltre le "Prescrizioni particolari") Rc = 40%. H = 7,50 m |

STANDARD URBANISTICI

| INTERVENTO DIRETTO | STRUMENTO ESECUTIVO |
|--|--|
| Per gli interventi attuati con intervento diretto non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici. | Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRGC e singolarmente descritte nelle "Prescrizioni particolari". Per le destinazioni commerciali gli standard devono essere interamente reperiti in loco secondo le quantità di cui all'art. 21, c. 1°, pto 3) e c. 2° della LR. 56/77 e non ne è in nessun caso ammessa la monetizzazione. |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

INSERIMENTO AMBIENTALE

Nella progettazione urbanistica ed edilizia dei nuovi insediamenti ne deve essere perseguito il corretto inserimento ambientale; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare coerenti tra loro e con l'intorno edificato senza determinare ulteriori impatti; in particolare, devono essere evitati modelli ripetitivi a tipologia isolata e si devono privilegiare le caratteristiche costruttive ed i materiali della tradizione costruttiva locale; l'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione degli SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi.

PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Ad eccezione dei tratti di viabilità di raccordo con la rete comunale, da dismettere o assoggettare all'uso pubblico, tutte le altre superfici di infrastrutture quali raccordi viari interni, piazzole di manovra, parcheggi pubblici e di uso pubblico, devono essere prevalentemente realizzate con l'impiego di tecniche che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti, prato armato, ecc.), limitando allo stretto indispensabile i manti bituminosi, cementizi ed impermeabili in genere. Gli spazi verdi pertinenziali delle unità residenziali devono essere realizzati in piena terra e corredati da idoneo apparato vegetale; anche in questo caso è prescritto l'uso di materiali che non comportino l'impermeabilizzazione del suolo escludendo quelli cementizi e bituminosi. Gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi devono specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni delle superfici e dei materiali impiegati, nonché delle quantità minime di individui vegetali da mettere a dimora.

PARCHEGGI E VERDE DI QUARTIERE

In tutte le aree di nuovo impianto è prescritta la realizzazione in loco delle superfici per parcheggi pubblici e per verde di quartiere per complessivi 15 mq/ab secondo le localizzazioni indicate in cartografia, fatte salve ulteriori o più specifiche prescrizioni riferite alle singole aree; per le stesse non è ammessa la monetizzazione. Entro tale quantità vanno privilegiate le superfici a parcheggio, ma sempre integrate da quote di verde di arredo adeguatamente alberato, al fine di garantire la qualità urbana dei nuovi insediamenti.

REGIME DI PROPRIETÀ DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

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

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

RN1: La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al Comune del tratto di viabilità (sezione non inferiore a m. 6,00) e della piazzola di manovra indicati in cartografia e compresi nel perimetro del SUE, nonché dell'area destinata a parcheggio pubblico debitamente integrata da quote di verde di arredo (di estensione minima pari a mq 300). Oltre a tali aree non sono richieste ulteriori dismissioni; pertanto eventuali rimanenti quote di servizi (istruzione ed uso comune, pari a 10 mq/ab) possono essere monetizzate. I costi di realizzazione delle opere relative alla viabilità e al parcheggio sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.

RN2: La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al Comune del tratto di viabilità (sezione non inferiore a m. 6,00) e della piazzola di manovra indicati in cartografia e compresi nel perimetro del SUE, nonché dell'area a parcheggio pubblico debitamente integrata da quote di verde di arredo (di estensione minima pari a mq 700), e dell'area attrezzata a giardino pubblico (di estensione minima pari a mq 450), realizzata in piena terra ed arredata con alberi ed arbusti. Oltre a tali superfici non sono richieste né dismissioni né monetizzazioni di ulteriori spazi pubblici e i costi di realizzazione delle opere sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. L'accesso veicolare principale può essere diversamente localizzato in sede di PEC, al fine di ottimizzare la sicurezza dell'intersezione con la viabilità esistente.

RN4: La convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al Comune del tratto di viabilità (sezione non inferiore a m. 6,00) indicato in cartografia e compreso nel perimetro del SUE, nonché dell'area a parcheggio pubblico debitamente integrata da quote di verde di arredo (di estensione minima pari a mq 850), e dell'area attrezzata a giardino pubblico (di estensione minima pari a mq 400), realizzata in piena terra ed arredata con alberi ed arbusti. Oltre a tali superfici non sono richieste né dismissioni né monetizzazioni di ulteriori spazi pubblici e i costi di realizzazione delle opere sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 26 - AREA RESIDENZIALE IN CORSO DI ATTUAZIONE**RT****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Area oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato già approvato e tuttora in corso di realizzazione, concernente un insediamento residenziale, in parte destinato ad abitazioni per anziani convenzionate con il Comune.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle quote edilizie già assegnate dalla strumentazione urbanistica previgente e completamento dell'intervento sulla base delle previsioni contenute nel PEC approvato.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1 limitatamente agli usi abitativi propri, r4); assistenziale (h1); servizi pubblici (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Nuova costruzione nel rispetto dei disposti del PEC approvato fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica derivanti dagli studi allegati alla presente revisione; sugli edifici realizzati in attuazione del PEC saranno ammessi successivi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione di tipo A, integrazione pertinenziale.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Quelli stabiliti dalla normativa generale ed attuativa previgente.

STANDARD URBANISTICI

L'individuazione delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico è regolata dallo stesso strumento esecutivo, secondo le norme dello strumento generale vigente alla data di approvazione del SUE stesso.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**DISPOSIZIONI ATTUATIVE.**

Gli interventi edificatori e di trasformazione urbanistica sono regolati dal PEC approvato; ogni eventuale modifica operata in sede di variante al PEC o di permesso di costruire, non potrà tuttavia determinare situazioni di contrasto con i criteri di seguito enunciati.

LIMITAZIONI OPERATIVE DETTATE DALLA CARTA DI SINTESI.

Dalla data di adozione preliminare della presente revisione di PRGC sono operanti le limitazioni di natura geologica determinate dai relativi studi di dettaglio redatti ai sensi della circolare regionale 7/LAP/96; pertanto ogni intervento strutturale ed infrastrutturale legato alla fase esecutiva del PEC non potrà risultare in contrasto con tali limitazioni e con le prescrizioni specifiche in materia di sicurezza del territorio dettate dagli allegati geologici della presente revisione.

La porzione d'area destinata a verde privato, compresa nel perimetro dello SUE, è inedificabile per qualunque uso o destinazione; ne è ammesso solo l'uso di superficie come area verde; sono comunque fatte salve le quantità di capacità edificatoria derivanti dall'intera superficie territoriale dell'area RT (compresa la quota di VP), così come definite dal PEC approvato, il cui posizionamento all'interno del perimetro RT può avvenire unicamente nelle aree poste in classe geologica IIa e IIb.

INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI.

Gli interventi edilizi ammessi dal PEC dovranno determinare la realizzazione di un ambito costruito di carattere unitario e omogeneo sotto il profilo tipologico, mediante l'uso di forme compositive e materiali coerenti tra loro; dovrà essere verificato in particolare il corretto inserimento ambientale dei nuovi edifici, con riferimento specifico a quello di impianto lineare a tre piani destinato alla residenza per anziani convenzionata con il comune; a tal fine oltre alle più opportune tipologie costruttive le aree esterne pertinentziali dovranno essere realizzate con soluzioni che non comportino eccessiva impermeabilizzazione dei suoli, evitando comunque superfici cementizie e bituminose. L'apparato vegetativo di arredo collocato in piena terra sarà realizzato con essenze autoctone sia arbustive che arboree, in modo da costituire una corretta integrazione del sistema vegetale originario.

ART. 27 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AREA**URBANA DA TRASFORMARE****PT****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree destinate ad attività produttive esistenti, di carattere industriale e artigianale, situate per lo più a stretto margine del centro abitato, in prossimità di zone residenziali. Tali aree, occupate da impianti solo parzialmente funzionanti o non più attivi, sono comunque destinate a rilocalizzazione, con riutilizzo urbanistico delle aree dismesse.

FINALITA' DEL PRG

Incentivazione alla rilocalizzazione convenzionata, sulla base di dettagliate prescrizioni di carattere particolare (o mediante specifica variante al PRGC nei casi di maggiore dimensione e complessità) con successiva riconversione in residenziale e/o terziario dell'area resa libera.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- a) In caso di mantenimento degli usi in atto: residenziale di custodia (r2); produttiva (p) limitatamente alle aziende già insediate o eventualmente a nuove attività, purché di minore impatto (in termini di emissioni e traffico veicolare); commerciale (c2) solo se esistente; direzionale (d) connessa agli insediamenti esistenti; servizio pubblico (s, f).
- b) In caso di ristrutturazione urbanistica in seguito a rilocalizzazione degli impianti industriali: residenziale (r1, r2, r4); commerciale (c); ricettiva (t); ricreativa (l); direzionale (d); servizi pubblici (s, f), secondo le norme dettate nelle prescrizioni particolari per ciascun ambito di intervento. In tal caso le destinazioni diverse da quella residenziale non potranno superare la quota massima complessiva del 40%, con una flessibilità ammessa entro il 5%. Diverse ripartizioni del mix funzionale sono soggette a specifica variante strutturale al PRGC. Sono fatte salve le limitazioni per le singole aree stabilite nelle prescrizioni particolari.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

| INTERVENTO DIRETTO | STRUMENTO ESECUTIVO |
|--|---|
| Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾ , adeguamento igienico funzionale ⁽²⁾ , demolizione senza ricostruzione. | Trasformazione urbanistica secondo le norme dettate nelle prescrizioni particolari per ciascun ambito di intervento. ⁽³⁾ |

NOTE

- ⁽¹⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa unicamente la realizzazione di bassi fabbricati e tettoie al servizio degli edifici produttivi nel rispetto di RC = 60%.
- ⁽²⁾ Per adeguamenti igienico funzionali, necessari al mantenimento del ciclo produttivo e del livello occupazionale determinati da disposizioni di leggi di settore, è ammesso l'ampliamento a tantum del 20% della superficie coperta esistente (con un minimo comunque ammesso di 50 mq di S, nel rispetto di RC = 50% + RC = 10% per tettoie aperte necessarie per funzioni di magazzino connesse al ciclo produttivo).
- ⁽³⁾ Gli interventi sono subordinati alla rilocalizzazione o interruzione dell'attività produttiva e al complessivo riutilizzo dell'area per le destinazioni ammesse nell'ambito di SUE o Permesso di costruire convenzionato unitario.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

| INTERVENTO DIRETTO | STRUMENTO ESECUTIVO |
|--|---|
| If = esistente Rc = 50%+10% solo per tettoie aperte connesse all'attività produttiva H = esistente | Si vedano le norme dettate nelle prescrizioni particolari per ciascun ambito di intervento. |

STANDARD URBANISTICI

| INTERVENTO DIRETTO | STRUMENTO ESECUTIVO |
|---|---|
| Per gli ampliamenti igienico funzionali delle destinazioni in atto non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi. | Si vedano le norme dettate nelle prescrizioni particolari per ciascun ambito di intervento. |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE**

- **Area PT1:** in caso di trasformazione urbanistica, mediante SUE unitario, sono consentite solo destinazioni: commerciale (c1), residenziale di custodia (r2 con un massimo di 150 mq di Sul, integrata all'attività economica in unico corpo di fabbrica), direzionale (d); l'eventuale sostituzione edilizia deve contenersi nei limiti di Volume, Superficie coperta e altezza massima preesistenti, rispettando altresì un arretramento di m 10,00 dalla strada provinciale; la convenzione dello SUE deve prevedere la cessione gratuita al comune e la realizzazione del parcheggio pubblico indicato in cartografia e contiguo al lato sud dell'area; tale parcheggio deve essere realizzato in modo da essere funzionale per almeno metà della sua superficie agli utenti della struttura cimiteriale ed essere corredato da adeguate quote di verde (quali ad esempio barriere alberate) finalizzate alla mitigazione dell'intervisibilità con il camposanto. È inoltre prescritta la redazione di uno studio geologico di dettaglio per la corretta esecuzione delle opere di riassetto idrogeologico dell'impluvio presente nell'ambito e della relativa fascia posta in classe di rischio geologico IIIA.
- **Area PT2:** con PEC unitario esteso a tutta l'area è ammessa la trasformazione residenziale (r1 e r4) nel rispetto dei seguenti indici e parametri: $Ut = 0,25$ mq/mq, $Rc = 50\%$, $H = m 7,50$; la convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al Comune di un'area pari al 30% della ST, agevolmente accessibile dalla viabilità, da destinarsi a parcheggio e verde pubblico.
- **Area PT3** la trasformazione è soggetta a SUE unitario di iniziativa pubblica (P.P.) nel rispetto dei seguenti indici e parametri: $Ut = 0,75$ mq/mq, Rc (fondiario) = 75%, $H = m 12$, piani fuori terra = n.4; le destinazioni d'uso sono quelle residenziali (r1, r4), direzionali (d), commerciali (C1); è prescritta la dismissione del 50% della superficie territoriale per servizi pubblici. Nel mix funzionale la destinazione residenziale non può superare il 75% della Sul ammessa mentre per le restanti quote (non inferiori al 25%) è prevista la destinazione terziaria e commerciale. Ad integrazione della superficie da dismettere per spazio pubblico, devono essere monetizzate le ulteriori quote di standard eventualmente dovute in relazione alle destinazioni d'uso effettivamente insediate, calcolate secondo le disposizioni del 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77. E' prescritto un arretramento dei nuovi edifici dal limite della via Truchetti di almeno 25 metri.
- **Area PT4:** la trasformazione urbanistica dell'area e la sua riconversione a residenza è subordinata a SUE unitario con variante al PRGC congiunta, finalizzata alla definizione delle quantità ammesse, dei parametri urbanistico edilizi e degli aspetti formali compositivi, sulla scorta dei seguenti criteri:
 - nuove destinazioni residenziali sono ammissibili solo in sostituzione di attività produttive che si siano rilocalizzate nell'ambito del bacino economico locale, al fine di salvaguardare il livello occupazionale del settore secondario;
 - la riconversione dell'area deve concorrere a riqualificare l'ambito urbano attraverso la realizzazione diretta di attrezzature e servizi pubblici ed il versamento di contributi straordinari da destinarsi a tale finalità;
 - la ristrutturazione urbanistica deve conseguire un reale miglioramento della funzionalità urbana della zona circostante e un prodotto edilizio di elevato valore architettonico.
- **Area PT5:** con PEC unitario esteso a tutta l'area è ammessa la trasformazione in residenziale (r1 e r4) nel rispetto dei seguenti indici e parametri: $Ut = 0,25$ mq/mq, $Rc = 50\%$, $H = m 7,50$; la convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al Comune di un'area pari al 30% della ST, agevolmente accessibile dalla viabilità, da destinarsi a parcheggio e verde pubblico, posta in fregio alla viabilità principale.

ART. 28 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI**ESISTENTI CONFERMATI****PE****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree destinate ad attività produttive esistenti, artigianali e industriali, variamente localizzate nelle aree urbane, sia intercluse tra i tessuti radi di tipo residenziale sia, più spesso, in ambiti marginali agli stessi. Tali ambiti ospitano attività produttive funzionanti, con necessità di adeguamento funzionale e con limitate possibilità di ampliamento.

FINALITA' DEL PRG

Conferma degli insediamenti produttivi, con possibilità di adeguamento funzionale e contenuto potenziamento degli impianti esistenti, ai fini della conservazione e del possibile sviluppo del livello occupazionale, contestualmente al perseguimento di una migliore integrazione ambientale e paesaggistica.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2); produttiva (p1, p2, p3, p4 ,p5, p6); commerciale (c1, limitatamente agli spacci aziendali - c2); direzionale (d) connessa agli impianti industriali e alle relative attività ammesse; servizio pubblico (s, f).

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

Manutenzione ordinaria ⁽¹⁾ e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽²⁾, ampliamento ⁽³⁾, integrazione pertinenziale ⁽⁴⁾, demolizione senza ricostruzione.

NOTE

- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circ. Min. LL.PP. 16.11.1977, n. 1918, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRGC o con i criteri di qualità ambientale di cui all'art. 32 del REC.
- (2) Nell'ambito della ristrutturazione B è consentita la sostituzione dei corpi di fabbrica minori (caratterizzati da obsolescenza statica o funzionale) degli stabilimenti esistenti, a condizione che sia dimostrato il migliore inserimento ambientale delle strutture di nuova edificazione.
- (3) E' consentito l'ampliamento della superficie coperta esistente (anche in corpi edilizi separati) nel rispetto di $R_c = 50\%$.
- (4) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 60 mq per ogni unità abitativa afferente l'impianto industriale (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali di custodia nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di $R_c = 50\%$, tettoie aperte al servizio di attività produttive fino alla concorrenza massima complessiva di $R_c = 60\%$ e solo nei casi di documentata necessità per lo svolgimento dell'attività produttiva e le relative funzioni di stoccaggio.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

$R_c = 50\% + 10\%$ solo per tettoie aperte connesse all'attività produttiva
 $H =$ maggiore fra esistente e m 7,50

STANDARD URBANISTICI

Per gli ampliamenti igienico funzionali delle destinazioni in atto non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PERTINENZE RESIDENZIALI

Le nuove unità abitative di custodia, realizzate fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul per ogni insediamento produttivo di almeno mq 500 di Sul nel rispetto di $R_c = 50\%$, devono essere integrate nelle strutture e nei volumi degli impianti produttivi, al fine di evitare insediamenti residenziali/produttivi di tipo misto. Devono altresì essere realizzate con tipologie edilizie coerenti con le caratteristiche dell'impianto produttivo preesistente.

È ammesso anche l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di mq 150 di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno mq 500. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

MUTAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA

Con riguardo alle problematiche ambientali, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti in relazione ai problemi di inquinamento acustico ed atmosferico.

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

ART. 29 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

PR

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

Mantenimento delle attività esistenti con possibilità di completamento ed eventuale inserimento di nuove unità produttive.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

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

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

| INTERVENTO DIRETTO | PERMESSO CONVENZIONATO E SUE |
|--|---|
| Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso. | |
| | sostituzione edilizia, nuova costruzione ⁽³⁾ . |

NOTE

- (1) A ogni insediamento produttivo esistente, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è consentito con permesso convenzionato l'ampliamento fino al 50% della superficie utile lorda esistente all'adozione del presente PRG, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 200 e nel rispetto di Rc=50%.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di 100 mq per ogni unità abitativa (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) Ammesse nel rispetto di Ut ed RC sia per il potenziamento delle attività esistenti sia per l'insediamento di nuove attività.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

| INTERVENTO DIRETTO | PERMESSO CONVENZIONATO E SUE |
|--|--|
| Rc = 50%. H = 10,00 m Distanza dalle strade principali = 10,00 m | Ut = 1 mq/mq Rc = 60%. H = 10,00 m Distanza dalle strade principali = 10,00 m |

STANDARD URBANISTICI

| INTERVENTO DIRETTO | PERMESSO CONVENZIONATO E SUE |
|---|--|
| Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici. | Tranne che nei casi disciplinati da specifiche prescrizioni particolari, devono essere sempre dismesse (o assoggettate ad uso pubblico) e realizzate le aree per servizi pubblici, calcolate nella misura del 10 % della superficie fondiaria impegnata dall'intervento, reperendo la quota destinata a parcheggi in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione in loco di un minimo di spazio di uso pubblico, non inferiore al 5% della Sf di intervento, destinato a verde attrezzato e area di fruibilità pedonale, anche con finalità di riqualificazione ambientale della zona. Per le destinazioni commerciali gli standard devono essere interamente reperiti in loco secondo le quantità di cui all'art. 21, c. 1°, pto 3) e c. 2° della LR. 56/77 e non ne è in nessun caso ammessa la monetizzazione. |

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi di ampliamento, valutati dall'Amministrazione comunale di particolare consistenza e complessità in rapporto alle caratteristiche dell'ambito di inserimento, possono essere assoggettati a permesso convenzionato. In base ai medesimi criteri gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, a discrezione dell'Amministrazione comunale, possono passare dalla modalità diretta convenzionata allo Strumento Urbanistico esecutivo.

AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO GALLY S.P.A. IN AREA PR7

L'ambito perimetrato nella cartografia di PRG comprende l'area aziendale della Ditta Gally S.p.A., i terreni destinati al suo ampliamento e la fascia di raccordo ambientale, campita in colore verde e localizzata sui margini ovest e sud. Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione eccedenti il 10% della Sul esistente al 31.12.2012 sono subordinati a permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti disposizioni specifiche:

- sono confermati gli indici e i parametri del presente articolo, fermo restando che l'Ut è applicabile esclusivamente alla superficie campita in colore viola e non a quella della fascia di raccordo ambientale, ancorché compresa all'interno dell'ambito perimetrato;
- non sono richieste ulteriori dismissioni di aree per servizi pubblici; le stesse, quantificate in ragione del 10% della superficie fondiaria impegnata dall'intervento edificatorio, devono essere interamente monetizzate;
- la fascia di raccordo ambientale, inedificabile, deve essere piantumata con essenze arboree e arbustive con percentuale di insidenza complessivamente non inferiore al 40%: in particolare, il tratto in sponda sinistra del Rio Margaule, ricompreso in classe geologica IIIa, deve essere adeguatamente consolidato, anche reimpiantando idonea vegetazione ripariale, mentre il tratto ad esso perpendicolare, tra la Via Chiagnotti e il Rio Margaule, deve essere sistemato in modo da salvaguardarne e potenziarne la funzione eco-connettiva;
- la sistemazione delle fasce di raccordo ambientale comprese nella proprietà aziendale deve essere garantita, anche tramite convenzione, in sede di permesso di costruire: a tal fine, l'ambito territoriale oggetto di intervento unitario deve avere estensione pari ad almeno il 90% di quello perimetrato nella cartografia di PRG e la collocazione delle fasce inedificabili, ferma restando la loro superficie complessiva, può essere lievemente modificata solo a fronte di imprescindibili esigenze legate all'operatività aziendale e comunque a condizione che le eventuali modifiche non comportino limitazioni della funzionalità ecologica e ambientale;
- la realizzazione degli ampliamenti e delle nuove costruzioni non è vincolata a un intervento attuativo unico, ma può essere articolata in più permessi di costruire, secondo le esigenze e le prospettive di sviluppo dell'azienda; in tal caso, fermo restando il vincolo di unitarietà e di estensione minima dell'ambito progettuale, come stabilito al punto precedente, le singole convenzioni devono stabilire, di volta in volta, l'entità degli interventi di sistemazione della fascia di raccordo ambientale, proporzionalmente alla consistenza dell'intervento edificatorio;
- la fascia di raccordo ambientale non è di per sé sottoposta a vincolo paesaggistico; la sussistenza del medesimo deve essere accertata in sede attuativa degli interventi, in relazione all'eventuale presenza di aree boscate;
- le nuove costruzioni e gli spazi pertinenziali devono garantire elevati livelli di qualità architettonica e paesaggistica, integrandosi in maniera armonica con le volumetrie esistenti, avendo particolare attenzione alla percezione visiva dell'insediamento dalle visuali libere lungo il tracciato della strada comunale di borgata Chiagnotti e a quelle relative agli insediamenti residenziali limitrofi, compresi quelli di frazione Grosso localizzati sulla riva opposta del rio Margaule lungo il confine meridionale dell'area produttiva; per mascherare eventuali strutture di sfavorevole impatto visivo, si prescrive l'impiego di essenze arboree e arbustive autoctone dotate di maggior persistenza degli apparati fogliari;
- gli interventi sono vincolati al rispetto delle prescrizioni del PCA vigente e dei requisiti di cui al DPCM 5/12/1997; la collocazione dei nuovi fabbricati e impianti deve tendere a mantenere la maggiore distanza possibile tra le fonti di inquinamento acustico e i ricettori costituiti dai nuclei residenziali limitrofi; in ogni caso devono essere limitate all'indispensabile le aperture sulle pareti esterne rivolte verso tali insediamenti; il contenimento dei livelli di inquinamento acustico può essere affidato anche alle barriere vegetali di cui al punto precedente, impiegando essenze arboree che presentino idonee caratteristiche prestazionali;
- deve essere massimizzato l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con installazione di impianti per l'auto produzione di energia elettrica e termica; in particolare si richiamano le indicazioni del Programma Energetico Provinciale in merito all'utilizzo di pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, adozione di sistemi di termoregolazione, interventi di edilizia bioclimatica; gli apparati illuminati devono preferibilmente essere dotati di tecnologia LED o utilizzare lampade che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e una maggiore efficienza;
- ai sensi della L.R. n.31 del 24/03/2000 e con riferimento alle "linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico" redatte in collaborazione con il Politecnico di Torino, devono essere messe in atto tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, con l'obiettivo specifico minimizzare il disturbo del corridoio ecologico previsto lungo il margine ovest dell'area; in particolare si raccomanda l'utilizzo, per quanto concerne l'illuminazione degli spazi pertinenziali e quella eventuale degli edifici, l'utilizzo di corpi illuminanti che per conformazione e caratteristiche tecniche limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste (anche in relazione alla frazione luminosa conseguente a fenomeni di riflessione), prevedendo l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva, con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta;
- la sistemazione delle aree pertinenziali, con particolare riguardo agli spazi compresi nella fascia di raccordo ambientale, deve garantire la conservazione di adeguati livelli di permeabilità del suolo; superfici che comportino la completa impermeabilizzazione del suolo possono essere previste esclusivamente in relazione a documentate esigenze legate all'attività lavorativa e/o al controllo delle acque di dilavamento; in questi casi deve essere comunque

garantita l'invarianza idraulica del suolo, prevedendo la realizzazione di invasi (opportunamente dimensionati e conformi alle eventuali esigenze di trattamento e depurazione) destinati a recepire, trattenere o drenare le acque meteoriche; in alternativa (o in associazione) a tali opere, l'invarianza idraulica può essere garantita anche tramite l'impiego di superfici alberate, la cui efficacia di "invaso equivalente" deve essere dimostrata in sede progettuale;

- all'interno della fascia di raccordo ambientale perpendicolare al Rio Margaule deve essere salvaguardata la possibilità di completare l'attuazione della viabilità privata indicata nella cartografia di PRG; a tal fine è vietato realizzare opere di alterazione permanente del piano di campagna che possano impedire il futuro ampliamento della strada fino alla sezione di m 6;
- a titolo di compensazione ambientale, la convenzione deve prevedere il versamento di un importo addizionale pari al 10% del contributo di costruzione; tali risorse devono essere accantonate dal Comune su un capitolo di bilancio destinato a finanziare interventi di qualificazione ambientale alla scala comunale o territoriale.

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

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

PERTINENZE RESIDENZIALI

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

E' ammesso anche l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

PI**ART. 30 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI IMPROPRI****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Insedimenti produttivi di carattere industriale e artigianale di non recente edificazione, situati in ambiti territoriali impropri penalizzati da criticità di natura idraulica o idrogeologica.

FINALITA' DEL PRG

Messa in sicurezza dei siti interessati da tali impianti, in particolare sotto il profilo idraulico. Mantenimento e adeguamento funzionale degli impianti produttivi presenti ed attivi, con limitati incrementi di superficie coperta compatibili con le caratteristiche morfologiche dei siti e le relative condizioni stabilite dalla carta di sintesi.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2 limitatamente alle unità abitative esistenti); produttiva (p2 p3 p5 solo se preesistenti, p4 con esclusione di depositi di materiali potenzialmente inquinanti); commerciale (c1 limitatamente agli spacci aziendali, c2); direzionale (d, solo se connessa agli impianti industriali e alle relative attività ammesse); servizio pubblico (s, f).

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

Manutenzione ordinaria ⁽¹⁾ e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽²⁾.

NOTE

- ⁽¹⁾ Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circ. Min. LL.PP. 16.11.1977, n. 1918, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRGC o con i criteri di qualità ambientale di cui all'art. 32 del REC.
- ⁽²⁾ E' ammessa esclusivamente la realizzazione di tettoie aperte al servizio delle attività produttive esistenti, purché motivate da documentate esigenze di magazzino, non destinate a ospitare attività lavorative e in misura non superiore al 10% della superficie dell'area.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Uf = esistente
Rc = esistente + 10% solo per tettoie aperte connesse all'attività produttiva
H = maggiore fra esistente e m 7,50

STANDARD URBANISTICI

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**MUTAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA**

In caso di cessazione delle attività esistenti è ammessa, mediante permesso convenzionato, la ridestinazione d'uso delle aree per attività di deposito di materiali poveri e non inquinanti e servizi comportanti strutture di modeste dimensioni e scarsa presenza antropica, purché compatibile con il livello di mitigazione del rischio idrogeologico conseguibile con le opere di difesa; è viceversa escluso il subentro di qualsivoglia attività produttiva che comporti aumenti di carico antropico e di valori esposti.

In ogni caso la trasformazione eventuale di tali aree è soggetta a verifica della classe di rischio geologico ai sensi della 7/LAP, dopo la realizzazione delle opere di difesa e dopo il relativo collaudo attestante l'effettivo raggiungimento di condizioni di mitigazione del rischio originario.

Le opere di riassetto idrogeologico, da effettuarsi preventivamente a qualunque operazione eccedente l'intervento diretto, sono soggette a specifico cronoprogramma da predisporre a cura dell'Amministrazione comunale ai sensi del comma 7.10 della Nota Esplicativa della circolare regionale 7/LAP/96.

ART. 31 - AREE A VERDE PRIVATO**VP****DESCRIZIONE DELL'AREA**

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

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziali (r4 limitatamente alle integrazioni pertinenziali di edifici esistenti)

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

Integrazione pertinenziale ⁽¹⁾.

NOTE

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

- fabbricati interrati non oltre 60 mq per ogni unità abitativa;
- bassi fabbricati fino a 30 mq di Sun per ogni unità abitativa;
- tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
- serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini.
- i bassi fabbricati e le tettoie devono rispettare complessivamente il rapporto di copertura del 15%.

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

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree VP eventualmente ricomprese nel perimetro di SUE o permessi convenzionati non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria ma possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento (tranne che nei casi di loro coincidenza con la classe geologica IIIA) ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG. La soluzione alternativa deve garantire inoltre il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

ART. 32 - AREE VERDI DI PERTINENZA AMBIENTALE DELL'EDIFICATO

VA

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ampie zone di territorio prevalentemente inedificato quasi esclusivamente costituite da prati, per lo più intercluse tra le varie porzioni del centro abitato e dei suoi più vicini insediamenti frazionali, costituenti la naturale cornice verde dell'edificato, con valori di pregio ambientale.

FINALITA' DEL PRG

Tutela di tali spazi verdi sia da incongrue espansioni dell'edificato residenziale, sia da eventuali strutture agricole produttive impattanti ed eccessivamente contigue ai margini delle zone edificate, al fine di mantenere, intorno ai centri abitati, ampie porzioni libere di territorio agricolo inedificato con funzione di cornice ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

E' ammessa unicamente la conduzione dei fondi agricoli privilegiando la coltura a prato.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

Le aree VA sono inedificabili a qualunque titolo, salva la possibilità di realizzare i depositi attrezzi per attività agricola part-time, secondo le prescrizioni particolari dell'art. 34; sugli edifici esistenti a destinazione non agricola sono ammessi gli interventi disciplinati dall'art. 35.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Le cubature derivanti dall'applicazione degli indici stabiliti dal comma 12 dell'art. 25 della LR. 56/77 in relazione alle colture in atto, sono trasferibili in tutte le aree agricole edificabili della stessa proprietà comprese nel territorio comunale ed in quello dei comuni limitrofi, ai sensi del comma 17 dell' art. 25 della LR. 56/77.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' facoltà dell'Amministrazione comunale regolare le colture ammesse ed impedire eventualmente il deposito continuativo di materiali agricoli derivanti dalla coltivazione dei fondi.

ART. 33 - AREE AGRICOLE DI CORNICE AMBIENTALE**AA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Porzioni di territorio agricolo comprese tra i tessuti edificati, le loro pertinenze verdi ed ambientali, ed il più vasto territorio pedemontano coperto da boschi; rivestono come le VA analoga funzione paesaggistica e di tutela ambientale dei centri abitati, ma sono compatibili con l'insediamento di nuove abitazioni rurali e di edifici produttivi per l'agricoltura.

FINALITA' DEL PRG

Contenimento e controllo tipologico degli insediamenti agricoli e delle relative strutture accessorie nelle porzioni di territorio libero, comprese tra i centri abitati e le zone boscate, orientando gli interventi sia di nuovo impianto sia di recupero dei fabbricati esistenti mediante precisi criteri tipologici e di buon inserimento ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Tutte quelle ammesse nelle aree AN

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**INTERVENTO DIRETTO O PERMESSO CONVENZIONATO**

Tutti quelli ammessi nelle aree AN.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Quelli previsti per le aree AN.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si richiamano ove pertinenti le prescrizioni specifiche dettate per le aree AN.

Inoltre, in coerenza con le finalità del PRGC per le aree VA, gli eventuali interventi di ristrutturazione totale di fabbricati esistenti o gli interventi di nuovo inserimento, sia per residenza rurale e strutture agricole produttive, sia per i fabbricati esistenti a destinazione non agricola (normati dall'art. 35), devono risultare coerenti con le seguenti disposizioni:

- tutti gli interventi devono garantire un corretto ed armonico inserimento dei nuovi manufatti nell'ambiente agricolo circostante e nei più ampi contesti territoriali in cui sono inserite le aree di intervento, avendo come riferimento principale il rispetto delle tipologie, dei materiali e delle forme compositive tipiche della tradizione costruttiva locale;
- con particolare riferimento alla costruzione di fabbricati produttivi ed accessori per la funzione agricola, l'Amministrazione comunale può imporre anche limiti dimensionali e di altezza al fine di evitare impatti eccessivi con il paesaggio ed i vicini borghi abitati; allo stesso fine per tali strutture dovranno essere poste in atto tutte le possibili cautele costruttive, scegliendo materiali, tipologie e colori utili alla mitigazione delle dimensioni e delle forme necessarie allo svolgimento dell'attività agricola produttiva;
- analoghe cautele tecniche devono essere utilizzate in caso di recupero abitativo di fabbricati ex rurali;
- l'Amministrazione comunale, in sede di rilascio dei permessi di costruire, può stabilire condizioni specifiche per le sistemazioni delle aree di pertinenza dei fabbricati, per le viabilità di accesso e per il verde presente nei dintorni dell'intervento, con eventuale salvaguardia di presenze arboree di pregio;
- nei casi più complessi o comunque necessitanti di organizzazione funzionale specifica su parere dell'UTC o della CE, l'intervento può essere subordinato a permesso convenzionato

ART. 34 - AREE AGRICOLE NORMALI**AN****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli, con i relativi insediamenti aziendali. Territori collinari e montani boscati.

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8), Residenziale (r1, r3, r4); servizio pubblico (s f)

Non è ammesso l'insediamento di allevamenti di tipo industriale.

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

Tutti quelli previsti dall'art. 15, con riferimento alle differenziazioni applicative di cui alle Prescrizioni Particolari del presente articolo e comunque nel rispetto degli indirizzi tipologico-formali di cui all'Elab. B.4.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

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

Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola) = 30% della superficie fondiaria del lotto di reale pertinenza dell'insediamento aziendale.

H = 7,50 m, elevabile fino a 10 m per il fronte verso valle nei terreni in declivio con pendenza superiore al 20%

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari

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

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciabili esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/77. Per quanto attiene i territori boscati si richiamano le prescrizioni stabilite al paragrafo 11 dell'art. 13 del Titolo I^a del presente testo normativo

RESIDENZE AGRICOLE

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 50% della intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire. La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) 1.500 mc.

Tutte le residenze rurali di nuova costruzione, ivi comprese quelle realizzate in ampliamento di edifici esistenti, devono essere realizzate con particolare riguardo al corretto inserimento nel paesaggio agricolo, privilegiando l'impianto tipologico lineare e le caratteristiche costruttive dei tradizionali fabbricati rurali a cortina semplice.

DEPOSITO ATTREZZI PER ATTIVITÀ AGRICOLA PART – TIME

Al di fuori delle aree pertinenziali degli edifici ed esclusivamente per il deposito di materiali ed attrezzi agricoli è ammessa, con permesso di costruire, l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 25 mq di Sul e di tettoie aperte fino a 50 mq di Sc, connessi una tantum unicamente a soggetti che possono dimostrare di svolgere attività agricola part – time in modo continuativo; tali fabbricati devono avere altezza massima al colmo di m 3,50 e conformarsi per tipologia e materiali costruttivi al fabbricato tipo stabilito dal comune e adottato con apposita deliberazione del Consiglio; inoltre gli stessi sono realizzabili solo se sul fondo della medesima proprietà non esistono altri bassi fabbricati o tettoie, e unicamente se funzionali ad appezzamento coltivato di proprietà unitaria e di superficie non inferiore a 1.500 mq; detti fabbricati devono distare non meno di 5 m dai confini di proprietà e non ne è ammessa ad alcun titolo l'edificazione a confine in aderenza ad altri fabbricati di tale tipo pertinenti a proprietà limitrofe; il permesso di costruire deve essere corredato da specifico impegno scritto del titolare del fondo a non adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma.

DISTANZE

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per fienili, depositi, ricoveri macchinari e attrezzi m 25
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili m 50
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziale dell'azienda
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG e da edifici civili residenziali in area agricola: m 100
 - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore: m 15
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Suini e avicunicoli)
 - Distanza minima da aree di PRGC m 300
 - Distanza minima da edifici residenziali in area agricola m 100
 - Distanza minima dalla residenza del conduttore m 15

IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta. Il Comune, su parere della Commissione Edilizia, può negare il permesso di costruire quando l'interferenza delle opere in progetto con il paesaggio non risulti adeguatamente mitigata.

RIUTILIZZO DI STRUTTURE EX-RURALI

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

- siano stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 e, se ristrutturati o ampliati successivamente a tale data, abbiano mantenuto le originarie caratteristiche tipologico-edilizie;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche dimensionali, tipologiche e strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto dei diritti di terzi con particolare riferimento alle distanze tra edifici e tra pareti finestrate;
- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di attrezzature autonome per il corretto smaltimento delle acque reflue adeguate alle vigenti disposizioni in materia;
- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture che abbiano subito nel tempo significative alterazioni formali non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art. 32 del REC.

I fabbricati che non soddisfano i requisiti del punto precedente (con particolare riguardo agli edifici in struttura prefabbricata di tipo industriale il cui riutilizzo residenziale è tassativamente escluso) e comunque tutti quelli costruiti dopo l'entrata in salvaguardia del presente Strumento Urbanistico, possono essere destinati unicamente a usi compatibili con l'attività agricola (come depositi di materiali e attrezzature) o per attività artigianali di trasformazione di prodotti agricoli; in tal caso il permesso di costruire deve essere convenzionato e deve comprendere un atto di impegno alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici, in ragione del 30% della Sul per cui viene chiesto il cambio di destinazione d'uso; deve essere inoltre garantito il reperimento dei parcheggi privati in misura minima pari al 30% della Sul, e comunque di

dimensioni adeguate alle reali esigenze dell'utenza dell'attività insediata.

EDIFICI ESISTENTI A DESTINAZIONE NON AGRICOLA

Si richiamano integralmente i disposti dell'art. 35.

AREA PER ATTIVITA' RICREATIVE DI FRUIZIONE NATURALISTICA DEL TERRITORIO

All'interno dell'ambito perimetrato nella cartografia di PRG (a monte delle Case Boiri), oltre agli interventi ammessi dall'art. 35 sugli edifici esistenti, è consentita l'installazione di attrezzature accessorie alla pratica di attività sportive e ricreative connesse alla fruizione della montagna, quali ad esempio: palestre di roccia, ponti tibetani, giochi per bambini, strutture per pic-nic (tipo tavoli, panche, barbecues) e relative coperture provvisorie. I manufatti devono essere realizzati in materiali compatibili con l'ambiente montano (prevalentemente legno e pietra), essere privi di strutture fondazionali e risultare perciò agevolmente amovibili con possibilità di completo ripristino dello stato naturale dei luoghi. L'intervento attuativo deve basarsi su un progetto unitario corredato da approfondite valutazioni di compatibilità ambientale e regolato da una convenzione che riconosca al Comune la possibilità di disporre dell'area per utilità sociali.

ART. 35 - EDIFICI E INSEDIAMENTI IN TERRITORIO AGRICOLO **RA**

DESCRIZIONE DELL'AREA

Insieme eterogeneo e diffuso di fabbricati isolati o aggregati in piccoli gruppi, ubicati per lo più in territorio extraurbano, più raramente in prossimità del centro abitato, ma comunque sempre in ambito rurale. Oltre ad alcuni edifici privi di valori architettonici, in alcuni casi anche di impatto ambientale deturpante, non mancano gli esempi della tradizione costruttiva locale che conservano aspetti architettonici di interesse documentario. La diffusione di tale patrimonio edilizio sul territorio extraurbano e montano comporta spesso la loro collocazione in ambiti compresi nelle classi geologiche IIIA e III indifferenziata, con conseguenti forti limitazioni all'operatività edilizia.

FINALITA' DEL PRG

Ripristino, almeno parziale del presidio umano sui versanti collinari e montani. Recupero, ristrutturazione, riuso, riqualificazione ed eventuale sostituzione o integrazione del patrimonio edilizio esistente, se compatibile con le classi di rischio geologico definite dalla carta di sintesi, da effettuarsi con particolare attenzione all'inserimento ambientale degli edifici esistenti e di quelli eventualmente ricostruiti. In tale prospettiva assume valore di riferimento l'elab. B.4 al quale si rimanda per la definizione dei criteri orientativi della progettazione edilizia.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

agricola (a), residenziale (r1, r3, r4), turistico-ricettiva (t1, t2), servizio pubblico (s f).

gli edifici ancora utilizzati per attività agricole sono disciplinati dalle prescrizioni dell'art. 34.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Tutti i tipi di intervento di seguito elencati e le relative modalità operative specificate nelle note sotto riportate sono subordinati ai "criteri idraulico-geologici di fattibilità" enunciati alla voce "PRESCRIZIONI PARTICOLARI"

(1) Sugli edifici a destinazione **non agricola** sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B (2), ampliamento igienico-funzionale (3), integrazione pertinenziale (4), demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici.

Sugli edifici a destinazione **agricola** sono inoltre ammessi gli interventi previsti all'art. 30

Gli interventi edilizi sugli edifici individuati nelle tavole di PRG come soggetti a conservazione e a riconfigurazione tipologica sono specificamente disciplinati dalle prescrizioni particolari.

Sugli edifici a destinazione **non agricola** sono ammessi interventi di sostituzione edilizia (5)

NOTE

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

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

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

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

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

STANDARD URBANISTICI

Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle terziarie ricettive si richiamano i disposti del Titolo III delle NdA, mentre, per le destinazioni ricettive di nuovo insediamento, la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 100% della Sul.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

CRITERI IDRAULICO-GEOLOGICI DI FATTIBILITA'

Le norme del presente articolo sono applicabili direttamente agli edifici esistenti ricadenti in classe di rischio geologico non superiore alla II. Mentre, per gli edifici ricompresi nella classe III indifferenziata o nella classe IIIA, le stesse norme sono invece subordinate alle seguenti limitazioni, prevalenti in quanto più restrittive.

- Per la possibile operatività edilizia su edifici esistenti in zona agricola (in particolare nel territorio collinare e montano) ricompresi nelle classi di rischio IIIA e III indifferenziata, si richiamano espressamente i punti 6.2 e 6.3 della Nota Esplicativa della circolare regionale 7/LAP/96: pertanto, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo od incipiente (così come individuate nella carta dei dissesti) che in ogni caso non possono essere riutilizzati, sono ammessi sul patrimonio edilizio diffuso in zona agricola montana interventi di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamento funzionale (con ampliamento fino al 20% del volume preesistente, ammissibile solo per adeguamenti igienici), volti al recupero abitativo degli edifici esistenti.
- Tali interventi sono in ogni caso subordinati a specifici studi di compatibilità geomorfologia, adeguatamente estesi ad un intorno significativo e comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, nonché a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione con particolare riferimento alle opere di riassetto ritenute necessarie ed agli interventi manutentivi da attivare.
- Solo l'esito complessivamente favorevole di tali indagini, la verifica in sede autorizzativa (a cura del Comune) dell'avvenuta realizzazione delle opere di riassetto stabilite e la sottoscrizione da parte del professionista incaricato di specifica certificazione attestante l'avvenuta reale mitigazione del rischio, consentono il cambio di destinazione d'uso ed il recupero abitativo dell'edificio oggetto di intervento.
- Caso per caso compete al Comune verificare che l'intervento proposto, se ammesso dalle indagini geologiche di dettaglio, risulti comunque coerente con i criteri espressi al comma 6.3 della NTE della circ. 7/LAP/96.
- In ogni caso, con riferimento alla compatibilità tra interventi proposti e morfologia locale, sono da ritenersi ammissibili solo interventi di limitata entità e con minimo incremento di carico antropico, attivati dai soggetti direttamente interessati al recupero abitativo, escludendo invece gli interventi di carattere intensivo; il PRGC persegue in tal modo un sostenibile riuso funzionale del patrimonio edilizio abbandonato, da destinare a residenza turistica diffusa, con lo scopo prioritario di ripristinare almeno episodicamente il presidio umano sui versanti collinari e montani, ove ciò risulti compatibile con le caratteristiche geomorfologiche locali.
- Fatti salvi i casi sopra descritti, ogni modifica della carta di sintesi con conseguente attenuazione delle classi di rischio geologico, comporta variante strutturale al PRGC da sottoporre al vaglio del Settore geologico dell'ARPA e delle competenti Strutture Tecniche regionali o attivazione delle procedure di cui alla DGR 31-3749 del 2001, per la ridefinizione del quadro del dissesto locale e della relativa carta di sintesi.

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

In occasione di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione, su qualunque edificio, devono essere correttamente riproposte le tipologie costruttive tradizionali, assumendo come riferimento tendenziale gli elementi tipologici di pregio evidenziati (e documentati dall'elaborato B.4) negli ambiti CM più vicini all'area sulla quale viene effettuato l'intervento, e comunque in conformità con i disposti dell'art. 32 del REC.

EDIFICI DI PREGIO SOGGETTI A CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

Gli interventi edilizi dovranno accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali e decorativi (murature, tetti, forometria, ecc.). In ogni caso non è consentita la sopraelevazione delle coperture, se non di quanto strettamente necessario per la coibentazione e l'adeguamento strutturale (al massimo 30 cm), o per il raccordo compositivo degli ampliamenti volumetrici.

ART. 36 - AREE PER SERVIZI PRIVATI**SP****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree già edificate in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di strutture di ospitalità e assistenza per anziani.

FINALITA' DEL PRG

Conferma della destinazione in atto per la casa di riposo già funzionante in centro storico e attivazione di una nuova struttura in un edificio esistente presso la Frazione Vieta.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r5); socio-assistenziale (h1); servizio pubblico (s, f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Sulla casa di riposo esistente in centro storico sono ammessi gli interventi previsti dall'Elab. D.4, ferma restando la possibilità di realizzare ampliamenti igienico-funzionali, purché coerenti con il contesto di antica formazione;

Per l'area SP esterna al centro storico si vedano le norme dettate nelle prescrizioni particolari.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Sulla casa di riposo in centro storico sono ammessi ampliamenti fino al 20% delle superfici utili attuali, per esigenze di adeguamento igienico-funzionale, in deroga a If e Rc, ma nel rispetto delle altezze esistenti.

Per l'area SP esterna al centro storico si vedano le norme dettate nelle prescrizioni particolari.

STANDARD URBANISTICI

Per la casa di riposo in centro storico non sono richieste dismissioni né monetizzazioni di aree per standard.

Per l'area SP esterna al centro storico si vedano le norme dettate nelle prescrizioni particolari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**STRUTTURA SOCIO-ASSISTENZIALE DI NUOVA PREVISIONE**

Con permesso convenzionato unitario è ammessa l'attuazione dei seguenti interventi:

- cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, per la realizzazione di una struttura di ospitalità residenziale assistita per anziani;
- ampliamento dell'edificio principale fino al 30% della Sul esistente, nel rispetto dell'altezza attuale;
- ristrutturazione, sostituzione edilizia e ampliamento fino al 30% dei fabbricati accessori, nel rispetto dell'altezza attuale, con possibilità di riutilizzarli come locali di servizio all'attività principale;
- realizzazione di porticati e camminamenti coperti nel rispetto di Rc = 30% riferito alla sola area classificata come SP;
- costruzione di due unità residenziali per la custodia, per una Sul complessiva massima di mq 250;

la convenzione deve prevedere come interventi obbligatori:

- la dismissione o l'assoggettamento di aree per parcheggio pubblico, adeguatamente integrate da verde di arredo, per una superficie complessiva pari al 100% della Sul esistente e in progetto, da localizzarsi in base alle indicazioni cartografiche di PRGC: eventuali diverse dislocazioni di tali aree a servizi sono ammissibili, ai sensi dell'art. 3 comma 7 delle presenti NdA, solo a fronte di adeguate motivazioni progettuali;
- la completa riqualificazione ambientale della vasta area libera di pertinenza, costituita sia dal lotto SP vero e proprio, sia dalla contigua area destinata a verde privato;
- la realizzazione di adeguate barriere verdi alberate a pronto effetto (eventualmente integrate da ulteriori misure tecniche di mitigazione acustica) per compensare la relativa vicinanza (circa 100 metri) con gli impianti produttivi insediati nell'area PR2.

SS**ART. 37 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI****DESCRIZIONE DELL'AREA**

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

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

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

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Per gli edifici e relative pertinenze ubicati in Centro Storico si richiamano gli interventi ammessi dalla Tav. D.4.1, sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**DESTINAZIONE SPECIFICA**

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

SOGGETTI ATTUATORI

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

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

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

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

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

AREA EX-OBERT (P10 E C6)

Sono richiamate e confermate tutte le previsioni del Piano Particolareggiato a suo tempo approvato per la riqualificazione dell'intera area "ex-Obert", con particolare riguardo al protocollo di intesa stipulato il 23.05.2007 tra il Comune di Forno e l'ATC della Provincia di Torino.

AREA PER LA RACCOLTA DI RIFIUTI URBANI INGOMBRANTI (C13)

L'area C6 in Frazione Crosi è adibita alla raccolta temporanea di rifiuti urbani ingombranti. Sono ammessi tutti gli interventi necessari a garantirne la sicurezza e la compatibilità ambientale.

ART. 38 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**SG****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale (cimitero, centrale di trasformazione energetica, centrale antenne telefoniche, attrezzature per la protezione civile)

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici generali (cimitero, centrale di trasformazione energetica, centrale antenne telefoniche, attrezzature per la protezione civile).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Tutti quelli previsti dall'art. 15 e necessari al funzionamento o eventualmente al potenziamento delle infrastrutture, nei limiti stabiliti dalle prescrizioni particolari.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 21 NdA, fermo restando il rispetto delle prescrizioni particolari del presente articolo.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**SOGGETTI ATTUATORI**

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

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

RETI INFRASTRUTTURALI

In tutto il territorio comunale, subordinatamente all'assenso dell'Amministrazione, è consentita la realizzazione di condotte e di infrastrutture tecniche necessarie al trasporto di fluidi, alla produzione e all'erogazione di energia elettrica o alla trasmissione di informazioni, nel rispetto delle normative specifiche dei diversi settori. Nel caso di vincoli di qualsivoglia natura, la realizzazione è subordinata al nullaosta dell'ente preposto alla gestione del vincolo; in particolare, nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e all'interno delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua, si applicano le disposizioni dell'art. 31 della L.R. 56/77.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Gli interventi di sostituzione, integrazione potenziamento delle apparecchiature per la trasformazione dell'energia (in area G3) e per la trasmissione o ripetizione del segnale telefonico (in area G2) possono essere eseguiti solo se compatibili con i disposti del Regolamento Comunale di cui all'articolo 8, comma 6, della L. 36/2001. Nelle more dell'approvazione di tale Regolamento sono ammessi unicamente gli interventi che non aumentino i livelli di emissione elettromagnetica.

ATTREZZATURE DI PROTEZIONE CIVILE

All'interno di ciascuna delle aree G1 e G3 è prevista la realizzazione di attrezzature di supporto per le forze di protezione civile e anti incendi boschivi, consistenti nelle seguenti opere:

- fabbricato per deposito attrezzature e ricovero mezzi, di Sul max = mq 300 e H max = m 7,50, costruito con tipologia edilizia e materiali coerenti con il contesto rurale e con i riferimenti formali dell'Elab. B4;
- piastra per l'atterraggio e il decollo degli elicotteri;
- vasche e cisterne per la raccolta idrica, interrate o debitamente schermate dalla vegetazione.

L'attivazione delle strutture nell'area G1 è subordinata all'adeguamento della viabilità di collegamento con la strada comunale.

ART. 39 - SEDIMI PER VIABILITA' PUBBLICA**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Viabilità e attrezzature connesse.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**SOGGETTI ATTUATORI**

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

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

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE e PCC, hanno carattere prescrittivo (pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti NdA) e vincolano gli attuatori degli interventi convenzionati alla dismissione gratuita dei relativi sedimi.

TRACCIATI STRADALI DI PRG E LORO MODIFICA

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

VIABILITA' INTERNA AD AMBITI DI SUE O PCC

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

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

PISTE AGROSILVOPASTORALI

La realizzazione di strade private e consortili è ammessa in qualsiasi area urbanistica subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- deve essere il più possibile assecondata la morfologia del suolo, limitando allo stretto indispensabile sia gli scavi e i riporti, sia le opere di sostegno sottoscampa e controripa,
- devono essere accuratamente progettate e realizzate le opere di raccolta e scolo delle acque superficiali e quelle di mitigazione dell'impatto paesaggistico,
- devono essere garantite, mediante convenzione stipulata con il Comune, la fruizione pubblica delle piste come percorsi pedonali e cicloturistici e l'accessibilità agli automezzi autorizzati dal Comune.

TITOLO III
DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

ART. 40 - CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DEL COMUNE

1. Il Comune di Forno Canavese in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, risulta classificato, dall'Allegato A alla D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006, come **Comune intermedio della rete secondaria, non compreso in un'area di programmazione commerciale.**

ART. 41 - RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.

1. Nel rispetto dei parametri fissati dalla Regione Piemonte, ai sensi dell'articolo 13 dell'Allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.3.06, e con riferimento a quanto enunciato nei "criteri" approvati dall'Amministrazione, la presente Variante identifica sul territorio comunale un'unica zona di insediamento commerciale, classificata come **"A1 – Addensamento Storico Rilevante"** (cfr. Tav. **D.7** "Zone di insediamento commerciale" in scala 1:2000);

2. Nel rispetto di quanto concesso dai disposti dell'articolo 13, comma a) della DCR n. 59-10831 del 24.3.06, la perimetrazione individuata non coincide esattamente con l'area classificata dal PRGC come Centro Storico, ma è stata estesa a comprendere i tessuti insediativi localizzati lungo l'asse di via Truchetti. Questi spazi, in riferimento anche alle possibilità di riconversione fissate dalle Norme di Attuazione per le aree a destinazione produttiva presenti, sono di rilevante importanza ai fini del miglioramento della rete commerciale, soprattutto in riferimento alla possibilità di una maggiore facilità di accesso rispetto alla maglia edificata del centro storico, e a una più semplice reperibilità delle quote di aree a parcheggio e delle zone di carico-scarico;

3. La perimetrazione dell'addensamento storico rilevante, a mente quanto specificato al precedente comma 2, è definita in base ai **criteri di riconoscimento** di cui all'articolo 13, comma a), della DCR n. 59-10831 del 24.3.06, come esplicitati nella tabella seguente:

| Parametri articolo 13, comma a) | Rispondenza con le caratteristiche dell'area |
|---|--|
| Ambito commerciale di antica formazione. | L'area perimetrata comprende i tessuti classificati dal PRGC come facenti parte dell'ambito di antica formazione del Capoluogo; la quasi totalità delle attività commerciali è insediata all'interno di questa parte dell'abitato del Capoluogo. |
| Sviluppato intorno a un fulcro urbano (piazza, chiesa, municipio e simili). | La perimetrazione individuata ha il suo baricentro nella Piazza Costituzione, fulcro dell'evoluzione del tessuto storico lungo gli assi di via Roma e via C. Botta. |
| Presenza di attività commerciali rivolta prevalentemente al vicinato. | La rete di esercizi commerciali esistente all'interno della perimetrazione in oggetto è classificabile, in relazione alle superfici di vendita che la caratterizzano, come "di vicinato", e rivolta essenzialmente alla domanda endogena. |
| Buona densità residenziale. | I tessuti di antica formazione e l'area lungo via Truchetti presentano già allo stato attuale una buona densità abitativa (circa 500 abitanti). La revisione del PRGC prevede inoltre un certo impulso al recupero delle volumetrie attualmente in disuso e soprattutto alla riconversione (anche con destinazione residenziale) degli spazi a destinazione produttiva interclusi. |

4. Il futuro eventuale riconoscimento di **altre zone di insediamento** commerciale, potrà avvenire intervenendo sullo strumento urbanistico con opportune Varianti ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 56/77. Ogni nuova integrazione o rideterminazione dell'assetto commerciale comunale, effettuata anche per parti, comporterà la ridefinizione dei relativi criteri programmatici.

5. Tutte le prescrizioni specifiche riportate nel presente testo normativo devono essere intese come reciprocamente integrate e complessivamente ricomprese nell'obbiettivo

prioritario di perseguire un possibile sviluppo economico locale tramite un potenziamento dell'offerta commerciale, commisurata alle caratteristiche della comunità locale e rispettoso dei valori storici e tipologici caratterizzanti il nucleo di antica formazione.

ART. 42 - COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

1. Nella tabella di compatibilità contenuta nella D.C.C. dei Criteri n. 13 del 26.04.2007 e s.m.i., desunta dall'Allegato 1 alla D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006 (cfr. tabella 4: "comuni subpolo della rete primaria, comuni intermedi e comuni turistici con meno di 10.000 abitanti"), sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate.

I dati riportati nella tabella di compatibilità contenuta nella D.C.C. sopra citata si intendono prescrittivi in riferimento all'Addensamento A1 individuato sul territorio comunale.

ART. 43 - ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

1. La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- a) **commercio al dettaglio**: destinazione attribuita nell'ambito dell'addensamento storico rilevante senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/1977, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
- b) **commercio all'ingrosso**: destinazione integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

2. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le **compatibilità** di cui all'articolo 42 delle presenti N.d.A e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006.

ART. 44 - STRUTTURE DI VENDITA

1. Nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriali allo sviluppo (articolo 42 delle presenti N.d.A) sono consentiti:

- a) **esercizi di vicinato**: consentiti anche esternamente all'addensamento A1 purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;
- b) **medie strutture di vendita e medi centri commerciali**: consentite esclusivamente nell'addensamento commerciale A1 (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

ART. 45 - ABILITAZIONE DI ATTIVITA' COMMERCIALI

1. Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 dell'allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006.

2. Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'articolo 28 dell'allegato A sopra citato.

3. Tutti gli interventi di carattere commerciale finalizzati all'inserimento di nuove attività o al miglioramento di quelle esistenti dovranno risultare coerenti con le disposizioni dettate dal PRGC e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi sui tessuti edilizi compresi nella perimetrazione A.1, fatte salve eventuali più specifiche disposizioni dettate dalla disciplina regionale per il commercio; la verifica di tale coerenza è effettuata, in sede attuativa, dalle competenti strutture comunali.

4. Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.

5. Per gli stessi interventi dovrà inoltre essere accertata specifica coerenza nei confronti delle norme attuative dettate dal PRGC per gli interventi edilizi nell'ambito urbano coincidente con l'Addensamento A.1, nonché con i criteri di tutela del patrimonio storico documentario e con le prescrizioni dell'art. 24 della L.R. 56/77.

ART. 46 - CONDIZIONI SPECIFICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

1. Incentivi

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

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

2. Medie strutture

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso nell'Addensamento A1, anche di medie strutture di vendita, secondo le quantità ammesse dalla tabella di compatibilità contenuta nella D.C.C. n. 13 del 26.04.2007 e s.m.i., potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati, primi piani) purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.

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

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

Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.

3. Ambiti sensibili

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

Per gli stessi interventi dovrà inoltre essere accertata specifica coerenza nei confronti delle norme attuative dettate dal PRGC per gli interventi edilizi nell'ambito urbano coincidente con l'Addensamento A.1, nonché con i criteri di tutela del patrimonio storico documentario e con le prescrizioni dell'art. 24 della L.R. 56/77.

4. Incompatibilità

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

5. Prescrizioni tipologico formali

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

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

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

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

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

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

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

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

regionali.

6. Parcheggi

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

Si applicano quindi le prescrizioni in materia, degli artt. 21 e 26 della L.R. 56/77, nonché degli artt. 25 e 26 della D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006.

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

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