

COMUNE DI
VICO C.se



PROVINCIA DI TORINO

REVISIONE DEL PRGI

RIELABORAZIONE PARZIALE AI SENSI DELL'ART.15, COMMA 15°, L.R. 56/77
DEL PROGETTO DEFINITIVO ADOTTATO CON D.C.C. n°16 del 22/4/2009

APPROVATO

con D.G.R. n° 20-4145 del 2/11/2016

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

STUDIO PAGLIA ASSOCIATI
pianificazione e consulenza urbanistica



via per Cuceglio, 5 - 10011 Aglié (TO)
via G. Gropello, 4 - 10138 Torino
tel. 0124 330136 - fax. 0124 429427
studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

STUDI SPECIALISTICI

GEOLOGIA: Carlo Dellarole

GEOLOGIA 88

Via Roma, 7 - 10081 Castellamonte (To)
t. 0124 513359
dellarolecarlo@alice.it

ACUSTICA: Stefano Roletti

ENVIA

Via Carlo Alberto, 28
10090 San Giorgio C.se (TO)
0124 325168
envia@libero.it



ELABORATO
E

NORME DI
ATTUAZIONE

L'URBANISTA
Gian Carlo Paglia

IL SINDACO
Antonio Nicolino

IL SEGRETARIO
Tiziana Maglione

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
Gianluca Ossola

INDICE

TITOLO I: norme generali	pag. 3
art. 1 Contenuti e finalità della Variante	pag. 5
art. 2 Elaborati della Variante	pag. 7
art. 3 Modalità di attuazione del PRG	pag. 9
art. 4 Condizioni per il rilascio del permesso di costruire	pag. 12
art. 5 Contributi di costruzione: corresponsione e scomputo	pag. 14
art. 6 Destinazioni d'uso	pag. 15
art. 7 Parametri edilizi e urbanistici: definizioni	pag. 18
art. 8 Applicazione degli indici urbanistici	pag. 20
art. 9 Capacità insediativa	pag. 22
art. 10 Parcheggi privati	pag. 23
art. 11 Distanze tra fabbricati	pag. 25
art. 12 Distanze dai confini	pag. 27
art. 13 Vincoli	pag. 28
art. 14 Prescrizioni idraulico-geologiche	pag. 35
art. 15 Interventi edilizi	pag. 38
art. 16 Strutture edilizie pertinenziali	pag. 49
art. 17 Depositi di materiali all'aperto e serbatoi	pag. 53
art. 18 Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti	pag. 54
art. 19 Derghe	pag. 55
art. 20 Norme in contrasto e norme transitorie	pag. 56
TITOLO II: norme specifiche di area	pag. 57
art. 21 Centro storico	CS pag. 59
art. 22 Aree residenziali di recente formazione	RE pag. 65
art. 23 Aree residenziali di completamento	RC pag. 69
art. 24 Aree per attività turistiche ricettive	TR pag. 73
art. 25 Aree per impianti produttivi esistenti confermati	PE pag. 76
art. 26 Aree per attività produttive di riordino e completamento	PR pag. 78
art. 27 Insediamenti produttivi in ambiti impropri	PI pag. 81
art. 28 Aree per attività estrattive	AE pag. 83
art. 29 Aree a verde privato	VP pag. 85
art. 30 Aree verdi di pertinenza ambientale dell'edificato	VA pag. 87
art. 31 Aree agricole di cornice ambientale	AA pag. 88
art. 32 Aree di pertinenza fluviale	AF pag. 90
art. 33 Aree agricole normali	AN pag. 92
art. 34 Edifici e insediamenti in territorio agricolo	RA pag. 95
art. 35 Aree per stoccaggio e recupero di inerti	DI pag. 99
art. 36 Aree per servizi privati	SP pag. 101
art. 37 Aree per servizi pubblici	SS pag. 104
art. 38 Aree per servizi di interesse generale	SG pag. 106
art. 39 Sedimi per viabilità pubblica	pag. 108
TITOLO III: disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa	pag. 111
art. 40 Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati	pag. 113

art. 41	Classificazione commerciale del Comune	pag.114
art. 42	Tipologie di strutture distributive	pag.115
art. 43	Classificazione delle zone di insediamento commerciale	pag.116
art. 44	Compatibilità territoriale dello sviluppo	pag.117
art. 45	Attuazione della destinazione d'uso commerciale	pag.118
art. 46	Abilitazione di attività commerciali	pag.119
art. 47	Fabbisogni di parcheggi e standard	pag.120
art. 48	Misure di tutela dei beni culturali e ambientali	pag.121
art. 49	Verifiche di impatto sulla viabilità	pag.122
art. 50	Verifiche di compatibilità ambientale	pag.123
art. 51	Condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali	pag.124
art. 52	Incompatibilità	pag.125

TITOLO IV: disciplina delle attività di somministrazione pag.127

art. 53	riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati	pag.129
art. 54	superficie di somministrazione	pag.130
art. 55	zone di insediamento degli esercizi di somministrazione	pag.131
art. 56	compatibilità urbanistica	pag.132
art. 57	fabbisogno di posti a parcheggio	pag.133
art. 58	verifiche di impatto sulla viabilità	pag.135
art. 59	regolamentazione degli aspetti territoriali, ambientali, paesaggistici e progettuali	pag.136
art. 60	norme specifiche per i "dehors"	pag.137

TITOLO V: norme per la sostenibilità ambientale pag.139

art. 61	Invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche	pag.141
art. 62	Risparmio e gestione delle risorse idriche	pag.143
art. 63	Efficienza energetica	pag.144
art. 64	Contenimento dell'inquinamento luminoso	pag.145
art. 65	Contenimento dell'inquinamento acustico	pag.146
art. 66	Localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche	pag.147
art. 67	Quinte vegetali di mitigazione, riqualificazione e arredo	pag.149
art. 68	Consolidamento, ricostruzione e potenziamento dei corridoi ecologici e dei valori ecotonali	pag.151
art. 69	Gestione del rischio di incidente industriale	pag.152
art. 70	Monitoraggio attuativo del PRG	pag.155

■ ALLEGATO A

specie arboree e arbustive classificate per tipologia di impiego
e classi di maturità / schemi di impianto.

Nota redazionale:

Il presente testo normativo è integrato con le modifiche "ex-officio" introdotte dalla Regione Piemonte in sede di approvazione del PRGI, avvenuta con DGR n. 20-4145 del 2 novembre 2016:

TITOLO I

NORME GENERALI

nota:

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

art. 1

CONTENUTI E FINALITÀ DELLA VARIANTE**1**

Il presente Progetto di Variante costituisce una **revisione generale** delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale, 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 frazioni**, con particolare attenzione ai valori dell'impianto storico e dei caratteri tipologici documentari, 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) **sostenere la presenza abitativa nelle numerose case sparse** sui versanti montani, sia per mantenere la funzione di presidio ambientale esercitata da tali insediamenti, sia per conservarne il patrimonio edilizio attraverso il recupero di quelli 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 di 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, anche al fine di contenere il consumo del suolo extraurbano;
- e) **prevedere nuove opportunità insediative per la residenzialità stanziale e turistica**, privilegiando le localizzazioni limitrofe agli abitati esistenti, anche al fine di compattare gli ambiti costruiti, adeguando le dotazioni di viabilità e parcheggi pubblici da realizzarsi 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) **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;
- h) **tutelare, recuperare e valorizzare le risorse ambientali del territorio**, con particolare riguardo agli spazi agricoli 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;

- i) **sostenere e rilanciare l'economia turistica invernale ed estiva** con il potenziamento e la realizzazione di aree ricreative attrezzate, la promozione di attività ricettive e di iniziative per la fruizione del turistica territorio, ferma restando l'attenzione a tutelare, recuperare e valorizzare le risorse ambientali del territorio, con particolare riguardo alle sponde del Chiusella, alle pendici montane e alle zone boscate.

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

Si intendono interamente richiamate le disposizioni del **Regolamento Edilizio Comunale (REC)** che, nell'ambito della loro competenza dispositiva specifica, prevalgono su eventuali prescrizioni contrastanti contenute nelle norme concorrenti del PRG.

art. 2

ELABORATI DELLA VARIANTE**1**

La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati del vigente PRGI.

2

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

A.0.1	Rapporto ambientale	
A.0.2	Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano	
A.1	Relazione illustrativa	
A.2	Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive	1:5.000
B.1.1	Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli ed estrattivi Capoluogo e isole amministrative di Novareglia, Costa di Vico e Avranco	1:10.000
B.1.2	Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli ed estrattivi isola amministrativa di Bora di Vico	1:10.000
B.2	Analisi demografiche e socio economiche	
B.3	Dotazioni infrastrutturali	
B.4.1	Centri storici: analisi del patrimonio edilizio	1:1.000
B.4.2	Analisi del patrimonio edilizio di antica formazione	
C	Zone di insediamento commerciale	1:2.000
D.1	Planimetria sintetica di Piano	1:25.000
D.2.1	Assetto generale del Piano Capoluogo e frazioni	1:5.000
D.2.2	Assetto generale del Piano isole amministrative: Novareglia, Costa di Vico e Avranco	1:5.000
D.2.3	Assetto generale del Piano isola amministrativa: Bora di Vico	1:5.000
D.3	Aree urbanizzate e urbanizzande	1:2.000
D.4	Interventi edilizi ammessi nei centri storici	1:1.000

D.5.1	Carta dei vincoli ambientali Capoluogo e frazioni	1:5.000
D.5.2	Carta dei vincoli ambientali isole amministrative: Novareglia, Costa di Vico e Avranco	1:5.000
D.5.3	Carta dei vincoli ambientali isola amministrativa: Bora di Vico	1:5.000
D.6.1	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi Capoluogo e frazioni	1:5.000
D.6.2	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi isole amministrative: Novareglia, Costa di Vico e Avranco	1:5.000
D.6.3	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi isola amministrativa: Bora di Vico	1:5.000
E	Norme di attuazione	
F	Scheda quantitativa dei dati urbani	
G	Relazione illustrativa e geologico-tecnica	
G.1	Carta geologico-strutturale	1:10.000
G.2	Carta dell'acclività	1:10.000
G.3	Carta litotecnica	1:10.000
G.4	Carta delle opere idrauliche	1:10.000
G.5	Carta geomorfologica e dei dissesti	1:10.000
G.6	Carta di sintesi	1:10.000
H	Verifica di compatibilità acustica	

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 PRGI" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

art. 3**MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG**

1

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

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

2

Gli **strumenti urbanistici esecutivi** sono quelli previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77 e i Programmi Integrati (PRIN) di cui alla L.R. 18/96.

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**, a condizione che:

- a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area;
- b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale;
- c) il Comune eserciti sempre 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** delle quote di servizi di interesse comunale, fino ad un massimo di mq 15 per abitante insediabile e comunque nel rispetto di più vincolanti disposizioni dettate dalle norme specifiche di area. Tale prassi è comunque demandata in via esclusiva all'iniziativa dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito di interventi convenzionati, a fronte di adeguate motivazioni di interesse pubblico, verificando preliminarmente che la funzionalità degli insediamenti esistenti e previsti non venga compromessa dalla decurtazione delle aree per servizi ad essi afferenti e individuando le aree che l'Amministrazione intende

acquistare e attrezzare con i proventi della monetizzazione.

10

Le aree per servizi da dismettere, assoggettare o monetizzare nell'ambito degli interventi convenzionati diretti o indiretti in aree RC 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 che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate anche applicando, se necessario, i disposti del comma 4 dell'art. 5 seguente. Tale coordinamento deve essere formalizzato con un documento progettuale non avente valore di SUE, che viene redatto dal Comune, anche in recepimento di proposte avanzate dai titolari di almeno due terzi del valore catastale degli immobili interessati, e che costituisce parte integrante delle Deliberazioni consiliari di cui al comma 5 del presente articolo, come regolamentazione vincolante per l'elaborazione dei successivi SUE.

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 m 100,00;
- e) impianto di **illuminazione** pubblica per il sistema viario;
- f) spazi destinati alla localizzazione delle isole ecologiche, dimensionate con specifico riferimento ai contenitori di raccolta utilizzati e posizionati in modo da garantire un agevole accesso alle utenze e ai mezzi incaricati della raccolta dei rifiuti, limitando le interferenze della sosta di questi ultimi con il traffico veicolare di scorrimento.

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) del comma precedente. 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. 57 del REC, realizzabili anche su aree a classificazione urbanistica diversa da quella di edificazione.

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, a meno che non siano adibiti al pubblico transito (ad esempio i sentieri e le mulattiere utilizzabili come percorsi turistici);
- 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;

Si richiamano inoltre le prevalenti disposizioni della vigente legislazione sugli appalti e lavori pubblici.

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 catalogazione di cui al comma seguente, 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.

2**2****.1**

Residenziale (r): 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, tappezzieri, ecc) con superficie utile lorda fino a mq 250, 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 mq 250;
- sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a mq 250;

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

r3 residenza rurale;

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

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

2**.2**

Produttiva (p): comprendente le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi afferenti (uffici, esposizioni, mense, spacci aziendali, strutture ricreative) che devono avere dimensioni commisurate a quelle dell'attività economica principale e legame funzionale esclusivo con la stessa. Si distingue nelle seguenti sottoclassi:

p1 attività artigianali di servizio (cura non sanitaria della persona, manutenzione e riparazione, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzieri, riparazione autoveicoli, trasporto merci e persone, ecc) senza limiti dimensionali;

p2 attività artigianali di produzione;

p3 attività industriali;

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.;

2**.3**

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

c1 esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, attività di servizio alla persona;

c2 attività commerciali all'ingrosso.

2

■.4

Turistico-ricettiva (t): 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 mq 250;

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 mq 1000;

2

■.5

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

2

■.6

Socio-assistenziale, ospedaliera (h): 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);

2

■.7

Direzionale (d): 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.

2

■.8

Agricola (a): 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;

2

■.9

Servizio pubblico (s): 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.

2

■.10

Servizio pubblico (f): relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o **sovracomunale**.

3

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.

4

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.

5

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: DEFINIZIONI

- a) **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**
Definita dall'art. 13 del REC.
- b) **Altezza della costruzione (H)**
Definita dall'art. 14 del REC.
- c) **Numero dei piani della costruzione (Np)**
Definita dall'art. 15 del REC.
- d) **Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**
Definite dall'art. 16 del REC.
- e) **Filo di fabbricazione**
Definito dall'art. 16 del REC.
- f) **Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate**
Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.
- g) **Parete finestrata e parete non finestrata**
Ai fini delle norme sulla confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti o le parti di parete che abbiano aperture (porte o finestre) di locali d'abitazione come definiti all'art.1, c. 2, lett. a), L.R. 21/98; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione dei porticati e quelle che hanno unicamente luci, portoni e porte privi di parti trasparenti e/o aperture 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.
- l) **Superficie utile netta della costruzione (Sun)**
Definita dall'art. 19 del REC.
- m) **Volume della costruzione (V)**
Definito dall'art. 20 del REC.
- n) **Superficie fondiaria (Sf)**
Definita dall'art. 21 del REC.
- o) **Superficie territoriale (St)**
Definita dall'art. 22 del REC.
- p) **Rapporto di copertura (Rc)**
Definito dall'art. 23 del REC.
- q) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**
Definito dall'art. 24 del REC.
- r) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**
Definito dall'art. 25 del REC.
- s) **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**
Definito dall'art. 26 del REC.
- t) **Indice di densità edilizia territoriale (It)**
Definito dall'art. 27 del REC.
- u) **Lotto libero**
Mappale 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.

v) **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.

z) **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

Il trasferimento di capacità edificatoria fra aree non contigue è ammesso solo nell'ambito di un **intervento convenzionato unitario** esteso a tutte le aree interessate dai trasferimenti. In ogni caso la capacità edificatoria trasferita tra aree non contigue non può incrementare più del 30% quella realizzabile sull'area beneficiaria del trasferimento, fatte salve diverse e specifiche prescrizioni relative all'applicazione di meccanismi perequativi. I trasferimenti di capacità edificatoria devono comunque avvenire nell'ambito di **destinazioni d'uso omogenee** e non possono in alcun modo modificare le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ammessi per l'area beneficiaria del trasferimento.

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

CAPACITÀ 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 aggiuntivo 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**

Nell'ambito degli interventi edilizi di nuova costruzione e recupero abitativo dei rustici, devono essere sempre realizzati spazi di parcheggio privato sull'area fondiaria di pertinenza, sopra o sotto suolo, o all'interno di fabbricati, nel rispetto delle seguenti quantità minime:

- a) per la destinazione **residenziale**: 1 mq/10 mc di Volume, con un minimo di mq 15 per unità abitativa;
- b) per la destinazione **terziaria** (direzionale, commerciale o equivalente): 1 mq/2 mq di Sul;
- c) per la destinazione **produttiva**: 1 mq/5 mq di Sul.

2

Nelle aree di completamento e nuovo impianto è comunque obbligatorio che **almeno un posto auto** privato per ogni unità abitativa residenziale e per ogni mq 100 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.

3

Nei **Centri Storici** e nei contesti a più elevata densità edilizia i parcheggi privati sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, o nel sottosuolo delle aree pertinenziali (a condizione che l'estradosso venga adeguatamente sistemato e integrato nel contesto di cortili e giardini), 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 52 del REC, con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi. Qualora il reperimento dei parcheggi privati non sia ottenibile per carenza di spazio circostante o interno all'edificio oggetto di intervento, o per l'impossibilità di conseguire i requisiti minimi di accessibilità e manovrabilità dei veicoli, deve essere corrisposta al Comune una compensazione economica in ragione della superficie di parcheggio privato non reperito, sulla base delle tariffe unitarie stabilite dal Comune con apposito atto deliberativo; compete in ogni caso agli attuatori degli interventi l'onere di dimostrare, con apposita e documentata relazione tecnica, l'impossibilità di realizzare i posti auto pertinenziali.

4

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 vengano 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 prossimi agli insediamenti esistenti, purché non compresi in classe di elevato rischio geologico 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 mq 90 di SUL, mediante permesso convenzionato unitario;
- 2) sia predisposto specifico studio geologico che, oltre alla verifica delle condizioni sopra formulate, preveda tutti gli accorgimenti e le cautele tecniche necessarie a mantenere la stabilità dei suoli 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 gli estradossi devono essere di norma interrati, inerbiti e adeguatamente raccordati con il livello naturale del terreno stesso; eventuali coperture lastricate o a falda sono ammissibili solo in situazioni particolari ove, a giudizio dell'ufficio tecnico e della commissione edilizia, risultino meglio inserite nel contesto paesaggistico;
- 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.

Nell'ambito della medesima deliberazione è stabilita l'entità dell'indennizzo che gli attuatori degli interventi edilizi devono versare al Comune per ogni posto auto privato che non sia materialmente possibile realizzare.

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), 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 m 10,00) 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, recupero abitativo di fabbricati ex agricoli, 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.I.E. e ad accordo registrato e trascritto nei registri immobiliari 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 10,00. 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 5,00:

- 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 m 10,00 le pareti di altri edifici. È invece irrilevante, ai fini dell'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso, l'eventuale distanza inferiore a m 10,00 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 5,00 esclusivamente con parere favorevole della Commissione edilizia comunale e previo accordo registrato e trascritto nei registri immobiliari con le proprietà cui possa derivare pregiudizio al godimento di diritti reali.

5

È 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 delle presenti 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 registrato e trascritto nei registri immobiliari scritto per quanto riguarda i confini delle proprietà esterne all'ambito.

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 5,00 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

È 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:

- a) fuori dai centri abitati e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
 - m 20,00 per strade veicolari pubbliche (tutte di tipo "F"),
 - m 10,00 per le strade vicinali (come definite all'art. 3 comma 1 del NCS);
- b) fuori dal centro abitato ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci, si applicano le distanze di cui alla lettera d) seguente
- c) fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'art. 16 comma 2° del NCS.
- d) nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione, con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:
 - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00;
 - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
 - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;

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 comma 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), 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. 52 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);
- i) da sentieri e mulattiere è stabilita, per i muri di fabbrica, una distanza di m 5,00, derogabile solo con assenso dei proprietari del sedime viario; qualora la proprietà sia comunale l'assenso deve essere espresso con deliberazione della Giunta.

3 Fascia di rispetto ai corsi d'acqua

3 ■.1

È una striscia di terreno, della profondità di m 15,00, esterna al limite dell'alveo demaniale del torrente Chiusella e dei rii Assa, Acquabella, Truseisa e Freddo, sulla quale è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione e ogni trasformazione del suolo che non sia giudicata ammissibile dal competente servizio regionale OO.PP.

3 ■.2

Le fasce di rispetto ai corsi d'acqua sono comprese all'interno delle aree AF (aree di pertinenza fluviale) individuate in cartografia di PRG.

3 ■.3

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

- a) Sono consentite le utilizzazioni di cui al precedente punto 2.4 lettera c), nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua;
- b) La realizzazione di attrezzature tecnologiche connesse allo sfruttamento irriguo o energetico della risorsa idrica è ammessa nel rispetto delle normative di settore;
- c) Le recinzioni, quando non siano costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi al suolo senza cordolature continue in muratura o cls, sono realizzabili subordinatamente al

- nulla osta del servizio regionale OO.PP.;
- d) Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto si applicano le prescrizioni e le limitazioni derivanti dalle classi di rischio geologico individuate sulla Carta di Sintesi che 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

È 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 (microtesla), 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 degli 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 5,00 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

È una zona circostante il cimitero, nella quale, secondo i disposti dell'art. 29 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

Le zone di rispetto cimiteriali sono riportate in cartografia di PRG così come attualmente vigenti a seguito di precedenti ridefinizioni. Eventuali ulteriori modifiche 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

È 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 stabili dalle NdA per le singole zone.

7 Zona di rispetto agli impianti di captazione idrica

7 ■.1

È una zona estesa attorno ai pozzi di captazione dell'acquedotto nella quale sono vietate utilizzazioni e trasformazioni del suolo che possano contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria della risorsa idrica potabile. L'area immediatamente circostante le captazioni, per un raggio di m 10,00 è definita di "tutela assoluta".

7 ■.2

Le zone di rispetto agli impianti di captazione idrica sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e dell'art. 94 del D.Lgs 152/06.

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) nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività:
- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - apertura di pozzi privati;
 - gestione di rifiuti;
 - stoccaggio di sostanze chimiche pericolose o radioattive;
 - raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - pozzi perdenti;
 - 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;
- costruzione di nuovi edifici (ad eccezione delle strutture pertinenziali) e ampliamenti superiori al 20% di quelli esistenti;

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

È l'ambito comprendente il torrente Chiusella, i rii Truseisa, Acquabella e Assa e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m 150,00 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 paesaggistica prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, nei termini disciplinati dalla L.R. 32/2008.

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 posta a una altitudine superiore a

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 paesaggistica prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, nei termini disciplinati dalla L.R. 32/.

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'ortofoto della Provincia di Torino (settembre 2006) 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 dalla Tavola P2 del Piano Paesaggistico Regionale e 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 punto 1 precedente;
- b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, nei termini disciplinati dalla L.R. 32/ 2008 e comunque al rispetto dell'art. 19 della L.R. 4/2009.
- c) Si richiamano integralmente le prescrizioni in salvaguardia dell'articolo 16 "Territori coperti da foreste e da boschi" del Piano Paesaggistico Regionale.

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 Zone gravate da usi civici (D.Lgs. 42/04, art.142, c.1°, lett.h)

13 ■.1

Sono ambiti di proprietà comunale o anche privata gravati da diritti di godimento di varia natura (pascolo, legnatico, semina, ecc.) spettanti ai membri di una determinata collettività (non necessariamente coincidente con la cittadinanza comunale). Il vincolo in favore della collettività che gode dell'uso civico è indisponibile, sia da parte della stessa, sia da parte dei singoli per la propria quota ideale.

13 ■.2

Le aree di cui al punto precedente sono censite in base alle risultanze documentali disponibili; ancorché non puntualmente indicate sulle cartografie di PRG, sono comunque vincolate alla loro originaria destinazione, che prevale anche su eventuali discordanti previsioni della strumentazione urbanistica di qualsiasi livello, qualora non siano supportate dalle necessarie autorizzazioni. Pertanto ogni mutamento di destinazione d'uso da agro-silvo-pastorale ad altra destinazione è subordinato al parere favorevole degli Uffici regionali competenti in materia.

13 ■.3

Per la gestione degli usi civici e per il rilascio delle autorizzazioni a mutare i termini del loro godimento si richiamano, tra gli altri, i seguenti atti normativi e di indirizzo:

- L. 16.06.1927 n. 1766 e suo regolamento attuativo (R.D. 26.02.1928 n. 332),
- circolari PGR del 30.12.91 n. 20 PRE-PT e del 04.03.97 n. 3/FOP
- DGR del 19.12.2005 n. 11-1800;
- L.R. 14/06, art. 20 (conciliazioni stragiudiziali in materia di usi civici);
- L.R. 9/07, art. 60 (Delega ai comuni in materia di usi civici) - art. 61 (Sostituzione dell'art. 20 della L.R. 14/06).
- L.R. 22/07, art. 19 (modifiche della L.R. 9/07)
- L.R. n. 29 del 2/12/2009.

14 Prescrizioni sovraordinate da PPR

Si richiamano integralmente le prescrizioni in salvaguardia di cui agli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle N.d.A. e le prescrizioni specifiche d'uso dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 143, comma 1, lettera b, del D.Lgs 42/2004, riportate nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, del Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR n. 20-1442 del 18.05.2015 "Nuova adozione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) – L.R. 56/1977 e s.m.i.”.

art. 14

PRESCRIZIONI IDRAULICO - GEOLOGICHE

1

1

■.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 con la 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).

1

■.2

Classe II – Comprende le porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo delle opere, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Ove specificatamente imposto nelle schede monografiche, ogni tipo di insediamento deve essere vincolato (oltre alle verifiche di cui al punto precedente) a specifiche indagini di fattibilità, tendenti alla verifica della stabilità del manufatto in rapporto ad ogni possibile grado di libertà di scivolamento o rottura del terreno, tenendo conto della posizione e delle oscillazioni della falda freatica (D.M. LL.PP. 11.03.1988 , sez. G.). Comprende le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ai sensi del D.M. 11.03.1988

1

■.3

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 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.

1

■.4

Classe IIIa – Comprende le porzioni inedificate del territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte ad ospitare nuovi insediamenti, ovvero a perimetrare nuove aree destinate all'utilizzo edificatorio. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nel caso di edifici isolati,

esclusi quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, possono essere consentite la manutenzione, gli adeguamenti igienico-funzionali e (qualora fattibili dal punto di vista tecnico) la ristrutturazione e gli ampliamenti funzionali, secondo le prescrizioni dell'art. 34 delle NdA. Per questi ultimi due casi, i permessi di costruire sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. In riferimento alle attività agricole presenti in prossimità del reticolo idrografico (collocate comunque in ambiti esterni all'alveo ordinario o straordinario del corso d'acqua), in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno, o in presenza di copertura assicurativa. Non è comunque possibile realizzare tali nuovi fabbricati in settori interessati da processi attivi o incipienti di dinamica torrentizia. La fattibilità degli edifici deve essere verificata da opportune indagini geologiche e idrogeologiche di dettaglio secondo i disposti del D.M. 11.03.1988 e la progettazione deve prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità. Nelle aree che non evidenziano situazioni di dissesto pregresso, in atto o incipiente, è possibile l'edificazione di strutture non destinate ad incremento del carico antropico stabile.

1

■.5

Classe IIb2 – Classe IIIb3 – Classe IIIb4. – Si intende inserito tutto il paragrafo 7 della parte II dell'Allegato A alla DGR n. 64-7417 del 7 aprile 2014 comprensiva della tabella degli interventi edilizi ammessi.

2

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

- a) non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, tranne il caso di attraversamenti; è comunque possibile la regimazione a cielo aperto mediante strutture grigliate;
- b) non sono ammessi restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
- c) devono essere garantite costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, pubblici e privati, limitrofi agli insediamenti, verificando le sezioni di deflusso per i tratti di alveo intubati ed adeguando quelle insufficienti;
- d) nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti (classe III di acclività), deve essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate in linee di impluvio naturali;
- e) le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata;
- f) non sono ammesse occlusioni dei corsi d'acqua tramite operazioni di riporto, neanche per le zone di testata;
- g) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- h) qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati, al fine di garantire (a breve e lungo termine) la stabilità dei pendii, verificata attraverso specifica relazione geologica;
- i) non devono essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda freatica;
- j) il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso degli eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- k) in riferimento al P.A.I. si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18

comma 7 delle N.t.A. dello stesso P.A.I..

- l) al fine di valutare gli interventi ammissibili in aree ricadenti in classe III, si precisa che, in base ai chiarimenti forniti dalla DGR del 7.4.2012 n. 31-1844, sono tali da indurre incremento di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi.

3

Qualora siano presenti, **all'interno di lotti edificabili** preesistenti, delle porzioni di territorio inserite in classe IIIa (ad esempio, fasce di rispetto del reticolo idrografico, ecc.), sebbene utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici complessivamente realizzabili, queste non potranno essere impiegate a fini edificatori.

4

La carta di sintesi e le prescrizioni del presente articolo sono da considerarsi quale riferimento di base sia per la gestione delle scelte insediative già effettuate, sia per l'individuazione di nuove occasioni insediative, anche se trattate nell'ambito di **varianti di competenza solo comunale**.

5

Per quanto non espressamente indicato nel presente comma, si fa riferimento al paragrafo 7 della **Nota Tecnica Esplicativa** alla Circolare 7/LAP/96.

art. 15**INTERVENTI EDILIZI**

1

Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi 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. È 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.
- d) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.

5

Risanamento conservativo

5

■.1

Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.

5

■.2

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

5

■.3

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Eliminazione delle superfetazioni, con ripristino e sostituzione delle finiture, da eseguirsi con materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio dell'edificio senza impoverirne l'apparato decorativo.
- b) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, con la sostituzione delle parti degradate o crollate. È 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 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.

6 .3

Le opere ammesse con intervento di **ristrutturazione di tipo A** 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 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.

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. 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, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

6

■.5

Le opere ammesse con intervento di **ristrutturazione edilizia di tipo B limitata** 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 cm 20,00). 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 formetrici 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.

6

■.8

Le opere ammesse con intervento di **ristrutturazione di tipo B** 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale e della C.E. 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 dell'U.T.C. e della C.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti;
- c) la possibilità, solo ove espressamente ammessa e disciplinata dal PRG, di allargare la manica edilizia dei fabbricati lineari (grossatura di manica); tale intervento è comunque subordinato al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati confrontanti, riducibile a m 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

È subordinato alle seguenti prescrizioni:

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

8 Integrazione pertinenziale

8 ■.1

Si definisce intervento di integrazione pertinenziale la realizzazione, nello stretto ambito della pertinenza (NdA, art. 7, lett. v) dell'edificio principale (residenziale, terziario, produttivo), di strutture accessorie come definite all'art. 16 NdA.

8 ■.2

L'integrazione pertinenziale è ammessa su tutti gli immobili (ad eccezione di quelli per i quali sono prescritte specifiche esclusioni nelle schede d'area), 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 realizzando, 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**

È 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 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 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, lett. b) 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

È 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) per gli edifici espressamente individuati dalla cartografia di PRG e nell'ambito di Piani di Recupero perimettrati 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

Sono tali gli interventi con cui vengono eliminati o riedificati (anche in posizione diversa ma a parità di consistenza dimensionale) i fabbricati accessori discrepanti rispetto al contesto edilizio e ambientale dei quali sia tuttavia documentata la legittima esistenza.

12 ■.2

L'intervento è soggetto al 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 ed è attuabile in deroga a indici e parametri (ma nel rispetto delle distanze da confini, fabbricati e strade) sia ove specificamente previsto nelle tavole di PRG per i centri storici, sia in tutti i casi in cui sia ammesso dalle norme specifiche di area. In occasione di interventi di ristrutturazione sugli edifici principali, qualora i fabbricati minori ad essi pertinenti risultino particolarmente disadorni e deturpanti, il Comune ne può imporre la sostituzione o l'adeguamento tipologico-formale.

12 ■.3

Nei contesti di antica formazione gli interventi devono ottemperare agli indirizzi architettonico-tipologici dell'elaborato B.4. Nelle altre aree urbane 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, lett. b) 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 mc 700 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 mc 700 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), 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, 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".

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, lett. b) del DPR 380/01, ed è subordinata ai disposti dell'art.4 delle NdA; le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

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 ■.1 **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, 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 mq 1 di Superficie utile netta per ogni mc 10 di Volume dell'edificio al quale devono essere legati da vincolo pertinenziale; tale operatività può anche eccedere i limiti dimensionali di PRG, 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'edificio 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 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 sono ammesse distanze inferiori a quelle dell'art. 11 nell'ambito della medesima proprietà o con assenso dei frontisti, fino alla misura minima di m 5,00 da pareti finestrate, e di metri 3,00 da pareti non finestrate, ferma restando la possibilità di costruzione in aderenza;
- b) dalle strade e dagli spazi pubblici i bassi fabbricati di altezza fino a m 3,00 devono osservare una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni, mentre quelli di altezza superiore a m 3,00 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. 52, 8°c. del REC, nel caso di accessi carrai da strada pubblica;
- c) dai confini di proprietà private sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite dall'art. 12 solo in presenza di assenso dei confinanti o nel caso di costruzione in aderenza.

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 m 10,00 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 m 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

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; 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.

2

In area agricola non sono consentiti depositi di materiali non connessi con l'attività agricola. E' unicamente consentito, a titolo temporaneo, l'accatastamento di **legname tranciato** e di **terreno vegetale** (con esclusione di altri materiali inerti), previa autorizzazione comunale. Gli accumuli di cui alla presente norma devono comunque rispettare le distanze da strade, fabbricati e confini previste per gli edifici.

3

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

4

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.

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 mq 30 fino a mq 150 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 mq 150.

3

Nell'ambito dell'area dell'impianto deve essere individuata una superficie minima di **parking privato** a uso pubblico pari al 10% dell'area complessiva e comunque non inferiore a 1 posto macchina (pari a mq 26), per ogni mq 10 di superficie utile lorda a destinazione commerciale e di ristorazione (comprensiva dei servizi connessi); le aree a parking 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

È 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 E NORME TRANSITORIE

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, 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, 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.

TITOLO II

NORME SPECIFICHE DI AREA

nota:

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 N.d.A.: Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa*
- *Titolo V delle N.d.A.: Norme per la sostenibilità ambientale*
- *Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda*
- *Regolamento Edilizio Comunale*



CENTRI STORICI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ambiti centrali di più antica formazione del capoluogo di Vico (CS1), di Novareglia (CS2) e di Drusacco (CS3), comprendenti i nuclei insediativi originari sviluppati intorno alle chiese e alle piazze principali, in parte individuati come di interesse storico architettonico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e in parte riferiti ad alcune porzioni di circostante tessuto urbanistico caratterizzate da impianto rado e discontinuo, ma complessivamente dotate di valore ambientale e documentario.

FINALITÀ DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio, con particolare attenzione all'impianto originario, ai valori architettonici delle facciate e degli elementi connotanti gli spazi pubblici più significativi (ad esempio le piazze delle Chiese e i percorsi viari principali).

DESTINAZIONI D'USO DELL'AREA EX ART. 6

- residenziale (r1, r4)
- commerciale (c1)
- turistico-ricettiva (t1, t2)
- direzionale (d)
- socio-assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

sugli edifici per i quali l'elab. D.4 prevede il restauro con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

sugli edifici per i quali l'elab. D.4 prevede la ristrutturazione edilizia di tipo A con intervento diretto

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

sugli edifici per i quali l'elab. D.4 prevede la ristrutturazione edilizia di tipo BL con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e BL

- integrazione pertinenziale ⁽²⁾
- cambio di destinazione d'uso.

**sugli edifici per i quali l'elab. D.4 prevede la ristrutturazione edilizia di tipo B
con intervento diretto**

- 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

con permesso convenzionato

- demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁵⁾.
- qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative o economiche ⁽⁷⁾.

**sugli edifici per i quali l'elab. D.4 prevede la demolizione con ricostruzione vincolata
con intervento diretto**

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

con permesso convenzionato

- 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⁾.

**sugli edifici classificati come minori per i quali l'elab. D.4 prevede la sostituzione edilizia
con intervento diretto**

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- demolizione senza ricostruzione.

con permesso convenzionato

- sostituzione edilizia ⁽⁸⁾;

**sugli edifici non classificati come minori per i quali l'elab. D.4 prevede la sostituz. edilizia
con intervento diretto**

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A e BL
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾;
- demolizione senza ricostruzione.

con permesso convenzionato

- ristrutturazione edilizia di tipo B ⁽³⁾ ⁽⁷⁾
- ampliamento igienico-funzionale ⁽⁴⁾;
- cambio di destinazione d'uso ⁽⁷⁾;

con strumento esecutivo

- sostituzione edilizia ⁽⁹⁾

NOTE

- (1) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo BL finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile (se ammesso dalle disposizioni vigenti in materia), senza alterazione della sagoma e delle tipologie edilizie.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di:

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; in ogni caso i fabbricati accessori di nuova costruzione (comprese eventuali 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.

- (3) Con l'eventuale sopraelevazione del tetto (sempre fatti salvi i disposti del punto 6.8 b dell'art. 15 delle presenti norme) non possono essere superati i 3 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.
- (4) Concedibile una tantum per ogni unità abitativa fino 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 o in sede di PdR, 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.
- (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 ⁽⁷⁾.
- (6) La ricostruzione deve rispettare la sagoma dell'edificio preesistente in coerenza tipologica e formale con i fabbricati vicini, a meno di specifici vincoli progettuali dettati dalle "prescrizioni particolari" del presente articolo o formulate ai sensi dell'ultimo alinea delle medesime. Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota ⁽⁷⁾.
- (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, al fine di garantire la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.
- (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.
- (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⁾.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

con intervento diretto, permesso convenzionato e strumento esecutivo

- If = esistente
- Rc = esistente
- H = esistente

Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia.

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

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.

con permesso convenzionato e strumento esecutivo

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.

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. 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.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ **viabilità**

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 dei nuclei di antica formazione, eventuali pertinenze libere comprendenti cortili e giardini di evidente valore formale e compositivo, costituenti relazione tra gli organismi edilizi ed elementi urbani di carattere documentario, sono riconosciute dal PRG come unità di valore ambientale da salvaguardare; 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 dalla 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 e le meridiane esistenti su alcune facciate. Tali elementi ed altri eventuali manufatti di pregio (piloni votivi, fontane, lavatoi, forni da pane), anche se individuati in sede esecutiva (qualora non espressamente censiti dal PRG) devono essere conservati, recuperati o fedelmente ricostruiti, a prescindere dal tipo di intervento previsto per l'edificio del quale fanno parte; il loro recupero deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi edilizi relativi all'immobile del quale fanno parte eccedenti la manutenzione straordinaria. Il PRG li riconosce come elementi tipologici caratterizzanti l'architettura locale; pertanto 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.

■ 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

Sui fabbricati di impianto planimetrico lineare, è ammesso l'allargamento della manica edilizia (se compatibile con le norme in materia di distanza tra fabbricati e nel rispetto dei diritti di terzi) anche pervenendo a percentuali di ampliamento superiori al 20%, ma comunque senza mai superare la larghezza massima totale di m 12,00. Tale grossatura di manica, subordinata al rispetto della distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate, 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 in nessun caso 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, provvedendo tuttavia all'eliminazione di eventuali elementi impropri o deturpanti.

■ modifiche ex. art. 17 comma 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 compositivo e volumetrico, 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 nel PRG sia espressamente prevista la conservazione.
- modificare gli interventi edilizi previsti nella tavola D4 (ad esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo e di quelli di conservazione delle facciate), qualora venga documentata la necessità di trasformazioni dell'organismo edilizio o integrazioni pertinenziali non contemplate dalla regolamentazione di PRG e sia contemporaneamente accertata la completa assenza di elementi costruttivi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione o

anche qualora il Comune ritenga necessario definire ulteriori e più dettagliate prescrizioni operative, per una migliore integrazione ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio di antica formazione. 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.

■ tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

L'Elab. B.4.2 (sez. 2) del PRG analizza e classifica le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziando (con riferimento esemplificativo ad alcuni edifici significativi) i valori meritevoli di conservazione e riproposizione. In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'Elab. B.4.2) i progetti devono rilevare la presenza di tali elementi di pregio e proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di eventuali trasformazioni dell'organismo edilizio. È comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di instabilità statica documentata con perizia asseverata, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

RE

art. 22

AREE RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE

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.

FINALITÀ 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; 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-ricettivo (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- socio assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾
- ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾
- integrazione pertinenziale ⁽³⁾
- demolizione senza ricostruzione
- sostituzione di fabbricati minori
- 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.

con permesso convenzionato

- demolizione con ricostruzione vincolata
- sostituzione edilizia
- nuova costruzione ⁽⁶⁾

NOTE

- (1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra e l'altezza massima di m 10,00;
- (2) Per edifici uni-bifamiliari fino al 30% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 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;
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto dei parametri di area ($I_f = 0,6 \text{ mc/mq}$ e $R_c = 40\%$);
 - bassi fabbricati in deroga a I_f ma nel rispetto di Rc 40% fino a mq 30 di Sul per ogni unità abitativa;
 - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Con intervento 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 nei termini specificati alla voce "standard urbanistici".
- (5) Con intervento diretto sono ammessi ampliamenti, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, senza incremento delle unità abitative esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove unità abitative o assimilabili è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per servizi nei termini specificati alla voce "standard urbanistici".
- (6) Nuove unità abitative, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, sono realizzabili unicamente:
 - nell'ambito pertinenziale degli edifici esistenti;
 - 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.

La convenzione deve disciplinare sia i necessari collegamenti e gli eventuali adeguamenti infrastrutturali (anche per quanto riguarda la viabilità di accesso e distribuzione), sia il reperimento delle aree per servizi nei termini specificati alla voce "standard urbanistici".

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**con intervento diretto, permesso convenzionato e strumento esecutivo**

- $I_f = 0,6 \text{ mc/mq}$ (applicabile come I_t in interventi convenzionati)
- $R_c = 40\%$
- $H = \text{m } 7,50$

STANDARD URBANISTICI**con intervento diretto**

Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

con permesso convenzionato e strumento esecutivo

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 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 ne è prevista la monetizzazione 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. Per l'insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione può essere scelta solo qualora nelle immediate vicinanze esista un'area a parcheggio pubblico 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.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

L'Elab. B.4.2 (sez. 2) del PRG analizza e classifica le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziando (con riferimento esemplificativo ad alcuni edifici significativi) i valori meritevoli di conservazione e riproposizione. In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'Elab. B.4.2) i progetti devono rilevare la presenza di tali elementi di pregio e proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di eventuali trasformazioni dell'organismo edilizio. È comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di instabilità statica documentata con perizia asseverata, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

riconfigurazione tipologica degli edifici in contrasto con il quadro ambientale

L'Elab. B.4.2 del PRG (sez. 2) evidenzia (con riferimento esemplificativo ad alcuni casi significativi) gli elementi edilizi che, per la loro discontinuità rispetto alle tipologie costruttive tradizionali (caratterizzanti il paesaggio urbano), necessitano di essere eliminati o rielaborati al fine di una auspicabile ricomposizione del quadro ambientale. Pertanto, in occasione di ristrutturazione o ampliamento di fabbricati che presentino tali aspetti critici (anche se non censiti dall'Elab. B.4.2) i progetti devono prevedere la riqualificazione complessiva e contestuale degli edifici mediante l'eliminazione degli elementi non coerenti al contesto, o almeno la realizzazione di opere per la mitigazione dell'impatto ambientale, riferite in particolare alla ricomposizione formale delle facciate e delle coperture.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio, sia prescrivendo espressamente l'eliminazione di specifici elementi superflui o deturpanti, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che garantiscano la riconfigurazione tipologica e l'armonizzazione dei fabbricati (esistenti e in progetto) al contesto di appartenenza.

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. B.4.2.

Si richiamano integralmente gli indirizzi di intervento delle seguenti pubblicazioni, reperibili sul sito web della Regione Piemonte:

- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti.";

– “Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio.”.

In fase di progettazione devono essere prodotti opportuni elaborati che, tramite l'utilizzo di foto-inserimenti e/o restituzioni bi e tridimensionali, consentano la verifica del corretto e armonico inserimento delle volumetrie rispetto all'impianto urbanistico dei tessuti insediativi limitrofi e ai caratteri tipologico-compositivi evidenziati dagli elaborati B.4.1 e B.4.2.

■ **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. 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 viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

■ **prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

RC

art. 23

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITÀ 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, t3)
- direzionale (d)
- servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto, permesso convenzionato e strumento esecutivo

- nuova costruzione ^{(1) (2)}
- integrazione pertinenziale ⁽³⁾

NOTE

- (1) Secondo le indicazioni cartografiche e le prescrizioni particolari formulate per ogni singola area, 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 sempre assoggettare l'attuazione a Piano Esecutivo Convenzionato, definendone il perimetro con ricorso alle procedure dell'art. 17, cc. 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:
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto dei parametri di area ($I_f = 0,5 \text{ mc/mq}$ e $R_c = 40\%$);
 - bassi fabbricati in deroga a I_f ma nel rispetto di R_c 40% fino a $\text{mq } 30$ di Sul per ogni

- unità abitativa;
- tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
- serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini;

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

con intervento diretto

- If = 0,60 mc/mq
- Rc = 30%
- H = m 7,50

con permesso convenzionato e strumento esecutivo

- It = 0,60 mc/mq
- Rc = 40%
- H = m 7,50

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Per gli interventi attuati con intervento diretto non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

con permesso convenzionato e strumento esecutivo

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, negli ambiti soggetti a permesso convenzionato o a SUE, 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.

È fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute. Ulteriori o diverse disposizioni particolari sono riportate nella sezione seguente del presente articolo con riferimento alle singole aree.

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.

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.

■ 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. B.4.2.

Si richiamano integralmente gli indirizzi di intervento delle seguenti pubblicazioni, reperibili sul sito web della Regione Piemonte:

- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti.";
- "Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio".

In fase di progettazione devono essere prodotti opportuni elaborati che, tramite l'utilizzo di foto-inserimenti e/o restituzioni bi e tridimensionali, consentano la verifica del corretto e armonico inserimento delle volumetrie rispetto all'impianto urbanistico dei tessuti insediativi limitrofi e ai caratteri tipologico-compositivi evidenziati dagli elaborati B.4.1 e B.4.2.

■ 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 idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili, ove presenti, le disposizioni riportate dalle "schede d'area" allegate alla relazione redatta a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

■ prescrizioni specifiche per le singole aree

area RC1: l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere l'adeguamento della strada privata esistente (ampliamento sezione a m 5, piazzola di manovra, intersezione con la strada provinciale) e la monetizzazione di tutte le aree per standard in misura di 30 mq/ab insediabile. L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle necessarie opere di smaltimento delle acque reflue, anche con impianti di tipo autonomo purché conformi alle vigenti disposizioni di settore.

area RC2: l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio individuato in cartografia, con una superficie minima di 160 mq, nonché l'allargamento e cessione al Comune del tratto di viabilità indicato.

area RC3: è ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq/ab insediabile;

area RC4: è ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq/ab insediabile;

area RC5: l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio indicato in cartografia, con una superficie minima di 360 mq; tale parcheggio deve essere corredato da adeguate quote di verde di arredo; le aree per standard non reperite, fino alla concorrenza di 25 mq/ab insediabile, devono essere monetizzate.

area RC6: è ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq/ab insediabile;

area RC7: l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere l'allargamento della viabilità pubblica esistente (di almeno 2 metri), la cessione al Comune della porzione necessaria per la realizzazione dello svincolo rotatorio in progetto, la realizzazione e la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio (con una superficie minima di 180 mq) così come indicati in cartografia, oltre alla monetizzazione delle aree per standard non reperite, fino alla concorrenza di 25 mq/ab insediabile.

area RC8: l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere la monetizzazione di tutte le aree per standard in misura di 25 mq/ab insediabile;

area RC9: è ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq/ab insediabile;

area RC10: l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere la monetizzazione di tutte le aree per standard in misura di 25 mq/ab insediabile;

area RC11: è ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq/ab insediabile;

area RC12: l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere l'ampliamento della viabilità esistente in fregio al lotto secondo le indicazioni cartografiche, oltre alla monetizzazione di tutte le aree per standard in misura di 25 mq/ab insediabile;

area RC13: l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere la corretta realizzazione della viabilità privata interna al lotto, privilegiando le soluzioni di minor impatto sulla morfologia del terreno ed evitando per quanto possibile eccessivi scavi e tagli del pendio; le aree per standard devono essere interamente monetizzate in misura di 25 mq/ab insediabile.

TR

art. 24

AREE PER ATTIVITÀ TURISTICHE - RICETTIVE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area di tipo turistico, complementare al comprensorio sciistico individuato dal PRGI vigente sui vicini territori comunali di Meugliano e Rueglio, di circa 13.400 mq di estensione, posta a quota 1.000 m slm; l'area, già prevista dal piano vigente, ricade in parte in classe geologica **IIb2**, in parte in classe IIIA, ed è destinata ad usi turistici, alla nuova realizzazione di modeste strutture ricettive ed alla riqualificazione e recupero delle attività agricole ancora presenti.

FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento e riqualificazione delle eventuali attività agricole residue con incentivazione all'insediamento di attività agrituristiche; potenziamento del sito di interesse turistico della Comunità Montana; recupero con limitati ampliamenti del patrimonio edilizio esistente a scopo turistico; potenziamento e riqualificazione delle funzioni turistiche e ricettive.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- agricola (a)
- turistico-ricettiva (t1, t2)
- servizio pubblico (s, f)
- ricreativa (l)
- residenziale (r3, r4, r1 limitatamente agli usi abitativi propri ed ai pubblici esercizi).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B
- ampliamento igienico-funzionale ⁽¹⁾
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾
- demolizione senza ricostruzione
- sostituzione di fabbricati minori.

con permesso convenzionato

- cambio di destinazione d'uso
- ampliamento con incremento di carico insediativo e nuova costruzione ⁽³⁾.

NOTE

- (1) Ammesso solo in assenza di volumi rustici da recuperare, in misura del 20% del volume esistente per ogni unità abitativa o ricettiva con un minimo comunque concesso di mq 40 di Sul; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di piccoli porticati addossati agli edifici esistenti sono ammessi nella misura massima di mq 10 per unità.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali unicamente secondo le seguenti norme:
 - bassi fabbricati ad uso autorimessa e deposito con un massimo di mq 40 complessivi di

- Sul;
- serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) Si vedano le prescrizioni particolari.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

con intervento diretto

Esistenti

con permesso convenzionato e strumento esecutivo

Si vedano le prescrizioni particolari.

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

Non richiesti.

con permesso convenzionato e strumento esecutivo

Si vedano le prescrizioni particolari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ strutture ricettive

Unicamente nella porzione dell'area compresa in classe di rischio geologico IIIb2 è ammessa la realizzazione di una nuova struttura ricettivo-alberghiera (con esclusione di ogni destinazione di tipo abitativo privato) con un massimo di mq 1.000 di Sul al lordo dei volumi esistenti; il nuovo edificio, realizzabile con altezza massima di m 7.50, potrà avere un piano fuori terra e un piano mansardato abitabile; l'intervento è attuabile con permesso convenzionato ed è subordinato a studio geologico ed idrogeologico di dettaglio che stabilisca la compatibilità degli interventi previsti con la sicurezza dei siti interessati, nonché le eventuali cautele tecniche da osservare nell'edificazione. Tale struttura deve essere dotata di parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc e non può avere recinzioni ad eccezione di steccati in legno con altezza massima di m 1,20 o di siepi realizzate con apparati vegetativi autoctoni; i nuovi volumi ed il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche costruttive locali, utilizzando tipologie, materiali e forme compositive tipici dell'ambiente montano di appartenenza; le coperture devono essere in lose di pietra, fatto salvo l'utilizzo di impianti di approvvigionamento energetico realizzati secondo i disposti dell'art. 32 bis del R.E.C.

L'agibilità della struttura ricettiva è subordinata alla realizzazione di adeguato impianto di smaltimento delle acque reflue, di tipo autonomo e di dimensioni e tipologia conformi alle vigenti disposizioni di legge in materia.

■ interventi sul patrimonio esistente

Gli edifici esistenti di antico impianto e di matrice rurale montana sono recuperabili per fini turistici, sia abitativi che ricettivi, nonché per attività agrituristiche; il PRG incentiva la loro riqualificazione formale e funzionale; non è invece ammessa la realizzazione di nuovi edifici in corpi di fabbrica separati dagli esistenti, ad eccezione degli interventi di integrazione pertinenziale.

Oltre agli interventi di ristrutturazione B e di adeguamento igienico funzionale regolati dalla precedente nota 1, che devono sempre determinare il recupero delle originarie caratteristiche tipologiche e di impianto degli edifici conservandone il valore ambientale e documentario, sono ammessi interventi di ampliamento ed incremento del carico insediativo alle seguenti condizioni:

- l'incremento del carico insediativo è ammesso unicamente per gli edifici compresi in II^ classe di rischio geologico;
- gli ampliamenti volumetrici non possono superare il 30 % del volume complessivo esistente di ogni edificio o corpo di fabbrica, sono comprensivi dell'intervento di adeguamento igienico funzionale e sono comunque soggetti al rispetto delle norme in materia di distanza tra fabbricati;

- le addizioni volumetriche devono avvenire in coerenza con le caratteristiche di impianto dei volumi esistenti preferibilmente con prolungamenti di manica; sono ammesse eventuali sopraelevazioni ma unicamente per la realizzazione di un piano mansardato abitabile; eventuali grossature di manica sono ammesse solo per edifici isolati, nel rispetto di tutti i criteri enunciati nel presente articolo;
- le coperture devono essere realizzate unicamente con lose in pietra di tipo e pezzatura tradizionale, mantenendo le pendenze originarie, fatto salvo l'utilizzo di impianti di approvvigionamento energetico realizzati secondo i disposti dell'art.32 bis del R.E.C.;
- analogamente è prescritto il mantenimento dei caratteri delle murature perimetrali (in pietra con limitate superfici ad intonaco grezzo) nonché la dimensione ed il ritmo delle aperture; eventuali ballatoi e loggiati sono realizzabili unicamente in legno con le tecniche tradizionali;
- è ammesso il recupero e la ricostruzione secondo i criteri e le modalità sopra enunciate di eventuali edifici semidiroccati e di ruderi, purché sia documentabile la loro consistenza originaria;
- l'agibilità degli edifici oggetto di interventi di recupero abitativo, adeguamento ed ampliamento, effettuati secondo le norme del presente articolo, è subordinata all'avvenuta realizzazione di adeguati sistemi di smaltimento delle acque reflue, di tipo autonomo e conformi alle disposizioni vigenti di settore, sia riferiti a gruppi di edifici sia ad edifici singoli.

■ tutela del verde e della naturalità del suolo

Gli spazi verdi interni all'ambito devono essere salvaguardati e mantenuti il più possibile intatti, limitando al minimo indispensabile la realizzazione di superfici artificiali: la viabilità interna, le piazzole di manovra e i parcheggi (sia ad uso privato che a destinazione pubblica) devono essere realizzati con l'impiego di tecniche che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti su terra, prato armato, etc.); in particolare non è ammesso in nessun caso l'utilizzo di manti bituminosi, cementizi o comunque caratterizzati da alti livelli di impermeabilità (si richiamano in proposito le prescrizioni di cui all'articolo 61 del titolo V della presenti norme). Particolare tutela deve essere riservata all'apparato arboreo esistente lungo il confine meridionale dell'ambito, che deve essere integralmente conservato. Sulla restante superficie d'ambito, eventuali abbattimenti che si rendessero necessari alla realizzazione del complesso turistico devono essere compensati con la piantumazione di nuovi individui, selezionati tra le essenze autoctone (secondo quanto indicato all'allegato A delle presenti norme) e collocati a raccordo delle fasce boscate esistenti.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

PE

art. 25

AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITÀ 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

- produttiva (p1, p2, p3, p4, p5, p6)
- commerciale (c1, c2)
- direzionale (d, connessa agli impianti industriali e alle relative attività ammesse)
- residenziale di custodia (r2)
- servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con 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 PRG 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) È 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: bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali di custodia nella misura massima complessiva di mq 30 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 delle destinazioni in atto non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

Per ampliamenti e cambi di destinazione d'uso in funzione commerciale le aree a servizi sono dovute in misura pari al 80% della Sul.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ permesso convenzionato

Il Comune può assoggettare a permesso convenzionato gli interventi ritenuti più complessi o quelli di maggiore impatto sui contesti circostanti o sui sistemi infrastrutturali, in modo da stabilire un maggiore controllo sulla qualità degli interventi nella fase operativa.

■ pertinenze residenziali

È ammessa la realizzazione di nuove unità abitative di custodia integrate nelle strutture produttive o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo con almeno 500 mq di Sul, nel rispetto di $R_c = 50\%$. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

■ mutamento di attività 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 1^a classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

■ 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.

■ prescrizioni di carattere idro-geologico

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

Nelle porzioni di aree ricadenti in classe di rischio geologico IIIa sono ammessi solo interventi di integrazione pertinenziale con esclusione di fabbricati interrati.



AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti insediamenti produttivi e artigianali esistenti in ambiti e strutture ritenute idonee all'attività produttiva, suscettibili di operazioni di riordino e completamento.

FINALITÀ DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- produttiva (p)
- commerciale (c1 limitatamente agli spacci aziendali, c2)
- direzionale (d)
- residenziale di custodia (r2, r4)
- servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- 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.

con permesso convenzionato e strumento esecutivo

- interventi ammessi al punto precedente +
- 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 mq 60 per ogni unità abitativa di custodia (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive nel rispetto di Rc, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) Ammessa nel rispetto di Ut e Rc, anche per l'insediamento di nuove attività.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

con intervento diretto

- $R_c = 40\%$
- $H = m\ 10,00$
- Distanza dalle strade principali = m 10,00

con permesso convenzionato e strumento esecutivo

- $U_t = 1\ mq/mq$
- $R_c = 50\%$
- $H = m\ 10,00$
- Distanza dalle strade principali = m 10,00

STANDARD URBANISTICI

con intervento diretto

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

con permesso convenzionato e strumento esecutivo

Devono essere sempre dismesse (o assoggettate ad uso pubblico) e realizzate le aree per parcheggio pubblico integrate da quote di verde di arredo, calcolate nella misura del 5 % della superficie fondiaria impegnata dall'intervento, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile per la strada.

Le aree non vengono dismesse quando 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 del 10% della Sf complessivamente impegnata.

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

■ **modalità attuative**

Gli interventi di ampliamento o di ricostruzione vincolata, valutati dall'Amministrazione comunale di particolare consistenza e complessità in rapporto alle caratteristiche dell'ambito di inserimento, possono essere assoggettati a permesso convenzionato o a Strumento Urbanistico esecutivo.

■ **attività 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 mq 500 di Sul, devono essere integrate nelle strutture e nei volumi degli impianti produttivi, al fine di evitare insediamenti residenziali/produttivi di tipo misto.

È ammesso anche l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di mq 150 di Sul, 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.

■ **parcheggi privati**

Tutti gli interventi soggetti a permesso convenzionato o strumento esecutivo devono garantire la realizzazione di adeguate superfici di parcheggio privato, dimensionate in rapporto alle reali necessità dell'utenza e comunque non inferiori a 1 mq / 5mq di Sul dell'edificio produttivo.

■ **barriere verdi di mitigazione paesaggistica ed ambientale**

Il PRG persegue su tutto il territorio comunale la compatibilità paesaggistica degli insediamenti con eventuale riambientazione di quelli esistenti. Pertanto tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle aree PR devono concorrere alla mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale.

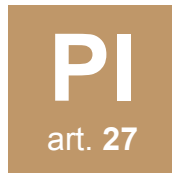
In particolare, in occasione di interventi eccedenti la ristrutturazione A, deve essere predisposta la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale.

Tali barriere potranno essere realizzate sia mediante filare di alberi di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento da ottenere verso il percorso viario, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli. È altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, sempre con funzione di mascheramento. Le planimetrie di progetto del PRG riportano specifiche indicazioni, prescrittive per quanto riguarda il lato dell'area da mascherare e aventi valore di indirizzo progettuale per il posizionamento.

Si richiama quanto specificato all'articolo 67 e all'Allegato A delle presenti N.d.A.

■ **prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI IMPROPRI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Insedimenti produttivi di carattere industriale e artigianale di non recente edificazione, situati in ambiti territoriali ritenuti impropri o per eccessiva contiguità ad insediamenti residenziali o, principalmente, perché penalizzati da criticità di natura geologica o idrogeologica.

FINALITÀ 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 se compatibili con le caratteristiche morfologiche dei siti e le relative condizioni stabilite dalla carta di sintesi.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

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

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria ⁽¹⁾ e straordinaria
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- integrazione pertinenziale ⁽²⁾
- ampliamento ⁽³⁾

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 PRG o con i criteri di qualità ambientale di cui all'art. 32 del REC.
- (2) È 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.
- (3) A ogni insediamento produttivo esistente, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è consentito l'ampliamento una tantum nella misura massima di mq 200 di superficie utile lorda, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, in deroga a Uf e Rc.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- U_f = esistente
- R_c = 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 attività 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 (se comprese in classe di rischio IIIA) 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 geologico ed 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.

■ pertinenze residenziali

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

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

■ barriere verdi di mitigazione paesaggistica ed ambientale

Il PRG persegue su tutto il territorio comunale la compatibilità paesaggistica degli insediamenti con eventuale riambientazione di quelli esistenti. Pertanto tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle aree PI devono concorrere alla mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale.

In particolare, in occasione di interventi di ristrutturazione A o di integrazione pertinenziale, deve essere prevista la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale.

Tali barriere potranno essere realizzate sia mediante filare di alberi di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento da ottenere verso il percorso viario, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli. È altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, sempre con funzione di mascheramento.

Le planimetrie di progetto del PRG riportano specifiche indicazioni, prescrittive per quanto riguarda il lato dell'area da mascherare e aventi valore di indirizzo progettuale per il posizionamento.

Si faccia in ogni caso riferimento a quanto specificato all'articolo 67 e all'Allegato A delle presenti Norme di Attuazione.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

AE

art. 28

AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Le aree perimetrate coincidono con ambiti destinati a cava di diorite (attività estrattiva peculiare e storica dell'alta Valchiusea) e comprendono sia la cava esistente sia la sua prevista espansione, rispetto alla quale la previsione di PRG stabilisce semplicemente la conformità urbanistica generale, ferme restando le ulteriori valutazioni relative alla effettiva autorizzabilità dell'intervento, da parte degli organi competenti in materia.

FINALITÀ DEL PRG

Utilizzo e potenziamento dell'attività di cava, finalizzata a garantire la disponibilità della diorite (pietra caratterizzante l'edilizia tradizionale locale, sempre più spesso rimpiazzata da materiali impropri e avulsi dal contesto); successiva rinaturalizzazione dei siti abbandonati dall'attività estrattiva e riqualificazione ambientale coerente con le caratteristiche naturali preesistenti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Produttiva P4 (attività estrattive e lavorazione di materiali lapidei).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Non è ammessa l'edificazione di fabbricati permanenti; sono consentiti unicamente l'impianto di strutture connesse con la gestione dell'attività e gli interventi per la sua successiva rinaturalizzazione, comprese eventuali operazioni di sistemazione e consolidamento del terreno. Si vedano inoltre le prescrizioni delle sezioni successive.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE URBANISTICO - ARCHITETTONICO

■ attività di coltivazione

Secondo i disposti del 1° comma dell'art. 55 della LR 56/77 l'attività di coltivazione, la riattivazione di siti inattivi e l'apertura di nuove aree di coltivazione, sono disciplinate dalla L.R. 69/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Oltre agli adempimenti di legge, i soggetti titolari dell'attività di cava dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Per le modifiche del suolo e l'installazione o l'integrazione degli impianti necessari all'attività estrattiva, il titolo abilitativo è subordinato alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi durante e dopo l'esercizio delle attività consentite (con riferimento ai disposti dell'art. 19, 1° comma del DPR 380/01), sulla base anche delle indicazioni fornite dalla Regione Piemonte al momento dell'approvazione dei piani di coltivazione;
- Eventuali strutture edilizie necessarie allo svolgimento dell'attività estrattiva sono autorizzabili limitatamente al periodo di coltivazione della cava, subordinatamente all'impegno convenzionale per la loro rimozione; posizionamento, dimensioni, tipologia costruttiva e materiali devono garantire il minimo impatto paesaggistico, con particolare riguardo alle visuali maggiormente fruibili;
- Sia la realizzazione delle strutture di cui al precedente alinea, sia la stessa attività di

coltivazione sono subordinate alla piantumazione di barriere alberate di adeguate dimensioni allo scopo di creare un filtro visivo con funzione di mitigazione paesaggistica. Tale barriera può essere modificata o eliminata in occasione dell'intervento di rinaturalizzazione, previsto dopo il completamento dell'attività di cava.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

■ mitigazioni ambientali delle attività di cava

Richiamati i contenuti del "Documento di Programmazione delle attività estrattive" della Regione Piemonte (DPAE – 2° stralcio) e le norme vigenti in salvaguardia di cui al progetto definitivo del "Piano Provinciale delle Attività Estrattive" (adottato con D.C.P. n.198-332467 del 22/05/2007), le attività di cava, al fine di mitigare gli impatti sotto il profilo visivo e le problematiche relative alla dispersione in aria delle polveri, devono essere condotte nel rispetto dei seguenti indirizzi di mitigazione:

- contestualmente all'attività di cava devono essere effettuati interventi di riordino e recupero delle aree marginali, con particolare attenzione ai confini sud e ovest dell'ambito individuato, rivolti verso gli edificati del Capoluogo e della frazione di Drusacco; su tali aree si deve provvedere alla pulizia e alla rimozione di eventuali rifiuti, nonché alla predisposizione di interventi selvicolturali (utilizzando le essenze di cui alla classe "rr" dell'allegato A alle presenti norme) e rinfoltimenti della vegetazione spontanea esistente;
- deve essere predisposto un impianto fisso di irrigazione / nebulizzazione, a servizio della viabilità di accesso alla cava, dell'area dell'impianto e delle aree di stoccaggio dei materiali a minore granulometria;
- deve essere effettuato un monitoraggio delle polveri aerodisperse (totali e PM10) in aree esterne alla cava e in corrispondenza dei recettori sensibili più vicini, comprese le aziende agricole; le modalità, la frequenza e i punti di campionamento devono essere concordati con l'Amministrazione Comunale e l'ARPA Piemonte, a cui dovranno essere trasmessi periodicamente i risultati;

Inoltre, al fine di minimizzare gli impatti di tipo acustico:

- in fase di esercizio i mezzi meccanici devono essere dotati di dispositivi di attenuazione del rumore; l'eventuale utilizzo di esplosivi è subordinato alla predisposizione delle più opportune misure di contrasto dell'impatto acustico delle volate;
- deve essere effettuato, a cura della Società proponente, un monitoraggio acustico finalizzato a verificare la conformità dei livelli sonori ai limiti di legge, tenendo conto dei recettori sensibili presenti nelle aree limitrofe alla cava. Qualora gli esiti del monitoraggio evidenzino un superamento dei limiti, devono essere individuati interventi per la riduzione dei livelli di emissioni sonore al fine di garantire il rispetto dei limiti associati alla classe acustica assegnata; devono essere presi in particolare considerazione i ricettori costituiti dall'insediamento abitato del Capoluogo e dalle case sparse presenti a nord-est dell'area di cava.

■ rinaturalizzazione dei siti dismessi

Non appena terminata l'attività estrattiva deve essere avviato il processo di riqualificazione ambientale. A tale scopo il Comune approva apposito progetto unitario di attuazione per la rinaturalizzazione del sito, predisposto dal gestore della cava e composto da relazione ambientale, adeguata cartografia di progetto, relazione finanziaria e norme attuative.

Il progetto deve prevedere un piano di organica sistemazione del suolo, con interrimento delle zone coltivate che consenta un adeguato ripristino del manto superficiale e del relativo apparato vegetale; questo deve presentare caratteristiche di omogeneità con quello dei terreni circostanti ed essere realizzato con essenze vegetali e densità di impianto tipiche del luogo.

La Società deve avvalersi in questa fase del supporto di un esperto in discipline agronomiche e forestali, al fine di evitare/mitigare eventuali impatti non previsti in fase progettuale, e verificare la corretta esecuzione delle azioni di recupero, con particolare riferimento alla ricostituzione del suolo e all'impianto delle specie vegetali.



AREE A VERDE PRIVATO

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.

FINALITÀ 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 strutture pertinenziali di edifici esistenti).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- sostituzione di fabbricati minori
- 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:

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

Tutti i bassi fabbricati e le tettoie non possono superare complessivamente il rapporto di copertura del 15% e devono essere edificati avendo riguardo alle finalità del presente articolo, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite, nonché 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.

Anche 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 comunque sempre garantire il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

Nell'area a verde privato localizzata in fregio alla SP66, a nord delle aree RC10 e G3, è ammessa con permesso di costruire convenzionato la realizzazione di un basso fabbricato per autorimesse private nel rispetto di un rapporto di copertura del 15%; Il fabbricato, eventualmente seminterrato sul lato a monte, deve assecondare al massimo la morfologia dell'area, ed essere realizzato con tipologie e materiali propri della tradizione costruttiva locale, al fine di minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico; tali caratteristiche costruttive possono essere oggetto di ulteriori specifiche disposizioni stabilite dall'UTC e/o dalla CE in sede di rilascio del permesso di costruire.

L'accesso alle autorimesse dalla viabilità principale deve essere unico, realizzato mediante specifica viabilità secondaria e garantire l'assenza di penalizzazioni sul traffico di transito.

In fase di completamento degli interventi ammessi deve essere realizzata la completa sistemazione a verde delle porzioni residue dell'area, non occupate dal fabbricato e delle superfici viarie di accesso, mediante la messa a dimora di vegetazione che contribuisca al corretto inserimento ambientale.

L'esecuzione dell'intervento deve prevedere anche la corretta regimazione delle acque meteoriche e di ruscellamento superficiale, garantendo l'assenza di effetti negativi sull'assetto idrogeologico locale; a tale scopo il soggetto attuatore deve corredare l'istanza di intervento con idoneo studio idrogeologico di dettaglio.

■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

Si richiamano, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti norme.



AREE VERDI DI PERTINENZA AMBIENTALE DELL'EDIFICATO

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITÀ 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

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

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

Le aree VA sono inedificabili a qualunque titolo.

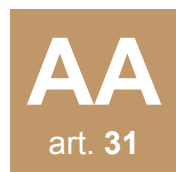
Gli edifici esistenti a destinazione agricola sono normati dal successivo articolo relativo alle aree AN; per gli edifici esistenti a destinazione non agricola gli interventi sono disciplinati dall'articolo riferito agli edifici e insediamenti in territorio agricolo (RA) e dalle relative prescrizioni particolari.

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

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



AREE AGRICOLE DI CORNICE AMBIENTALE

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.

FINALITÀ 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

con intervento diretto e 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 gli eventuali interventi di ristrutturazione totale di fabbricati esistenti o gli interventi di nuovo inserimento, sia per residenza rurale che per strutture agricole produttive, devono risultare coerenti con le seguenti direttive e 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.

Per gli edifici esistenti a destinazione non agricola gli interventi sono disciplinati dall'articolo riferito agli edifici e insediamenti in territorio agricolo (RA) e dalle relative prescrizioni particolari.

AF
art. 32**AREE DI PERTINENZA FLUVIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Sono costituite dagli ambiti territoriali di pertinenza del torrente Chiusella e del suo affluente rio Truseisa in località Inverso, comprensivi dell'alveo torrentizio, delle sue zone di divagazione idraulica e delle aree agricole contigue caratterizzate da omogeneità morfologica.

FINALITÀ DEL PRG

Il PRG le delimita cartograficamente come territori perifluviali da recuperare all'uso naturalistico e ricreativo, assegnandovi anche finalità di rispetto dei corsi d'acqua principali e connotazione ambientale e paesaggistica, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Agricola (limitatamente al mantenimento degli usi colturali in atto, ove presenti).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**con intervento diretto**

Sono ambiti destinati alla eventuale collocazione di opere di difesa spondale e di regimazione idraulica stabilite dalle autorità competenti in materia; pertanto in esse è vietata qualunque modificazione dell'assetto naturale del suolo, anche se a scopo agricolo, fatte salve quelle previste dalla legislazione e dalla pianificazione sovraordinate, inerenti le citate opere di difesa, gli interventi di manutenzione idraulica ed idrogeologica, le opere di presa delle acque e quelle connesse al loro utilizzo. Si richiamano espressamente in proposito:

- i criteri e gli indirizzi degli articoli 14 (manutenzione idraulica e idrogeologica), 15 (riqualificazione ambientale e rinaturazione), 16 (sistemazione e difesa del suolo) e 17 (agricoltura e gestione forestale) delle NTA del P.A.I.;
- i contenuti degli articoli 18 e 33 del PTA (Piano di Tutela della Acque) in merito agli obiettivi di qualità ambientale stabiliti e alla disciplina degli interventi ammessi entro la fascia di 10 metri dal ciglio di sponda del corso d'acqua, per i corpi idrici classificati come di rilevante interesse ambientale.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Le aree di pertinenza fluviale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali (calcolate secondo i disposti dell'art. 25 della LR 56/77), limitatamente alle particelle per le quali sia documentabile un effettivo utilizzo colturale in atto alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**■ rapporto delle aree AF con le fasce di rispetto ex art. 29 l.r. 56/77**

La profondità delle aree AF rispetto alle sponde dei corsi d'acqua è prevalentemente superiore ai 15 metri stabiliti per i territori montani dall'art. 29 della L.R. 56/77; tuttavia sussistono alcuni

tratti spondali nei quali la morfologia locale (dislivelli), la presenza di percorsi viari o la contiguità a territori boscati, comportano localmente una scarsa profondità dell'area normativa AF. In tal caso, ferma restando l'appartenenza di tali ambiti alla classe geologica IIIA che ne impedisce qualunque utilizzo, risultano comunque prevalenti i disposti dell'articolo 13 delle NdA generali, che impongono la fascia di rispetto dei corsi d'acqua con la profondità stabilita dall'art. 29 citato.

■ **prescrizioni idrogeologiche**

Per le aree AF comprese nella classe geologica di rischio IIIA, individuabile sulla carta di sintesi, il PRG assume come attività vietate e consentite, quelle definite all'art. 29 delle NdA del PAI riferito alla fascia fluviale A. Per le restanti il PRG assume le norme dell'art.30 delle stesse NTA (fascia B) fatte salve maggiori e diverse limitazioni derivanti da altri vincoli di natura ambientale e territoriale.

Per gli eventuali edifici esistenti nelle aree AF il PRG assume le prescrizioni operative stabilite dall'art.39 delle NTA del P.A.I. sia per la fascia A che per la B.

Gli ambiti AF sono compatibili con eventuali percorsi destinati allo sport ed alle attività del tempo libero anche se non espressamente individuati nelle cartografie di piano; l'individuazione di tali percorsi e delle relative attività deve comunque essere oggetto di specifica variante al PRG, con procedura adeguata all'entità delle previsioni stesse.

AN

art. 33

AREE AGRICOLE NORMALI

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITÀ 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, compatibilmente con le limitazioni geologiche..

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

con 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.4.2.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- If (relativo esclusivamente alle residenze rurali) = in base all'art. 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 56/77.
- Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola) = 30% della superficie fondiaria del lotto di reale pertinenza dell'insediamento aziendale
- H = m 7,50

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 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) mc 1.500.

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.

■ bassi fabbricati e tettoie non pertinenziali

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito materiali ed attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 30 mq di Sul, concessi una tantum, a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, per ogni appezzamento coltivato di proprietà unitaria di superficie non inferiore a 1.000 mq, con divieto di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma, e purché sul fondo della medesima proprietà non esistano altri bassi fabbricati o tettoie.

■ distanze

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
 - fienili, depositi, ricoveri per macchinari, attrezzi e animali domestici per autoconsumo e simili: m 10,00 da altre aree di PRG.
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo relativi a bovini, equini e capi minori non destinati all'autoconsumo:
 - nell'ambito di aziende agricole già esistenti: m 50,00 dalle altre aree di PRG e da edifici civili;
 - nell'ambito di nuove aziende agricole: m 100,00 dalle altre aree di PRG e da edifici civili;
 - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore.
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo relativi a suini e avicunicoli:
 - m 300,00 dalle altre aree di PRG;
 - m 100,00 da edifici residenziali in area agricola;
 - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore.

■ 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'ambiente agricolo (come depositi di attrezzature e materiali non inquinanti) 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.

L'Amministrazione comunale, quando lo ritenga opportuno in riferimento alla localizzazione degli interventi, ha inoltre facoltà di richiedere la realizzazione di isole ecologiche funzionali alla razionalizzazione del sistema di smaltimento dei rifiuti solidi-urbani, eventualmente corredate da mascherature di tipo vegetale (siepi, alberate, etc.) e in coerenza con i parametri e i disposti di cui al Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti adottato con DGR n.44-12235 del 28 settembre (cfr. articolo 66 del Titolo V delle presenti norme).

■ edifici esistenti a destinazione non agricola

Si richiamano integralmente i disposti dell'art. 34 (ambiti RA) delle presenti N.d.A.

RA

art. 34

EDIFICI E INSEDIAMENTI IN TERRITORIO AGRICOLO

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, 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.

FINALITÀ DEL PRG

Ripristino, almeno parziale, del presidio umano sui versanti collinari e montani. Mantenimento, recupero, ristrutturazione, riuso, riqualificazione ed eventuale 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.3.2 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-ricettivo (t1, t2)
- servizio pubblico (s, f).

Gli edifici ancora utilizzati per attività agricole sono disciplinati dalle prescrizioni dell'art. 33 (AN – aree agricole normali).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

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”

con intervento diretto

⁽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⁾
- demolizione con ricostruzione vincolata ⁽³⁾
- ampliamento igienico-funzionale ⁽⁴⁾
- integrazione pertinenziale ⁽⁵⁾
- demolizione senza ricostruzione
- sostituzione di fabbricati minori
- cambio di destinazione d'uso

- recupero abitativo di rustici.

Esclusivamente per gli edifici caratterizzati da tipologia ed elementi costruttivi evidentemente riferibili alla tradizione storica e documentaria locale, sono ammessi incrementi di superficie utile fino al 30% della Sul esistente comunque destinata ⁽⁷⁾.

Sugli edifici a destinazione **agricola** sono inoltre ammessi gli interventi previsti all'art. 33 (AN – aree agricole normali).

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

con permesso convenzionato

Sugli edifici a destinazione **non agricola** sono ammessi interventi di

- sostituzione edilizia ⁽⁶⁾

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. I volumi rustici non più utilizzati per attività agricola sono interamente recuperabili ad uso abitativo permanente a condizione che la loro posizione non contrasti con le limitazioni geologiche e che presentino caratteristiche dimensionali e strutturali adeguate a tale recupero.
- (2) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 2 piani fuori terra.
- (3) Ammissibile solo in caso di documentata compromissione strutturale
- (4) Ammesso fino al 20% della Sul residenziale o ricettiva esistente, con un minimo comunque consentito di mq 30.
- (5) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di mq 60 per ogni unità abitativa (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima di mq 25 per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (6) 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.
- (7) Tali ulteriori incrementi, comunque comprensivi degli adeguamenti igienico funzionali, sono ammessi a scopo di incentivo per il recupero del patrimonio storico diffuso in territorio montano e per un parziale ripristino del presidio umano; gli interventi sono comunque applicabili solo agli edifici che presentano, oltre alla tipologia tradizionale, condizioni statiche ancora compatibili con un recupero integrale e fatte sempre salve le limitazioni specificate alle successive sezioni della presente scheda normativa.

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 in volumi preesistenti, la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 100% della Sul.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDRO-GEOLOGICO

■ criteri idraulico-geologici di fattibilità

Le norme del presente articolo sono applicabili direttamente agli edifici esistenti ricadenti in classe di rischio geologico non superiore alla II o, se compresi in classe IIIB2, unicamente dopo l'avvenuta esecuzione delle necessarie opere di riassetto e la certificazione che le stesse abbiano determinato la prescritta mitigazione del rischio.

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 in assenza di volumi rustici da recuperare), 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 PRG 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 PRG 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.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE URBANISTICO - ARCHITETTONICO

■ tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

L'Elab. B.4.2 (sez. 2) del PRG analizza e classifica le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziando (con riferimento esemplificativo ad alcuni edifici significativi) i valori meritevoli di conservazione e riproposizione. In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'Elab. B.4.2) i progetti devono rilevare la presenza di tali elementi di pregio e proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di eventuali trasformazioni dell'organismo edilizio.

É comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di instabilità statica documentata con perizia asseverata, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

■ riconfigurazione tipologica degli edifici in contrasto con il quadro ambientale

L'Elab. B.4.2 del PRG (sez. 2) evidenzia (con riferimento esemplificativo ad alcuni casi significativi) gli elementi edilizi che, per la loro discontinuità rispetto alle tipologie costruttive tradizionali (caratterizzanti il paesaggio urbano), necessitano di essere eliminati o rielaborati al fine di una auspicabile ricomposizione del quadro ambientale. Pertanto, in occasione di ristrutturazione o ampliamento di fabbricati che presentino tali aspetti critici (anche se non censiti dall'Elab. B.4.2) i progetti devono prevedere la riqualificazione complessiva e contestuale degli edifici mediante l'eliminazione degli elementi non coerenti al contesto, o almeno la realizzazione di opere per la mitigazione dell'impatto ambientale, riferite in particolare alla ricomposizione formale delle facciate e delle coperture.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio, sia prescrivendo espressamente l'eliminazione di specifici elementi superfetativi o deturpanti, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che garantiscano la riconfigurazione tipologica e l'armonizzazione dei fabbricati (esistenti e in progetto) al contesto di appartenenza.

■ edifici soggetti a specifiche prescrizioni di intervento

- ① É ammessa la sopraelevazione dell'edificio con la realizzazione di un piano a destinazione residenziale, all'interno della sagoma planimetrica attuale del fabbricato e secondo le seguenti specifiche:
 - altezza massima del fabbricato: mt 8,50;
 - riproposizione (o corretta reinterpretazione) degli schemi compositivi dell'architettura tradizionale, degli elementi tipologici e dei materiali catalogati all'elaborato B.4.2;
- ② É ammessa la realizzazione di un fabbricato interrato a destinazione deposito e ricovero automezzi, secondo le seguenti specifiche:
 - rispetto della sagoma planimetrica indicativamente riportata sulla cartografia di PRG (fatte salve eventuali soluzioni alternative di cui sia dimostrata la maggiore validità);
 - superficie utile netta: mq 300
 - altezza massima interna del fabbricato mt 4,50;
 - per quanto riguarda la porzione di fronte libera necessaria per l'accesso, si prescrivono soluzioni tipologico-formali coerenti con quelle dei fabbricati costituenti matrice ambientale, con particolare riguardo alle murature e ai serramenti; a titolo indicativo si faccia riferimento agli elementi tipologici catalogati all'elaborato B.4.2;

■ interventi di manutenzione del territorio

Il Comune ha facoltà di assoggettare gli interventi di ristrutturazione e recupero abitativo del patrimonio edilizio extraurbano all'esecuzione di lavori manutentivi del territorio, quali ad esempio: il ripristino di sentieri e mulattiere anche per il loro utilizzo come percorsi turistici, la sistemazione di aree particolarmente sensibili per l'equilibrio idrogeologico della pendice montana, la realizzazione di muri in pietra a secco o di palificate in legno per la stabilità del suolo, ecc..

L'Amministrazione comunale, quando lo ritenga opportuno in riferimento alla localizzazione degli interventi, ha inoltre facoltà di richiedere la realizzazione di isole ecologiche funzionali alla razionalizzazione del sistema di smaltimento dei rifiuti solidi-urbani, eventualmente corredate da mascherature di tipo vegetale (siepi, alberate, etc.).

Gli interventi di cui sopra possono essere eseguiti a scomputo degli oneri di urbanizzazione nell'ambito di convenzioni o atti di impegno.

Si richiamano, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti Norme.

DI

art. 35

AREE PER STOCCAGGIO E RECUPERO DI INERTI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Le aree perimetrate coincidono con ambiti già di fatto utilizzati come depositi di materiali inerti, prevalentemente derivanti da escavazioni e demolizioni dell'attività edile (area DI1) o dalle operazioni di disalveo del torrente Chiusella (DI2).

FINALITÀ DEL PRG

Prosecuzione dell'attività di deposito in atto, nel rispetto della legislazione vigente e nei termini definiti dalle relative autorizzazioni; possibile insediamento di attività di iniziativa comunale per il recupero degli inerti e dei rifiuti non pericolosi ai sensi dell'art. 216 comma 1 del D.Lgs. 152/06 e del D.M. 05.02.98.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizio pubblico (s, f) nei termini specificati dalle finalità di PRG.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

È ammessa esclusivamente la posa delle strutture tecnologiche strettamente necessarie allo svolgimento delle attività, come previste dai progetti esecutivi degli impianti, debitamente autorizzati dagli enti competenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

■ capacità della discarica

Compete all'Amministrazione comunale valutare l'entità del materiale accumulabile stabilendo, con apposito atto deliberativo, un livello massimo raggiungibile, che risulti compatibile con la morfologia del terreno circostante e con le caratteristiche di sicurezza geologica ed idraulica proprie dei siti interessati; inoltre nello stesso atto può essere definita una data oltre la quale la discarica sarà ritenuta completa e non più utilizzabile e, qualora non vengano insediati gli impianti pubblici per il recupero degli inerti, dovranno essere attivate le procedure ed i lavori per la rinaturalizzazione del sito.

■ autorizzazione al conferimento

Fino a tale data ed al completamento della discarica, è ammesso il conferimento di materiali inerti sotto specifico controllo del Comune a cui compete il rilascio di formale autorizzazione per l'utilizzo della discarica; sono tassativamente esclusi i materiali nocivi ed inquinanti, anche se compresi nelle macerie e negli scarti delle lavorazioni edili, nonché ogni altro materiale che possa penalizzare l'ambiente e determinare inquinamento del suolo e delle falde.

■ piano di riqualificazione ambientale

Per la rinaturalizzazione dei siti di discarica il Comune predispone apposito progetto unitario di attuazione, composto da norme attuative, da adeguata cartografia di progetto e da relazione finanziaria riferita ai costi ed agli eventuali finanziamenti. Tale progetto deve prevedere un piano di organica sistemazione del suolo che comprenda il completo interrimento dei materiali inerti, con profondità e spessore tali da consentire un adeguato ripristino dell'apparato vegetale;

questo deve presentare caratteristiche di omogeneità con quello dei terreni circostanti ed essere realizzato con essenze vegetali e densità di impianto tipiche del luogo. Lo stesso progetto può essere sottoposto al vaglio dei competenti Uffici della Provincia di Torino per ottenere un supporto tecnico finalizzato alla correttezza e completezza dell'intervento di rinaturalizzazione.

■ **barriere alberate**

L'utilizzo dei siti di discarica, anche come eventuali impianti per il recupero degli inerti, è subordinato all'esistenza di un adeguato mascheramento arboreo che ne mitighi l'impatto paesaggistico; tale funzione può essere svolta dalle porzioni di bosco esistente circostanti la discarica, se ritenute dal Comune sufficienti allo scopo; in caso contrario è prescritta la piantagione di una barriera alberata di adeguate dimensioni, posizionata in particolare sui lati dell'area percepibili dal fondovalle, con funzione di filtro visivo, di mitigazione paesaggistica e di raccordo con le fasce alberate esistenti. Tale barriera può essere in seguito modificata e integrata in occasione dell'intervento di rinaturalizzazione, previsto dopo il completamento della discarica.

Si richiamano in merito i disposti di cui all'articolo 67 del Titolo V delle presenti norme.

SP

art. 36

AREE PER SERVIZI PRIVATI

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree già edificate (SP1a) o libere (SP1b), in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di strutture di ospitalità e assistenza per anziani.

FINALITÀ DEL PRG

Utilizzo edificatorio per la realizzazione di strutture ricettive ed assistenziali adeguate alla domanda insediativa, finalizzate anche a dare impulso all'economia locale; realizzazione di nuovi edifici a tipologia controllata e riqualificazione di quelli esistenti, con completamento e adeguamento della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità di accesso e i parcheggi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- socio-assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f)
- residenziale di custodia (r2, r4).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B
- integrazione pertinenziale ⁽¹⁾
- sostituzione di fabbricati minori

con permesso convenzionato

- ampliamento e completamento ⁽²⁾

con strumento esecutivo

- nuova costruzione ⁽³⁾

NOTE

- (1) 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 25 ogni 100 mq di Sul autorizzata, oltre ai locali sottostanti l'edificio principale;
 - bassi fabbricati e tettoie nel rispetto dei parametri edificatori dell'area;
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (2) Gli interventi di ampliamento della struttura esistente o di completamento edilizio nell'area **SP1a**, sono realizzabili con permesso convenzionato, fino al raggiungimento degli indici di zona al lordo delle cubature esistenti.
- (3) Gli interventi di nuova costruzione realizzabili sull'area **SP1b** sono soggetti a preventivo SUE per l'organizzazione complessiva dell'ambito con particolare riferimento agli accessi, alla

viabilità interna e alla collocazione dei servizi.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- $I_t = 1,0$ mc/mq
- $R_c = 25\%$
- H_{max} = come struttura esistente in caso di ampliamento in addizione volumetrica nell'area SP1a, mantenendo altezze e n. piani corrispondenti all'esistente; gli stessi valori per I_t ed R_c e 3 piani f.t. con un massimo di m 12,00 di altezza, in caso di completamento in corpo separato nell'area SP1a e di nuova costruzione nell'area SP1b.

STANDARD URBANISTICI

Per interventi diretti: non è richiesta alcuna dismissione né monetizzazione di servizi.

Per interventi soggetti a permesso convenzionato o strumento urbanistico esecutivo gli standard sono dimensionati in ragione del 100% della Sul di progetto: in particolare è dovuto il reperimento e l'assoggettamento ad uso pubblico di superfici per parcheggio, adeguatamente corredate da verde di arredo, in misura non inferiore al 50% della Sul consentita, mentre la restante quota del 50% della Sul può essere eventualmente monetizzata. In sede di primo intervento devono essere comunque reperiti tutti gli standard commisurati all'intera quota di Sul ammessa, anche in caso di realizzazione parziale della stessa.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE URBANISTICO - ARCHITETTONICO

■ standard urbanistici

Ferme restando le quantità minime sopra prescritte, in relazione alla necessità di garantire la realizzazione di parcheggi di uso pubblico in misura sufficiente alle reali esigenze dell'utenza prevista, il comune può negare la parziale monetizzazione e richiedere che lo S.U.E. preveda il reperimento in loco dell'intera quota dovuta per servizi; le superfici a parcheggio, con dimensione e posizione tali da garantire facile accesso dalla viabilità principale e buona fruibilità complessiva, devono essere preferibilmente localizzate in fregio alla strada provinciale ed essere integrate da verde di arredo (alberature, aiuole).

■ trasferimenti di cubatura

Eventuali progetti di nuova costruzione sull'area SP1b caratterizzati da evidente valore compositivo e tipologico, nonché da corretto inserimento ambientale e paesaggistico, possono utilizzare parte della capacità edificatoria residua dell'ambito SP1a, a condizione che sull'area di intervento siano rispettati il rapporto di copertura del 30% ed i valori stabiliti per l'altezza massima, e che l'indice di edificabilità sull'area SP1b non superi il valore di 1,20 mc/mq.

In ogni caso deve essere verificato il rispetto della capacità edificatoria massima ammessa per l'intera area SP1.

■ parcheggi privati

Oltre ai parcheggi di uso pubblico destinati all'utenza della struttura assistenziale, devono essere previste adeguate superfici per parcheggi privati con un minimo di mq 30 ogni mq 100 di Sul in progetto; in ogni caso deve essere garantita la presenza di un posto auto per ogni addetto della struttura (personale operativo, amministrativo, paramedico, ecc.). I parcheggi privati possono essere realizzati anche nel sottosuolo, compatibilmente con prescrizioni geologiche.

■ verde privato

Ogni struttura assistenziale-ricettiva indipendente deve essere dotata di una zona a parco alberato e attrezzato destinata esclusivamente all'utenza specifica della struttura stessa, dimensionata adeguatamente in rapporto al numero di presenze massime consentite dalla normativa di settore, con un minimo comunque garantito di mq 50 per ospite.

■ recinzioni e accessi

I parcheggi di uso pubblico devono essere preferibilmente interposti tra la viabilità principale e la struttura edilizia; in ogni caso non sono ammesse recinzioni prospettanti direttamente sulla strada provinciale, rispetto alla quale dovranno risultare arretrate di almeno m 5,00.

■ forme compositive, tipologie e materiali

In relazione alla posizione "in vista" dell'area SP1, posta in fregio alla viabilità principale e al fondo valle, non sono ammesse forme compositive impattanti sull'ambiente montano e sul contesto edilizio di riferimento; le tipologie, i caratteri costruttivi ed i materiali utilizzati per i progetti dei nuovi edifici dovranno garantire il corretto inserimento paesaggistico, evitando situazioni di contrasto ambientale e di eccessiva visibilità.

A tale scopo sono da privilegiare i progetti tendenti a riproporre le forme compositive, le scansioni prospettiche, i materiali e le coperture, tipiche delle costruzioni pluripiano del primo novecento, caratterizzate da pregio architettonico e dalla frequente presenza di significativi ambiti verdi pertinenziali.

L'Amministrazione comunale potrà tuttavia prendere in considerazione anche eventuali proposte dotate di forte connotazione progettuale, purché tali da poter costituire nuovo elemento architettonico di eccellenza e "segno" tipologico caratterizzante, anche sottoponendone i progetti al parere degli uffici regionali competenti in materia ambientale. Gli eventuali interventi di ampliamento e completamento edilizio sull'area SP1a, devono comunque concorrere a riqualificare le strutture esistenti.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDRO - GEOLOGICO

Nel perimetro dell'area SP1a è presente una porzione di terreno compresa in classe di rischio geologico IIIA, a causa delle penalizzazioni idrauliche indotte dal contiguo corso d'acqua; tale porzione, inclusa nel perimetro dell'area urbanistica in quanto afferente ad una struttura edilizia esistente da tempo, è inedificabile e gli eventuali interventi di addizione volumetrica dell'edificio esistente devono essere realizzati sul lato opposto; la relativa superficie concorre al computo della capacità edificatoria complessiva dell'area SP1a.



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.

FINALITÀ DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

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

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Per gli edifici e relative pertinenze ubicati in Centro Storico si richiamano gli interventi ammessi dalla Tav. D.4; sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art.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, in applicazione dei disposti dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della L.R. 56/77, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 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.

■ **modalità attuative**

Nei casi più complessi sotto il profilo organizzativo o di riqualificazione ambientale e funzionale, il comune subordina gli interventi a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica.

■ **opere di mitigazione e inserimento paesaggistico**

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, ove necessario e soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone. Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.

Si richiamano, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti Norme.

■ **prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

SG

art. 38

AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale: cimiteri (SG1, SG2, SG4), antenne telefoniche (SG3).

FINALITÀ DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici generali, come individuati dalla cartografia di PRG: cimiteri (SG1, SG2, SG4), antenne telefoniche (SG3).

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

Eventuali edifici devono rispettare l'altezza massima di m 12.

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 20 delle 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 trasmissione o ripetizione del segnale telefonico 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.

■ **opere di mitigazione paesaggistica e ambientale**

In coerenza con le necessità funzionali dei singoli impianti e con la loro localizzazione, devono essere messe in atto le misure di mascheratura e mitigazione paesaggistica necessarie alla tutela delle visuali panoramiche.

Si richiamano, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui al Titolo V delle presenti N.d.A.

■ **prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

art. 39

SEDIMI PER VIABILITÀ PUBBLICA**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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

FINALITÀ 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 DI CARATTERE URBANISTICO - ARCHITETTONICO**■ 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.

■ viabilità interna ad ambiti 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 m 15,00 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 sottoscarpa 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.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

■ permeabilità 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 di servizio alle unità residenziali, piazzole di manovra, ciclopiste e tracciati pedonali, devono essere 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.

■ mitigazione dell'effetto barriera nei confronti dei flussi faunistici

In attuazione dei criteri e degli orientamenti progettuali stabiliti dal Rapporto Ambientale, in sede di progettazione delle infrastrutture viarie devono essere indicati tipologie, numero e posizionamento delle opere di mitigazione (attive e/o passive) degli impatti della continuità della struttura lineare sui flussi faunistici; le opere devono essere conformi a quelle descritte al paragrafo 11.1 del Rapporto Ambientale del PRG e agli indirizzi definiti dal documento edito nel 2005 dalla Regione Piemonte a titolo "Fauna selvatica ed infrastrutture lineari – indicazioni per la progettazione di misure di mitigazione degli impatti delle infrastrutture lineari di trasporto sulla fauna selvatica". La scelta degli interventi di mitigazione deve essere riferita anche alle cartografie relative alla "idoneità ambientale" riportate al paragrafo 1.3 del Rapporto Ambientale (o a eventuali aggiornamenti in merito reperibili sul sito web dell'ARPA Piemonte / Sistema Informativo Geografico).

■ manutenzione e valorizzazione di sentieri e mulattiere

Tutti i sentieri e le mulattiere esistenti sul territorio comunale assumono il significato urbanistico di maglia di percorsi pedonali da recuperare, ripristinare ed attrezzare con carattere unitario secondo il disegno d'insieme originario e utilizzando i materiali tipici del luogo, in analogia con le tradizioni storiche locali, in funzione del presidio territoriale, di difesa del suolo e di fruizione turistico – culturale.

Ancorché non individuati cartograficamente dal PRG, sentieri e mulattiere sono riconosciuti come sedimi viari di uso pubblico e in quanto tali possono essere attrezzati e utilizzati come percorsi turistici di pubblica fruizione (pedonali, ciclabili, ippici), sulla base di progetti approvati dal Comune.

Gli interventi di manutenzione e sistemazione di sentieri e mulattiere (anche comportanti la realizzazione di manufatti (ad es. muretti in pietra a secco, palificate e staccionate in legno, elementi segnaletici) possono anche essere eseguiti come opere di urbanizzazione nell'ambito di ristrutturazioni e recuperi abitativi del patrimonio edilizio extraurbano.

TITOLO III

DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

nota:

Nel presente Titolo III sono riportate le disposizioni normative relative all'adeguamento del PRG alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa .

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

- Titolo I delle Nda: Norme Generali*
- Tav. C “Zone di insediamento commerciale”*

Costituisce altresì costante e imprescindibile riferimento il documento dei “ CRITERI COMMERCIALI”

art. 40**RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI**

1

La disciplina regionale del commercio si fonda sulla L.R. 28 del 12.11.99, le cui disposizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della L.R. 56/77. Con le disposizioni contenute negli allegati A delle successive D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, n. 347-42514 del 23.12.03 e n.59-10831 del 24.03.06, D.C.R.191-43016 del 06.12.12, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.

2

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

3

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

4

Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui sopra e nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune.

art. 41**CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DEL COMUNE**

1

Il Comune di Vico Can.se, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, è classificato dall'allegato A della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 e s.m.i. come Comune Minore della rete secondaria non appartenente ad aree di programmazione commerciale.

art. 42**TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

1

Si richiamano gli artt. nn. 5, 6, 7 e 8 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 e s.m.i. per quanto riguarda le definizioni delle superfici di vendita e di esposizione, della classificazione degli esercizi per la vendita al dettaglio e delle tipologie di strutture distributive.

art. 43

CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE**1**

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 13 dell'Allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.3.06 e s.m.i., ed a quanto definito dai "Criteri Commerciali" approvati dall'Amministrazione ai quali si rimanda, si riconoscono sul territorio comunale le seguenti Zone di insediamento commerciale (cfr. tavola C – "Zone di insediamento commerciale" in scala 1:2000):

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

2

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

art. 44**COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO**

1

Nella Tabella regionale delle Compatibilità territoriali dello sviluppo (TAB.6, Allegato A – D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006 e s.m.i.), integrata nei “Criteri Commerciali” approvati dal Comune, è definita la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse negli Addensamenti individuati.

2

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

3

Le medie strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli Addensamenti commerciali individuati, secondo le compatibilità indicate nella citata Tabella, in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

4

L'eventuale futuro riconoscimento di Localizzazioni urbane non addensate (L1) in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06 e s.m.i., potrà consentire l'insediamento di medie e grandi strutture (sempre secondo le disposizioni della Tabella delle compatibilità).

art. 45

ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE**1**

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

- **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. 56/77, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persone;
- **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 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 e s.m.i..

art. 46**ABILITAZIONE DI ATTIVITÀ COMMERCIALI**

1

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

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 PRG e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi sui tessuti compresi nelle perimetrazioni 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 PRG per gli interventi edilizi nell'ambito urbano coincidente con gli Addensamenti 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. 47

FABBISOGNI DI PARCHEGGI E STANDARD

1

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti sono tenuti al reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard di cui all'art.21, 1° comma, n. 3) della L.R. 56/77 o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento dell'esercizio commerciale le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

2

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di seguito riportata ed ai commi 4 e 6 dell'allegato A della D.C.R. 24.03.06 n. 59-10831 e s.m.i..

3

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

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE CONSENTITE (A.1; L.1)	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M-SE2-3	401-2500	$N = 0,045XS$
G-SM1	fino a 4500	$N = 245 + 0,20 (S-4500)$
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC=N+N' (***)$
G-CC1	fino a 12000	$NCC=N+N' (***)$
(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L. (***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale N' è uguale a $0,12xS'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.		

art. 48**MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

1

A tutela degli ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal PRG, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro.

2

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

3

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

4

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti, anche se non compreso in ambiti di interesse storico-artistico e documentario, deve garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.

art. 49**VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ**

1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della DCR n.59-10831 del 24.3.2006 e s.m.i., le verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.500.

2

Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art.26, comma 3°ter e seguenti, della D.C.R. sopra citata.

3

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

art. 50**VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

1

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

2

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

3

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

4

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui al titolo V delle presenti NdA.

art. 51**CONDIZIONI SPECIFICHE PER L'INSEDIAMENTO
DI ATTIVITÀ COMMERCIALI**

1

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

2

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.

3

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso negli Addensamenti riconosciuti, anche di medie strutture di vendita (secondo le quantità ammesse dalla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo) potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati, primi piani), purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.

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.

art. 52**INCOMPATIBILITÀ**

1

Sono escluse dal possibile inserimento negli Addensamenti riconosciuti tutte le attività oggettivamente moleste e tutte quelle ritenute dalla Commissione Edilizia incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza.

TITOLO IV

DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

nota:

Nel presente Titolo IV sono riportate le disposizioni normative relative alla disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande

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

- *Titolo I delle NdA : Norme Generali*
- *Titolo III delle NdA: disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa*
- *Tav. C “Zone di insediamento commerciale” . scala 1:2.000*

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

art. 53**RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI****1**

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

2

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

3

I "Criteri Comunali" recepiscono i contenuti degli indirizzi e criteri regionali (D.G.R. n. 85-1268 s.m.i.); pertanto, per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamati i "Criteri Comunali" stessi o comunque, fino all'adozione da parte del Comune dei "Criteri Comunali", i nuovi criteri regionali di programmazione (D.G.R. n. 85-1268 s.m.i.) e le norme della L.R.n.38/2006 s.m.i.

art. 54**SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE**

1

Come previsto dall'articolo 4 commi 1 e 2 della D.G.R. n. 85-13268 s.m.i. dell'8 febbraio 2010, la "superficie di somministrazione" è l'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature, arredi vari e simili, e la porzione di suolo, variamente delimitata – coperta o scoperta - posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso (c.d. dehors).

Non costituisce superficie di somministrazione quella destinata ai magazzini, cucine, depositi, locali di lavorazione appositamente allo scopo dedicati, uffici, servizi igienici, spogliatoi e servizi igienici per il personale.

2

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

art. 55**ZONE DI INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE**

1

Al fine di favorire l'integrazione degli esercizi di somministrazione con la rete commerciale locale, le zone attuali e potenziali di insediamento degli esercizi di somministrazione sono individuate preferibilmente nell'ambito degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali di cui al Titolo IV delle presenti NdA, nonché negli ambiti aventi connotazione di "realità minore a rischio desertificazione" di servizi ai cittadini, qualora i "criteri comunali" ne rilevino la presenza sul territorio comunale.

2

L'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è in ogni caso ammesso anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale definite dal Titolo III delle presenti Norme attuative e alle eventuali "realità minori a rischio desertificazione" di servizi ai cittadini.

art. 56**COMPATIBILITA' URBANISTICA**

1

L'insediamento degli esercizi di somministrazione sul territorio comunale è ammesso solo nelle aree in cui il PRG prevede la destinazione d'uso "esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, attività di servizio alla persona (c1)".

art. 57

FABBISOGNO DI POSTI A PARCHEGGIO

1

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

2

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

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

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

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

3

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- mq 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- mq 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

4

La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, può essere reperita:

- nelle aree urbanistiche soggette alle norme dell'art.21 della L.R.56/77 s.m.i.;

- nelle aree urbanistiche soggette alle norme dell'art.2 della L.122/1989 (c.d. legge Tognoli);
- in aree private liberamente accessibili e fruibili dal pubblico.

5

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

6

Per il soddisfacimento dei posti parcheggio degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'art.25 comma 4° della D.C.R. n.191-43016 del 20.11.11.

7

Le disposizioni relative al fabbisogno di posti parcheggio non si applicano nei seguenti casi:

- subingresso (cambio di titolarità di un esercizio esistente);
- trasferimento di sede di un esercizio nell'ambito dello stesso Addensamento o Localizzazione commerciale.

8

La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, è monetizzabile:

- per gli esercizi di somministrazione ubicati nell'Addensamento A1 e nelle eventuali Localizzazioni L1 oggetto di autoriconoscimento;
- in caso di ampliamento di superficie di somministrazione o di trasferimento di sede a parità o in riduzione di superficie di vendita originaria, posti in essere dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ovunque ubicati sul territorio o comunque già attivi alla data di approvazione dei "criteri comunali".

9

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

10

I fondi della monetizzazione devono essere utilizzati per la realizzazione di parcheggi pubblici localizzati all'interno delle Zone di insediamento commerciale, o entro una distanza stradale di 200 m dalle medesime.

art. 58**VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ**

1

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

2

La verifica di impatto sulla viabilità è esclusa nei seguenti casi:
ubicazione dell'esercizio di somministrazione nell'Addensamento A1;
ubicazione dell'esercizio di somministrazione in porzioni del territorio comunale - identificate come "realità minori a rischio desertificazione" dei servizi al cittadino;
trasferimento di sede di esercizio di somministrazione nell'ambito del medesimo Addensamento o Localizzazione commerciale.

3

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

4

Nel caso sia obbligatorio presentare lo studio di impatto sulla viabilità, le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento devono essere concertate con il Comune, oppure con la Provincia limitatamente agli esercizi di somministrazione ubicati su viabilità provinciale e regionale.

Le soluzioni progettuali concertate devono inoltre essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo. La realizzazione delle opere oggetto di convenzione o di atto d'impegno unilaterale d'obbligo è propedeutica all'apertura al pubblico dell'esercizio di somministrazione.

5

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

art. 59**REGOLAMENTAZIONE DEGLI ASPETTI TERRITORIALI,
AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E PROGETTUALI**

1

Per i casi di nuova apertura, trasferimento di sede, variazione (in ampliamento) della superficie di somministrazione degli esercizi ed in caso di realizzazione di opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione di esercizi di somministrazione, è obbligatoria la predisposizione di idoneo studio, sottoscritto e asseverato da professionista abilitato alla sua redazione.

Tale studio deve essere finalizzato a dimostrare il rispetto dei criteri previsti dalla legislazione vigente in materia di compatibilità ambientale ed energetica.

2

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

3

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

In particolare, dovrà essere elaborata la scheda semplificata di cui all'all.1/2 e 1/3 del D.Lgs.137/2002.

4

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui al titolo V delle presenti NdA

art. 60**NORME SPECIFICHE PER I “DEHORS”**

1

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

2

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

3

Il dehors, nei limiti di cui ai commi seguenti, è realizzabile in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi, ma costituisce superficie di somministrazione e come tale è soggetto all'ottemperanza di tutte le relative disposizioni stabilite dalla normativa vigente.

Per quanto attiene il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, non sono richiesti né il reperimento di posti auto né la monetizzazione di superfici a servizi pubblici per i dehors realizzabili senza permesso di costruire.

4

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

5

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

Il Comune può sempre imporre, anche a seguito della SCIA, eventuali adeguamenti necessari a garantire la sicurezza e il decoro delle strutture e della loro fruizione.

6

I dehors realizzati sul suolo privato, con strutture anche completamente chiuse utilizzabili per tutto l'anno, ma interamente smontabili senza ricorso a demolizioni, possono essere realizzate con permesso di costruire convenzionato, per un'estensione non superiore al 200% della

superficie di somministrazione interna all'esercizio.

La convenzione, oltre a disciplinare gli aspetti tipologico-formali, il reperimento o la monetizzazione dei parcheggi e i requisiti di sicurezza in ordine alla circolazione (veicolare e pedonale) e alla fruizione della struttura, deve anche contemplare l'impegno dell'attuatore alla completa rimozione in caso di cessazione dell'attività di somministrazione.

7

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

TITOLO V

NORME PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

nota:

Nel presente Titolo V sono riportate le disposizioni normative relative alle misure di compatibilità ambientale e paesaggistica correlate agli interventi di cui ai titoli precedenti delle presenti norme.

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

- *Titolo I delle Nda: Norme Generali;*
- *Titolo II delle Nda: Norme specifiche di area;*
- *Rapporto Ambientale (elaborato A.0.1 di PRG);*
- *Cartografia di PRG.*

art. 61

INVARIANZA IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE**1**

L'invarianza idraulica degli interventi di trasformazione territoriale costituisce obiettivo tendenziale prioritario del PRG, da conseguirsi sia attraverso il controllo dell'impermeabilizzazione dei suoli, sia attraverso la compensazione della stessa con la realizzazione di adeguati volumi di invaso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

2

Ad eccezione dei casi espressamente previsti all'ultimo comma del presente articolo, le superfici inedificate che necessitano di essere pavimentate o comunque destinate a perdere la copertura vegetale, devono essere prevalentemente ricoperte con materiali permeabili alle acque meteoriche, scelti con riguardo sia alle prestazioni funzionali richieste, sia al coefficiente di impermeabilizzazione (α_i), da quantificare in base alle seguente scala parametrica:

- prato in piena terra	0,0
- ghiaia, sabbia o altro materiale sciolto	0,1
- grigliato in plastica riempito di terreno vegetale (prato armato)	0,2
- alveolare in cls riempito di terreno vegetale (autobloccante inerbito)	0,4
- elementi in cls o pietra posati a secco su fondo drenante	0,7
- superfici coperte, pavimentazioni continue o a giunti sigillati	1,0

3

Ad eccezione dei casi espressamente previsti all'ultimo comma del presente articolo, l'invarianza idraulica deve essere dimostrata per ogni attività edilizia, anche libera, che comporti realizzazione di superficie coperta o riduzione dell'estensione di superfici di suolo permeabili.

4

La riduzione di permeabilità del suolo è determinata dall'incremento della superficie impermeabile equivalente (S_{ie}), calcolata moltiplicando tutte le aree oggetto di trasformazione per il rispettivo coefficiente di impermeabilizzazione (α). Il coefficiente applicabile alle tipologie di sistemazione del suolo non esplicitamente contemplate nella scala parametrica di cui al comma 2 deve essere stimato in via analogica, sulla base di adeguata dimostrazione tecnica.

5

L'eventuale incremento della superficie impermeabile equivalente deve essere compensato dalla realizzazione di invasi, come definiti al seguente comma 6, di capacità pari a 15 litri per ogni mq di S_{ie} incrementale, calcolata ai sensi del precedente comma 4.

6

Ai fini del precedente comma 5 si definisce "invaso" qualsiasi bacino o serbatoio destinato a recepire e trattenere o drenare nel suolo le acque meteoriche (fermi restando gli obblighi di depurazione delle acque di prima pioggia) provenienti da superfici variamente impermeabilizzate. Agli alberi di alto fusto di altezza superiore a 4 metri è attribuita convenzionalmente una capacità di invaso variabile da 15 a 30 litri cadauna, in base ai valori

riportati per ciascuna specie arborea nell'allegato A delle N.d.A.

7

Le disposizioni del presente articolo, fatta salva la necessità di ricercare comunque soluzioni progettuali e attuative coerenti con la finalità generale di limitare l'impermeabilizzazione del suolo, non si applicano:

- alla viabilità veicolare pubblica o di uso pubblico;
- all'interno di particelle catastali di superficie inferiore a 1.000 mq nelle quali la Sie risulti già superiore a 600 mq alla data di adozione del presente PRG;
- agli incrementi di Sie inferiori a 50 mq realizzati "una tantum" dopo la data di adozione del presente PRG.

art. 62

RISPARMIO E GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE**1**

In occasione di interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia a destinazione residenziale, terziaria, commerciale o assimilabile, in aree urbanistiche non classificate come zone A (ex art.2, D.M. 1444/68), il titolo ad edificare è rilasciato a fronte di un progetto edilizio che preveda l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare.

2

In occasione di interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia a destinazione residenziale, terziaria, commerciale o assimilabile, per Volumi superiori a 1.000 mc, in aree urbanistiche non classificate come zone A (ex art. 2 D.M. 1444/68), devono essere adottate soluzioni tecniche per la tutela e il risparmio della risorsa idrica, in particolare, e in coerenza con quanto indicato all'articolo 42 del PTA, devono essere recuperate le acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile, anche utilizzando a tal fine gli invasi di cui al precedente articolo e predisponendo reti duali per l'approvvigionamento e l'utilizzo differenziato della risorsa idrica.

3

Con la realizzazione di Sul a destinazione produttiva, per l'insediamento di nuove unità produttive o l'ampliamento di quelle esistenti, devono essere predisposti idonei impianti per la gestione delle acque meteoriche, in particolare:

- sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia per le quali la normativa prevede la depurazione; in relazione ad una maggiore integrazione paesaggistica, e ovviamente a seconda del tipo e della quantità di inquinanti potenzialmente presenti, si sottolinea la possibilità di ricorrere a soluzioni quali canali di "bio-filtrazione" o "bio-infiltrazione", "fasce tampone" (utili anche come barriere fonoassorbenti), bacini "di infiltrazione" o "di ritenzione", "pozzi di infiltrazione", come descritti al paragrafo 12.1 del **Rapporto Ambientale** del PRG;
- vasche di recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riutilizzo per la pulizia delle strade, per la rete antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi;
- spazi funzionali a garantire un miglior equilibrio idrogeologico e a mantenere la funzionalità della rete idraulica superficiale, attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli (realizzazione di fossati drenanti a lato delle strade in sostituzione delle caditoie canalizzate in tubi, piazzali di sosta drenanti, tetti verdi ad elevato assorbimento d'acqua, rinaturalizzazione delle aree ripariali dei fossi).

art. 63**EFFICIENZA ENERGETICA**

1

Tutti gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione devono prevedere soluzioni tecnologiche finalizzate all'utilizzo di fonti energetiche alternative rinnovabili e all'installazione di impianti per l'auto produzione di energia elettrica e termica, in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico dell'edificio. In particolare si fa riferimento alle 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.

2

Nel caso di interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione gli edifici devono rispettare i requisiti energetici minimi imposti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, le cui disposizioni si intendono integralmente richiamate.

3

Al fine di incentivare la riqualificazione energetica degli edifici esistenti il Comune può dotarsi di specifico Regolamento, anche al fine di prevedere e graduare eventuali coefficienti riduttivi dei contributi di costruzione o margini di incremento dimensionale delle consistenze fabbricative.

4

I progetti esecutivi degli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ampliamento all'esterno delle aree CS, devono essere integrati da una relazione che analizzi il sistema della reciprocità delle ombre portate (anche con l'immediato intorno edificato), al fine di garantire agli edifici nelle posizioni meno vantaggiose (esposizione a nord e/o minori altezze) condizioni accettabili di soleggiamento invernale. La realizzazione deve altresì verificare che i dispositivi di captazione di energia solare (in progetto o già esistenti) non risultino ombreggiati dalle costruzioni in progetto per periodi della giornata non superiori a 1/3 del tempo di soleggiamento stagionale.

5

Nelle zone residenziali, sia su edifici esistenti che su fabbricati di nuova costruzione, l'installazione dei pannelli solari o fotovoltaici deve essere integrata nel manto di copertura stesso; e ammessa l'installazione a terra unicamente nelle aree che non risultino comprese in ambiti agricoli di pregio o soggetti a particolari vincoli di tutela paesaggistica e/o ambientale. Sui tetti a falda non è ammessa in nessun caso la collocazione di serbatoi di accumulo al di sopra del manto di copertura.

art. 64**CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**

1

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 di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati.

2

La fase di progettazione esecutiva degli interventi deve essere orientata a:

- utilizzo di corpi illuminanti che per conformazione e caratteristiche tecniche limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste;
- contenimento della frazione luminosa diretta verso l'alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo per le scatole edilizie e per gli spazi pertinenziali l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva, con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta.

3

Ai fini della massimizzazione del risparmio energetico i punti luce esterni devono essere preferibilmente dotati di tecnologia LED o lampade al sodio ad alta pressione, soluzioni che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e un maggiore sfruttamento dell'intensità luminosa. L'utilizzo di corpi illuminanti differenti è consentito esclusivamente nei casi in cui siano documentate specifiche esigenze di illuminazione di edifici o manufatti, in ordine al loro eventuale ruolo di elementi di pregio architettonico o di rilievo urbano e/o paesaggistico

4

Il rispetto di quanto previsto al comma 3 è da considerarsi inderogabile per quanto concerne tutti i tracciati di illuminazione pubblica, anche nel caso essi siano ricadenti su aree per le quali, a seguito dell'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia prevista la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico.

art. 65**CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

1

Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal D.P.C.M. 05/12/97; analogamente deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.P.R. 142/04; il conseguimento di detti requisiti deve essere attestato in sede di collaudo.

2

La realizzazione di barriere vegetali con funzioni di schermatura per il contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 67 e all'allegato A delle presenti N.d.A.

3

Si richiamano integralmente le prescrizioni del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

art. 66

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE ISOLE ECOLOGICHE**1**

In occasione di interventi soggetti a permesso convenzionato devono essere reperiti gli spazi necessari alla realizzazione delle isole ecologiche a servizio dell'insediamento, in coerenza con il piano e le modalità di raccolta e smaltimento differenziato dai rifiuti solido-urbani attuati dall'Amministrazione Comunale. Gli elaborati progettuali devono specificare:

- numero, dimensione e collocazione delle isole ecologiche;
- tipologia dell'isola (a vista o a scomparsa con sistema telescopico) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;
- materiali di pavimentazione, eventuali elementi di mascheratura (strutture lignee corredate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, etc.) e arredo urbano pertinenti.

2

Per quanto concerne i criteri localizzativi e tipologici delle aree, facendo riferimento al Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti adottato con DGR n.44-12235 del 28 settembre 2009, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- aree private: i contenitori adibiti ai servizi di raccolta domiciliare internalizzata devono essere posizionati nelle aree pertinenziali delle proprietà private, esterne ai fabbricati, su superfici possibilmente piane ed appositamente delimitate con segnaletica orizzontale, dotate di pavimentazione idonea a favorire le operazioni di pulizia ed agevolare la movimentazione dei contenuti stessi; i contenitori non devono comunque essere posizionati a ridosso di muri perimetrali di edifici sui quali si aprano (a livello di piano terra e/o piano rialzato) ingressi, porte, finestre e balconi, e non devono inoltre costituire ostacolo o intralcio al passaggio nell'area pertenziale interessata, ad altre aree private adiacenti e all'accesso ad eventuali aree ad uso pubblico.

Nei casi in cui, sulla base di verifiche e valutazioni specifiche, risulti impossibile rispettare i succitati criteri di internalizzazione dei contenitori, i medesimi, dotati di chiusura, sono posizionati sul suolo pubblico, riservando il loro utilizzo esclusivamente alle utenze alle quali sono espressamente dedicate;

- aree pubbliche (o aree private comunque soggette ad uso pubblico): i contenitori devono essere posizionati il più vicino possibile alle utenze alle quali sono dedicati o a valle di strade secondarie in prossimità della viabilità principale nelle zone montane; devono essere posti inoltre su superfici piane, pavimentate e appositamente delimitate tramite segnaletica orizzontale, al fine di favorire le necessarie operazioni di pulizia.

I contenitori non possono comunque essere posizionati a ridosso di muri perimetrali di edifici sui quali si aprano ingressi, porte, finestre e balconi, e non devono costituire intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

3

È possibile inoltre prevedere l'installazione di contenitori interrati e/o seminterrati per la raccolta domiciliare esternalizzata nell'area del centro storico e in zone dell'abitato caratterizzate da una densità abitativa medio-alta e da aree pertinenziali aventi superfici disponibili molto esigue o con accesso particolarmente difficoltoso.

4

Per quanto concerne l'insediamento di attività commerciali con superfici di vendita superiori a 900 mq, il rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi è subordinato alla stipula, di concerto con l'Amministrazione Comunale e con l'Ente gestore del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, di un protocollo di intesa relativo alla messa in atto di sistemi indirizzati alla riduzione volumetrica e al riciclo dei rifiuti, con particolare riferimento agli imballaggi (cartone, alluminio e plastiche).

art. 67**QUINTE VEGETALI DI MITIGAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E ARREDO****1**

Oltre a quelle espressamente indicate dalla cartografia di Piano, l'Amministrazione comunale può richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica e/o ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzioni di filtro visuale, di integrazione paesaggistica e/o di contenimento delle forme di inquinamento acustico e atmosferico.

2

Le barriere di cui al comma precedente possono essere realizzate con le seguenti modalità:

- a) filari alberati di profondità e estensione adeguate alla funzione di mascheramento, utilizzando esclusivamente le essenze autoctone dotate di maggior persistenza dell'apparato fogliare;
- b) rilevati lineari in terra completati da siepi e cespugli;
- c) strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di intervenire secondo le modalità di cui ai precedenti punti a) e b).

3

In tutti i casi di piantumazione, e con particolare riferimento agli interventi su aree pubbliche (parcheggi, viali alberati, etc.) alla base degli alberi deve essere evitato l'utilizzo di materiali che comportino l'impermeabilizzazione del terreno; tale spazio permeabile di salvaguardia non può in nessun caso avere una superficie inferiore a quella definita da una corona circolare con profondità di cm 60 calcolata con riferimento alla circonferenza del fusto in età matura.

4

L'allegato A alle presenti norme specifica le essenze arboree e arbustive da utilizzarsi per i diversi interventi, con riferimento ai seguenti ambiti operativi:

- rimboschimenti e interventi di rinaturazione [rr];
- realizzazione di siepi e filari [sf];
- arboricoltura da legno [al];
- forestazione urbana per la fissazione della CO₂ [fu];
- contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico [ir];
- contenimento dei fenomeni di inquinamento atmosferico [ia];
- forestazione in ambiti ripariali [fr];
- consolidamento dei corridoi ecologici [ce].

Essenze non contemplate dal citato allegato sono utilizzabili unicamente sulla base di apposita relazione, a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'attività di piantumazione e la compatibilità con l'ecosistema di riferimento.

5

Gli interventi di piantumazione di cui al presente articolo devono comunque essere condotti nel rispetto di quanto previsto dal Piano Regionale Forestale (area 36).

6

Successivamente all'impianto devono essere assicurati, precisandoli tramite apposita convenzione, i necessari interventi di manutenzione, irrigazione e controllo delle specie infestanti, per una durata minima di 20 anni.

art. 68**CONSOLIDAMENTO, RICOSTRUZIONE E POTENZIAMENTO
DEI CORRIDOI ECOLOGICI E DEI VALORI ECOTONALI**

1

All'interno delle aree urbanistiche ubicate lungo i margini urbani, nelle quali è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, si individua come "fascia ecotonale" la striscia di terreno larga 10 metri e adiacente al confine con il territorio agricolo, entro tale fascia il rapporto di copertura non può superare il 20% e le aree mantenute a verde in piena terra devono essere pari ad almeno 2/3 della superficie libera. Lungo le recinzioni prospicienti i terreni agricoli è prescritta la realizzazione di siepi secondo le specifiche dettate per la finalità "ce" nell'allegato A alle presenti norme.

2

Nelle aree di elevata vulnerabilità ambientale, ricomprese in classe III nella tavola A.2 di PRG, in occasione di interventi edificatori, anche a fini agricoli, comportanti la realizzazione di superfici coperte maggiori di 200 mq, devono essere individuate aree sulle quali ritardare l'aratura dei residui delle colture cerealicole, mantenendo il loco le stoppie fino all'inverno successivo, in modo da consentire la germinazione delle cariossidi e la crescita di vegetazione spontanea e fornire una fonte trofica per la stagione fredda. Tali aree devono avere estensione pari ad almeno un quarto della superficie coperta in progetto ed essere contornate da siepi per metà del loro perimetro.

3

Gli interventi di cui al presente articolo devono fare riferimento, per quanto concerne le specie arboree e arbustive da piantumare, all'allegato A delle presenti norme.

art. 69

GESTIONE DEL RISCHIO DI INCIDENTE INDUSTRIALE
[ai sensi della DGR n.17-377 del 27/8/2010]**1**

Le prescrizioni del presente articolo fanno riferimento all'elaborato cartografico di PRG "A.2 – compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive", che deve essere aggiornato con cadenza biennale. Qualora sia autorizzato l'insediamento o la modifica di stabilimenti di soglia inferiore o di sogli superiore così come definiti dal D.Lgs. 105/2015 o classificabili come "Sottosoglia Seveso" secondo la definizione di cui alle Linee Guida regionali approvate con DGR n.17-377 del 26/7/2010 e alla Variante Seveso al PTCP approvata con D.C.R. n.23-4561 del 12/10/2010, l'aggiornamento dell'elaborato citato deve essere contestuale al rilascio dei titoli abilitativi, secondo le opportune procedure di modifica o variante della strumentazione urbanistica.

2

Nelle zone classificate come "ad altissima vulnerabilità ambientale" sull'elaborato "A.2 – compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive" è vietato l'insediamento di nuove attività di soglia inferiore o di soglia superiore, così come definite dal D.Lgs. 105/2015. Analogo divieto è esteso anche agli interventi di ristrutturazione e ampliamento che costituiscono potenziale aggravio del preesistente livello di rischio (ai sensi dell'articolo 18 del citato D.lgs).

3

L'insediamento di nuove attività produttive di soglia inferiore o di soglia superiore, così come definite dal D.Lgs. 105/2015, è consentita unicamente sulle porzioni di territorio comunale classificate come "a rilevante vulnerabilità ambientale" o "a ridotta vulnerabilità ambientale", secondo le risultanze della tavola A.2 di PRG; in ogni caso l'insediamento delle attività è soggetto a puntuale verifica di compatibilità ambientale e territoriale, secondo quanto specificati ai commi 7 e 8 del presente articolo.

4

Nel caso in cui le verifiche di cui al comma precedente evidenzino criticità ambientali o territoriali, l'analisi deve essere estesa al sistema delle infrastrutture di trasporto.

In ogni caso la fase progettuale deve inderogabilmente prevedere soluzioni di accessibilità all'area produttiva che consentano di usufruire di accessi alternativi specificamente dedicati alla gestione delle emergenze.

Qualora l'attuazione dell'area comporti la realizzazione di tracciati viari ex-novo, le soluzioni progettuali devono garantire l'alleggerimento dei flussi veicolari nei confronti delle aree più densamente urbanizzate, individuando collegamenti alla rete viaria principale che non prevedano il transito attraverso gli abitati.

5

L'insediamento di attività produttive di soglia inferiore o di soglia superiore, così come definite dal D.Lgs. 105/2015, o classificabili come "sottosoglia Seveso" secondo la definizione di cui alle Linee guida regionali approvate con DGR n.17-377 del 26/7/2010 e alla Variante Seveso al

PTCP approvata con D.C.R. n.23-4561 del 12/10/2010, quando consentito ai sensi dei commi 2 e 3 del presente articolo, deve in ogni caso rispettare le seguenti distanze minime, (fatte salve condizioni più restrittive derivanti dall'analisi dei rischi, da effettuarsi prima dell'insediamento di tali attività) dagli elementi territoriali vulnerabili (così come riportati sulla tavola A.2 di PRG):

- elementi vulnerabili di categoria A: 200 metri;
- elementi vulnerabili di categoria B: 200 metri;
- elementi vulnerabili di categoria C: 100 metri.

Nel caso in cui l'attività produttiva presenti potenziali rischi di tipo tossico, la distanza di rispetto non può in nessun caso essere inferiore a 300 metri da qualsiasi elemento vulnerabile classificato nell'ambito delle categorie A, B e C, fatte salve condizioni più restrittive derivanti dall'analisi dei rischi, da effettuarsi prima dell'insediamento di tali attività.

6

I parametri dimensionali di cui al comma precedente sono da considerarsi vincolanti anche per quanto concerne l'insediamento di attività residenziali e di strutture di servizio riconducibili alle categorie territoriali citate, che non possono essere localizzate a distanze inferiori da quelle indicate rispetto a eventuali insediamenti produttivi esistenti.

7

Insedimento di stabilimenti produttivi in zone a rilevante vulnerabilità ambientale

Il proponente che chiede di insediare un nuovo stabilimento o di effettuare interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di stabilimenti esistenti, deve predisporre una relazione tecnica che specifichi e documenti:

- la categoria di pericolo attribuita allo stabilimento, in conseguenza della presenza delle sostanze pericolose (cfr. capitolo 8 delle Linee guida della Variante Seveso al PTCP) prevista in relazione alle necessità operative dell'azienda; per ognuna delle sostanze identificate devono essere evidenziate le tipologie di effetti per l'uomo, per l'ambiente e l'estensione attesa del danno, anche con riferimento agli effetti differiti;
- la localizzazione esterna alle porzioni di territorio classificate come "ad altissima vulnerabilità" dell'area di intervento, sulla base delle analisi territoriali vigenti (cfr. elaborato A.2 di PRG – aggiornamento vigente);
- la verifica delle correlazioni tra le categorie di pericolo individuate e i fattori ambientali vulnerabili che caratterizzano l'area in oggetto, secondo quanto specificato al capitolo 8.2.2 delle Linee guida provinciali;
- la verifica della compatibilità tra le categorie di pericolo individuate e i fattori ambientali vulnerabili che caratterizzano l'area in oggetto, secondo quanto specificato dall'articolo 15.2 delle N.d.A. della Variante Seveso al PTCP.

8

Insedimento di stabilimenti produttivi in zone a ridotta vulnerabilità ambientale

Il proponente che chiede di insediare un nuovo stabilimento o di effettuare interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di stabilimenti esistenti, deve predisporre una relazione tecnica che specifichi e documenti:

- la categoria di pericolo attribuita allo stabilimento, in conseguenza della presenza delle sostanze pericolose (cfr. capitolo 8 delle Linee guida della Variante Seveso al PTCP) prevista in relazione alle necessità operative dell'azienda; per ognuna delle sostanze identificate devono essere evidenziate le tipologie di effetti per l'uomo, per l'ambiente e l'estensione attesa del danno, anche con riferimento agli effetti differiti;
- la localizzazione esterna alle porzioni di territorio classificate come "ad altissima vulnerabilità" e a "rilevante vulnerabilità ambientale" dell'area di intervento, sulla base delle analisi territoriali vigenti (cfr. elaborato A.2 di PRG – aggiornamento vigente);
- la specificazione, con riferimento alla tabella 4 delle Linee guida provinciali, delle previste misure e modalità di intervento finalizzate al rispetto delle condizioni di compatibilità ambientale.

9

La localizzazione di nuovi stabilimenti deve privilegiare, fatta salva la compatibilità dell'intervento così come definita ai commi precedenti, l'utilizzo delle aree produttive sulle quali già insistono edifici di tipo industriale non più in uso.

art. 70**MONITORAGGIO ATTUATIVO DEL PRG**

1

Il Comune istituisce un Servizio Tecnico che, a partire dalla data di approvazione del PRG, redige con cadenza annuale una relazione di verifica dello stato attuativo del PRG medesimo, con riferimento agli indicatori definiti nel Piano di Monitoraggio di cui all'elaborato A.0.2 del PRG.

La relazione di verifica è portata a conoscenza del Consiglio Comunale, pubblicata permanentemente sul sito informatico del Comune e trasmessa via posta elettronica (in formato .pdf) alla "Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate".

Allegato A

**SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CLASSIFICATE
PER TIPOLOGIA DI IMPIEGO E CLASSI DI MATURITÀ**

SCHEMI DI IMPIANTO

Legenda

rr	specie utilizzabili per interventi di rimboschimento e rinaturalizzazione	sf	specie utilizzabili per la realizzazione di siepi e filari
al	specie utilizzabili per interventi di arboricoltura da legno	fu	specie utilizzabili per interventi di forestazione urbana
ir	specie utilizzabili per il contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico	ia	specie utilizzabili per il contenimento dei fenomeni di inquinamento atmosferico
fr	specie particolarmente adatte per interventi in ambiti ripariali	ce	specie utilizzabili per interventi di consolidamento dei corridoi ecologici

Tabella A / specie ARBOREE AUTOCTONE

nome latino	nome comune	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir
Abies alba	Abete bianco	●							
Larix decidua	Larice europeo	●							
Picea abies	Abete rosso	●			●				
Pinus cembra	Pino cembro	●			●				
Pinus pinaster	Pino marittimo	●							
Pinus sylvestris	Pino silvestre	●							
Pinus uncinata	Pino uncinato	●			●				
Taxus baccata	Tasso	●							
Acer campestre	Acero campestre	●	●	●	●	●		●	●
Acer opulifolium	Acero opalo	●	●		●				
Acer platanoides	Acero riccio	●	●		●				
Acer pseudoplatanus	Acero di monte	●	●	●	●				
Alnus glutinosa	Ontano nero	●	●	●		●	●	●	
Alnus incana	Ontano bianco	●	●	●			●	●	
Betula pendula	Betulla	●	●	●	●				
Betula pubescens	Betulla pubescente	●							
Carpinus betulus	Carpino bianco	●	●	●	●	●		●	●
Castanea sativa	Castagno	●	●						
Celtis australis	Bagolaro	●	●	●	●	●		●	
Corylus avellana	Nocciolo	●	●	●					
Fagus sylvatica	Faggio	●							
Fraxinus excelsior	Frassino maggiore	●	●	●			●		
Ilex aquifolium	Agrifoglio	●							
Laburnum alpinum	Maggiociondolo alpino	●							
Laburnum anagyroides	Maggiociondolo	●		●					
Malus sylvestris	Melo selvatico	●	●	●	●				
Nespius germanica	Nespolo	●		●	●				
Ostrya carpinifolia	Carpino nero	●	●	●	●				
Populus alba	Pioppo bianco	●	●	●			●		
Populus nigra	Pioppo nero	●		●	●		●		
Populus tremula	Pioppo tremulo	●					●		
Prunus avium	Ciliegio selvatico	●	●	●		●	●		
Prunus padus	Ciliegio a grappoli	●		●					
Pyrus pyraeaster	Pero selvatico	●	●	●					
Quercus cerris	Cerro	●	●	●		●		●	
Quercus petraea	Rovere	●	●	●		●		●	
Quercus pubescens	Roverella	●	●	●		●		●	
Quercus robur	Farnia	●	●	●		●		●	
Salix alba	Salice bianco	●		●	●		●	●	
Salix caprea	Salicone	●					●		
Sorbus aria	Farinaccio	●		●	●				
Sorbus aucuparia	Sorbo degli uccellatori	●		●	●				
Sorbus domestica	Sorbo domestico	●	●	●					
Sorbus torminalis	Ciavardello	●	●	●					
Tilia cordata	Tiglio selvatico	●	●	●	●		●	●	●
Tilia platyphyllos	Tiglio a grandi foglie	●			●			●	●
Ulmus glabra	Olmo montano	●					●		
Ulmus laevis	Olmo bianco	●							
Ulmus minor	Olmo campestre	●	●	●			●	●	●

Tabella B / specie ARBOREE ESOTICHE O NATURALIZZATE

nome latino	nome comune	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir
Pseudotsuga manziesii	Douglasia		●		●				
Pinus strobus	Pino strobo		●						
Alnus cordata	Ontano napoletano		●						
Juglans regia	Noce europeo		●	●					
Juglans nigra	Noce americano		●	●					
Liriodendron tulipifera	Albero dei tulipani		●	●	●				
Morus alba	Gelso bianco			●	●			●	
Morus nigra	Gelso nero			●	●			●	
Paulownia spp.	Paulonia		●	●					
Platanus hybrida	Platano		●	●	●				
Populus spp.	Cloni di pioppo		●	●					

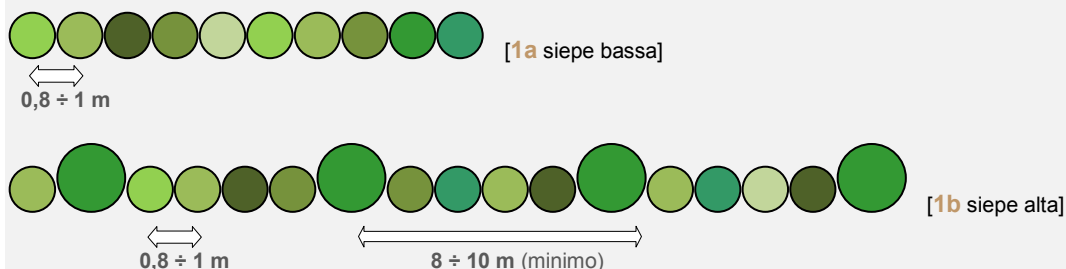
Tabella C / specie ARBUSTIVE

nome latino	nome comune	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir
Crataegus monogyna	Biancospino comune	●		●	●	●	●		
Crataegus oxyacantha	Biancospino	●		●		●	●		
Euonymus europaeus	Fusaggine	●		●	●	●	●	●	●
Viburnum opulus	Palla di neve	●	●	●	●	●			●
Cornus mas	Corniolo	●		●	●	●		●	
Ligustrum vulgare	Ligustro	●		●	●	●	●	●	
Corylus avellana	Nocciolo	●		●			●	●	●
Acer campestre	Acero campestre			●	●	●			
Cornus sanguinea	Sanguinella	●		●		●	●	●	
Salix alba	Salice bianco		●		●			●	
Salix caprea	Salicone	●					●		
Viburnum lantana	Lantana				●		●	●	●
Cytisus scoparius	Ginestra dei carbonai	●							
Prunus Spinosa	Prugnolo	●		●			●		
Rhamnus cathartica	Spino Cervino			●					
Rosa canina	Rosa canina			●					

N.B.: le diverse tonalità di verde utilizzate negli schemi seguenti si riferiscono alla necessità di differenziare le specie nella realizzazione degli impianti.

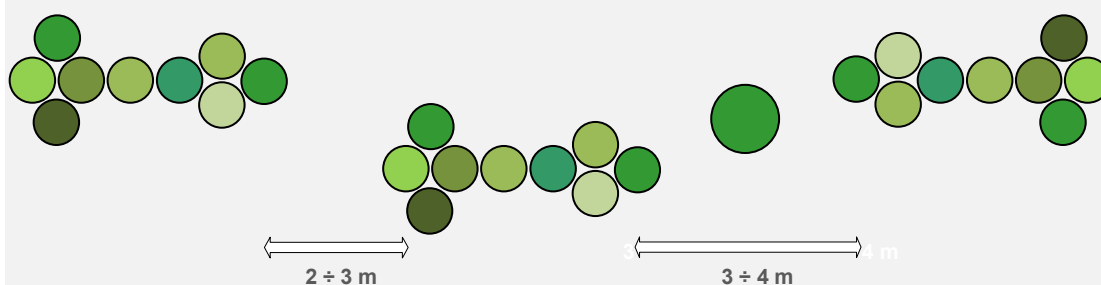
Schema di impianto 1

FILARE CON FINALITÀ NATURALISTICA, FAUNISTICA E PERIMETRALE



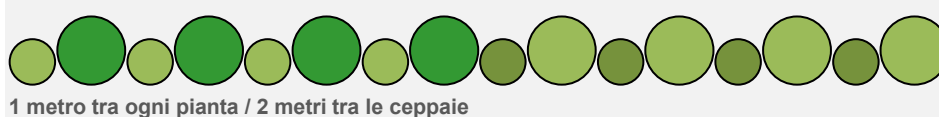
Schema di impianto 2

GRUPPI CON FINALITÀ NATURALISTICA E FAUNISTICA



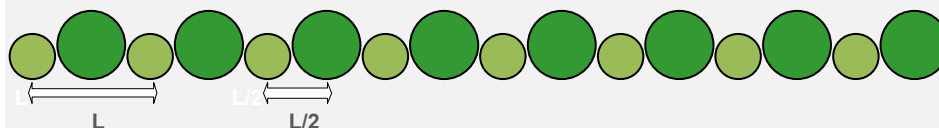
Schema di impianto 3

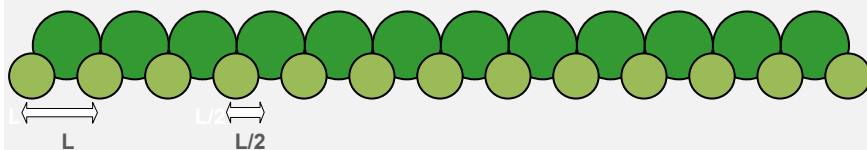
FILARE CON FINALITÀ ENERGETICA, PRODUZIONE LEGNAME



Schema di impianto 4

FILARE CON FINALITÀ DI SCHERMO VISIVO E ANTI-INQUINAMENTO



Schema di impianto 5**FILARE CON FINALITÀ DI SCHERMO VISIVO E ANTI-RUMORE****Schema di impianto 6****FILARE CON FINALITÀ ANTI-RUMORE E ANTI-INQUINAMENTO**