

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO**

COMUNE DI BENE VAGIENNA PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 64-39837 DEL 07/11/1994)

**VARIANTE SEMPLIFICATA 2023
RELATIVA A LAVORI DI POTENZIAMENTO CAMPO POZZI LUVOT,
REALIZZAZIONE LINEA DI COLLEGAMENTO CON SERBATOIO PODIO
E REALIZZAZIONE IMPIANTO DI TRATTAMENTO FE/MN
(ai sensi dell'Art. 17bis, c.15bis della L.R. N.56/77 e s.m.i.)**

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

PRESENTAZIONE PROPOSTA VARIANTE	PROT. NR.	DEL
ESPRESSIONE SULLA VARIANTE URBANISTICA	D.C. NR.	DEL
EFFICACIA DELLA VARIANTE CON APPROVAZIONE DELL'OPERA IN SEDE DI CONFERENZA DEI SERVIZI		DEL

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

**Direttore tecnico
e Progettista**
Arch. Fabio GALLO

INDICE

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.....	pag. 3
” 2 - Applicazione del P.R.G.	” 5
” 3 - Attività in corso	” 5
” 4 - Attuazione del P.R.G.	” 6
” 5 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	” 8
” 6 - Modalità attuative dirette	” 9
” 7 - Condizioni per il rilascio dei permessi di costruire	” 10
” 8 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni	” 11
” 9 - Interventi edilizi e loro definizioni	” 12
” 10 - Individuazione e classificazione delle aree.....	” 22
” 11 - R1 - Complessi di interesse storico-artistico-ambientale	” 23
” 12 - R2 - Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale	” 26
” 13 - R3 - Complessi di vecchia e recente edificazione privi di interesse storico-artistico-ambientale in situazione di profondo degrado.....	” 27
” 14 - R4 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente e nuova edificazione	” 28
” 15 - R5 - Aree di completamento	” 30
” 16 - R6 - Aree di nuovo impianto	” 32
” 17 - P1 - Aree per impianti produttivi esistenti confermati e/o di completamento”	35
” 18 - P2 - Aree per impianti produttivi di nuovo impianto	” 39
” 19 - TS – Aree per impianti turistico-sportivi	“ 42
” 20 - E - E1 - E2 - EA - AR - Aree agricole ed annucleamenti rurali	” 43
” 21 - Aree destinate a servizi pubblici	” 51
”21bis- G – Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale	” 53
” 22 - Aree destinate alla viabilità	” 54
” 23 - Fasce di rispetto. Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto e in zona impropria	” 56
” 24 - Autorimesse e/o depositi	” 60

Art. 25 - Aree di parcheggio privato	pag. 61
” 26 - Recinzioni	” 62
” 27 - Opere attigue a strade provinciali	” 63
” 28 - Vincolo idrogeologico e classi di zonizzazione geotecnica	” 64
” 29 - Vincolo ai sensi del D. Leg.vo 42/04; L.R. 32/93	” 66
” 30 - Disposizioni particolari per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per la nuova costruzione in ambiente rurale	” 67
” 31 - Norme relative alla tutela dell’ambiente	” 68
”31bis- Impianti fotovoltaici ubicati a terra, cosiddetti campi fotovoltaici	” 74
”32 -Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12.11.99 nr. 28 e s.i. e D.C.R. nr. 59-10831 del 24.03.06	” 76
”32 bis - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.....	” 79
” 33 - Deroghe.....	” 81
”33bis- Eliminazione delle barriere architettoniche	” 82
” 34 - Entrata in vigore del P.R.G.	” 83

- N.B. Le modifiche apportate dalla presente variante alle norme vigenti sono evidenziate:
- con **carattere grassetto** per le parti aggiunte;
 - con **sfondo grigio** per le parti stralciate.

ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.

- 1 Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:
 - A) - Relazione illustrativa;
 - Elaborati grafici illustranti lo stato di fatto sulla base delle indagini svolte;
 - B) - Analisi geologico-tecniche;
 - C) - Elaborati grafici illustranti il progetto di P.R.G.;
 - D) - Norme tecniche di attuazione.

- 2 Gli elaborati di cui alla lettera A), hanno contenuto illustrativo.

- 3 Gli elaborati della variante 2005 di adeguamento al P.A.I., adottati con d.c. n. 39 del 21/12/2005, sono i seguenti:
 - Relazione illustrativa;
 - Norme di attuazione e tabelle di zona;
 - Tav. 0 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:2.000;
 - Tav. 0.1 - legenda tavole di progetto P.R.G. scala 1:5.000;
 - Tav. 1.1 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
 - Tav. 1.2 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5.000;
 - Tav. 1.3 - progetto P.R.G.: territorio comunale, scala 1:5000;
 - Tav. 2 - progetto P.R.G.: capoluogo, scala 1:2.000;
 - Tav. 2.1 - progetto P.R.G.: capoluogo, dettaglio centro antico, scala 1:1.000;
 - Tav. 3 - progetto P.R.G.: Podio, scala 1:2.000;
 - Tav. 4 - progetto P.R.G.: Isola, scala 1:2.000;
 - Tav. 5 - Adeguamento P.R.G. alla L.R. 28/99: individuazione zone di insediamento commerciale; stralcio Tav. 1.2 di P.R.G. in scala 1:5.000;
 - Tav. 6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
 - Tav. 6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000

- Tav. 6.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:5000
 - elaborati geologico-tecnici:
 - relazione geologico-tecnica con:
 - allegato 1: archivio processi/effetti - Sistema informativo geologico (Arpa Piemonte)
 - allegato 2: estratto relativo al P.A.I. – scala 1:25.000
 - allegato 3: schede di rilevamento frane
 - allegato 4: censimento pozzi – archivio regionale
 - allegato 5: SICOD
 - allegato 6: verifica di compatibilità idraulica del Torrente Mondalavia con chiusura al ponte della S.P. BeneVagienna-Carrù
 - tav. A ubicazione planimetrica delle sezioni di verifica idraulica (Estratto C.T.R. scala 1:10.000)
 - tav. B sezioni verificate del torrente Mondalavia in funzione dei tempi di ritorno delle piene eccezionali
 - tav. C rappresentazione tridimensionale del deflusso di piena e dettaglio del profilo del pelo libero dell'acqua
 - tav. D fotografie del torrente Mondalavia lungo alcune sezioni di misura
 - tav. A1 carta geolitologica
 - tav. A2 carta geomorfologica dei dissesti e della dinamica fluviale
 - tav. A3 carta geoidrologica
 - tav. A4 carta dell'acclività
 - tav. A5 carta delle opere di difesa idrauliche censite
 - tav. A6 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni
 - tav. A7 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
 - tav. A8 schede monografiche delle aree interessate da nuovo insediamento
- 4 La relazione illustrativa ha valore illustrativo; gli altri elaborati hanno valore prescrittivo.
- 5 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

ART. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

- 1 Ai sensi della Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale.
- 2 Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di varianti o di un nuovo P.R.G., fatta salva la misura di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 citata.

ART. 3 - ATTIVITA' IN CORSO

- 1 È fatto obbligo di cessazione di tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, subordinate al rilascio di titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, che non abbiano conseguito regolare titolo abilitativo o per le quali siano scaduti o siano annullati, fino al conseguimento dei provvedimenti autorizzativi nei modi e forme di legge.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. viene attuato:
 - a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento di permesso di costruire, mediante dichiarazione di inizio attività (D.I.A.) o mediante permesso di costruire convenzionato;
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire o alla D.I.A.
- 2 Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è obbligatoria la preventiva formazione di strumenti esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto.
- 3 L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione è definita nel caso in cui il Comune sia obbligato o diversamente qualora intenda così procedere dal Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), formato ed approvato con le procedure ed i contenuti degli artt. 33 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
- 4 Il P.R.G. assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi.
- 5 La dotazione predetta è garantita, nelle aree per insediamenti residenziali:
 - a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G..
 - b) per le aree destinate a verde, gioco, sport e parcheggio:
 - b1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici di P.R.G., nelle aree ove si opera generalmente con intervento diretto;
 - b2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi in relazione allo standard complessivo di mq. 15 per abitante previsto.
- 6 Per ogni singola area sottoposta a S.U.E., le tabelle di zona indicano la quantità minima di aree pubbliche da cedere od asservire; ove la quantità prescritta si discosti rispetto allo standard di cui al comma 5 precedente, lettera b2), la convenzione del S.U.E. prevederà il dovuto conguaglio ovvero la monetizzazione delle aree non cedute o asservite; ove la quantità prevista sia superiore allo standard richiamato la convenzione del S.U.E. prevederà la dismissione gratuita delle aree per servizi.
- 7 Gli obblighi di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di S.U.E. non

previsti dal P.R.G. ma richiesti a norma di legge dall'Amministrazione Comunale oppure proposti dai privati.

In caso di P. di R. gli obblighi di cui al comma precedente si applicano, qualora il P. di R. stesso preveda la demolizione con ricostruzione ovvero, qualora determini comunque un carico urbanistico maggiore all'esistente, in relazione all'incremento previsto.

- 7bis Gli introiti conseguenti alla monetizzazione delle aree per servizi dovranno essere utilizzati per la acquisizione di aree per infrastrutture e servizi individuati dal P.R.G.
- 8 Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, la dotazione degli spazi pubblici prescritti dalla legge, è garantita:
- a) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree contestuali all'insediamento.
- 9 Il P.R.G. indica, mediante quantificazione nelle rispettive tabelle di zona, quali sono le aree in cui è fatto obbligo, in sede di strumento urbanistico esecutivo o di permesso di costruire per nuovo impianto o ampliamento, in relazione alla costruzione realizzata, di cedere o asservire superfici ai sensi della lettera b) che precede, in misura pari alla dotazione minima di legge. Ove non è prevista la cessione si procede mediante monetizzazione.
- 10 Per i fini e gli effetti di cui ai commi precedenti il Comune provvede all'adeguamento delle tabelle e delle norme relative agli oneri di urbanizzazione.
- 11 La dotazione di aree per servizi per strutture ricettive o per somministrazione alimenti e bevande è fissata in misura pari a 20 mq. ogni 3 posti letto o 3 posti a sedere.
- 12 La dotazione di aree per servizi per attività commerciali al dettaglio è fissata nell'art. 32 seguente.
- 13 La dotazione di aree per servizi per attività commerciali all'ingrosso segue le norme per gli insediamenti produttivi fatte salve maggiori dotazioni da prevedersi in riferimento alle vigenti normative di settore.
- 14 Ove negli articoli delle presenti norme si fa riferimento "alla data di adozione del P.R.G." si intende la data di adozione del progetto preliminare della variante che contiene la specifica norma.

ART. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

- 1 A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
 - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
 - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. (P.E.E.P.);
 - 3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata (P.I.P.);
 - 4) i piani di recupero di cui alla Legge 05.08.78 n. 457 (P. di R.);
 - 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.);
 - 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).
- 2 Il disegno di dettaglio all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo qualora indicato nelle tavole di progetto del P.R.G. ha titolo indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nei quadri sinottici allegati alle presenti N. di A., per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.
- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente senza comunque produrre modifiche superiori al 10% dell'area originariamente perimetrata. Le aree eventualmente escluse assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.
- 4 In sede di formazione del Programma di Attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a S.U.E.
- 5 Per le aree già sottoposte ad un S.U.E. ancora vigente si intendono espressamente richiamati i relativi strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso il titolo abilitativo sarà soggetto a quanto normato nel S.U.E. stesso, fatte unicamente salve le nuove disposizioni delle presenti norme attinenti al commercio al dettaglio.

ART. 6 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti ad atto abilitativo edilizio:
 - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
 - b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
 - c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi ed in particolare con le destinazioni ammesse nelle singole zone normative;
 - e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma degli edifici;
 - f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 3 Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 16, 2° comma del D.P.R. 380/01. In tal caso, alla domanda di atto abilitativo deve essere allegato idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché ai costi delle opere in oggetto.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E. e precisamente alla parte prima capo II dello stesso.
- 5 Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
- 6 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

ART. 7 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

- 1 Salvo quanto disposto dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nell'art. 16 del citato D.P.R. L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del consiglio comunale in attuazione dei disposti di Legge.
- 2 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, la cui urbanizzazione non è prevista da programmi attuativi dell'Amministrazione, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, può essere rilasciato solo su aree già urbanizzate o subordinate all'impegno del richiedente di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire.
- 3 Ai fini dell'applicazione del precedente comma si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) sistema viario per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) impianto municipale o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
 - c) impianto municipale o privato di smaltimento dei rifiuti liquidi con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- 4 Nelle aree destinate ad uso agricolo l'immobile oggetto del permesso di costruire deve avere accesso al sistema viario, essere allacciabile ad impianti pubblici o privati di distribuzione idrica, essere allacciabile all'impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi ove esista oppure a sistema di depurazione privato individuale o collettivo riconosciuto idoneo a norma della Legge 319/76 e successivi provvedimenti.
- 5 Le modifiche di destinazioni d'uso di immobili, soggette a permesso di costruire, sono ammissibili in quanto compatibili:
 - a) con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici esecutivi;
 - b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti formati dal comune a norma delle Leggi vigenti o comunque operanti in forza di Legge;
 - c) con la situazione infrastrutturale esistente primaria, secondaria e indotta.

ART. 8 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 Per quanto attiene le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi occorre far riferimento al titolo III del R.E. tipo formato dalla Regione ed approvato con D.C.R. 29.07.1999, n. 548-9691 e s.m.i.
Valgono, inoltre, le definizioni di cui ai commi successivi.
- 2 Superficie di vendita di esercizi commerciali al dettaglio:
ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.
- 3 Superficie lorda di pavimento o superficie lorda di calpestio di esercizi commerciali al dettaglio:
si intende la superficie di pavimento, situata sopra e sotto terra, adibita a qualsiasi uso – compresi, quindi, i vani tecnici, le gallerie, le piazze interne e simili – misurata, su ciascuno dei livelli di utilizzo, al lordo delle murature e compresa la proiezione sul piano orizzontale di scale, ascensori, montacarichi, intercapedini e simili.

ART. 9 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti 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.

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a denuncia di inizio attività (D.I.A.).

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.

3 B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico- sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente:

4.1. C1) RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

4.2. C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. È ammesso il recupero di porzioni aperte di edifici esistenti sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

In particolare, è inoltre ammesso:

FINITURE ESTERNE;

- Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE;

- Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devo-

no essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.84.

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento, e precisamente:

5.1. D1) Ristrutturazione edilizia interna (o di tipo A), suddivisa in:

A1

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna, di tipo A1, hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni:

FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.
Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti. È altresì ammesso il recupero per le destinazioni consentite nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.
È ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma. Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.84.

A2

Per la ristrutturazione edilizia interna di tipo A2 oltre a quanto normato precedentemente si ammette una modesta sopraelevazione delle coperture per esigenze statiche (realizzazione cordoli perimetrali) o funzionali (adeguamento altezze di interpiano esistenti); la sopraelevazione, da riferirsi alla parete di imposta del tetto, non potrà comunque essere superiore a cm. 30.

Per le zone R1 vedansi le prescrizioni di cui al 6° comma, art. 11 successivo.

5.2. D2) Ristrutturazione edilizia totale (o di tipo B).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ricostruzione di ruderi o fabbricati diroccati sono assimilati alla ristrutturazione edilizia totale di cui alla presente lettera D2: seguono perciò le prescrizioni previste per tale tipo di intervento.

L'intervento di ricostruzione dovrà tendere a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

La corrispondenza della proposta progettuale alla forma, tipologia e consistenza originarie, quando non rilevabile localmente, dovrà essere documentata mediante vecchie fotografie o atto sostitutivo di notorietà. Quando la documentazione risultasse difficile, non esauriente o mancante, la nuova consistenza dovrà uniformarsi a quella dei vecchi fabbricati contigui o dell'immediato intorno; ove l'intervento riguardi un rudere isolato, la nuova consistenza dovrà uniformarsi a quella dei vecchi fabbricati riscontrabili in un intorno più esteso e comunque, in tal caso, non potrà superare i due piani f.t. e l'altezza massima, alla gronda, di m. 7,00.

La norma di cui al presente comma è applicabile su tutto il territorio comunale, compatibilmente con prescrizioni urbanistiche o di carattere geologico-tecnico che

impediscano o limitino gli interventi edilizi.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia totale si può operare mediante la demolizione e ricostruzione solo di parti dell'edificio senza produrre una demolizione completa dell'intero organismo edilizio.

In tal caso, oltre a parziali modifiche della sagoma sono consentiti integrazioni ed incrementi volumetrici nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo. Gli incrementi volumetrici devono essere coerenti con la tipologia ed il decoro del fabbricato.

FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

È ammesso inoltre sopraelevare le coperture degli edifici al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti.

Tale sopraelevazione non potrà essere superiore a cm. 60 ed è ammessa in quanto compatibile con i caratteri compositivi e formali dell'edificio. La sopraelevazione è da riferirsi alla parete di imposta del tetto.

È altresì ammesso il recupero per le destinazioni consentite nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

In alternativa a quanto previsto precedentemente, qualora le condizioni di degrado dell'edificio lo rendano necessario, si può operare mediante la completa demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile. In tal caso, tuttavia, la ricostruzione dovrà avvenire con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente e pertanto non potranno essere utilizzati gli eventuali incrementi volumetrici previsti precedentemente o nei singoli ambiti normativi.

Quando si operi nel centro storico il manufatto derivante dagli interventi dovrà essere coerente con l'intorno per materiali, tipologia, tipo e livello di finitura assicurando comunque il miglior inserimento dello stesso nel conteso di pertinenza.

5.3. D3) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.)

È l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione, e dei quali è ammessa la ricostruzione nel rispetto delle esigenze ambientali; è consentita mediante la ricostruzione, la realizzazione di un volume non superiore a quello preesistente, fatti salvi ogni diversa indicazione delle tabelle di zona o gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammessi nei singoli ambiti normativi.

L'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella degli edifici latitanti; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli preesistenti.

Nel caso in cui si aumentino altezze o si modifichino distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 8. L'intervento di cui alla presente norma può essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di cui al comma precedente, nel solo caso in cui venga documentato - mediante relazione di tecnico competente, asseverata avanti all'autorità giudiziaria - l'imprevedibilità del crollo stesso.

6 E) Edifici in demolizione.

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso ogni mutamento di destinazione d'uso.

7 F) Ampliamento e/o sopraelevazione.

Sono gli interventi volti ad aumentare il volume di edifici esistenti mediante estensione in senso orizzontale del fabbricato oppure mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Tali interventi, fatta salva la sopraelevazione nei limiti ammessi dai precedenti commi, nonché il recupero di porzioni aperte di edifici esistenti, per i quali non occorrono verifiche di alcun tipo, sono regolati dai disposti dei singoli ambiti normativi.

In caso di ampliamento, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti, dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: mt. 5 salvo riduzioni mediante accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

Si richiama altresì quanto previsto all'ultimo capoverso del successivo comma 8 per i casi ivi previsti.

Valgono in ogni caso i distacchi esistenti quando l'ampliamento si configuri come chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma esistente.

In caso di sopraelevazione dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: esistente;
- distanza da pareti: minimo mt. 3.

Fatta salva la sopraelevazione di fabbricati in aderenza, nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a m. 3,00, la sopraelevazione è consentita, comunque con parete cieca, previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a m. 3,00 dalla parete prospiciente. La sopraelevazione con parete finestrata è ammessa nel caso di distanza della stessa dal confine di almeno mt. 5; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

La sopraelevazione di un edificio prospettante un'area sulla quale non esistono costruzioni se non a distanza pari o superiore a 10 m. dall'edificio stesso oppure pur esistendo un edificio questi ha un'altezza inferiore alla sopraelevazione in progetto, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui si sopraelevi con parete finestrata è prescritto assenso del proprietario confinante quando la distanza dal confine sia inferiore alla metà dell'altezza prevista o inferiore a 5 mt. dal confine;
- nel caso in cui si sopraelevi con parete cieca potrà essere realizzata nuova parete

cieca, senza consenso del proprietario confinante.

Per finestrare pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 e la distanza dalla parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante, l'intervento non è comunque ammesso se non sussiste la distanza minima di mt. 3 tra pareti.

8 G) Interventi edilizi di nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o su aree rese libere nei casi di cui al terzo capoverso del comma 5.3 precedente o su aree oggetto di ristrutturazione urbanistica e debbono rispettare oltre ai parametri prescritti per ogni singolo ambito normativo quanto segue:

Per le zone di nuovo impianto, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti:

- distanza da confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

Per le zone assimilate alle zone B del D.M. 02.04.68 nr. 1444 - R3, R4 e R5 -, nonché per le altre zone, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti:

- distanza da confini: mt. 5 salvo riduzioni mediante accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

Nel caso di pareti non finestrate si ammettono, in ogni caso:

- distanze dai confini inferiori a m. 5,00 o costruzione a confine ove sia intercorso accordo scritto tra i proprietari confinanti nel rispetto della distanza minima tra pareti di m. 3,00;
- costruzioni in aderenza o a distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato prospiciente nel caso che quest'ultimo sia posto a confine o a distanza uguale o inferiore a m. 3,00 dal confine; in caso di aderenza non occorre accordo scritto tra le parti.

Si richiamano in ogni caso i disposti del D.M. 1444/68.

ART.10 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Ai fini della applicazione della struttura normativa il territorio comunale è suddiviso in aree individuate nella cartografia e così classificate:

- R - insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili
 - R1. complessi di interesse storico-artistico- ambientale;
 - R2. complessi di vecchio impianto di interesse ambientale;
 - R3. complessi di vecchia e recente edificazione privi di interesse storico-artistico-ambientale, in situazione di profondo degrado che richiedono interventi di sostituzione edilizia;
 - R4. aree a capacità insediativa esaurita di recente e nuova edificazione;
 - R5. aree di completamento;
 - R6. aree di nuovo impianto.

- P - aree a prevalente destinazione produttiva e/o terziaria
 - P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati e/o di completamento;
 - P2. aree per impianti produttivi di nuovo impianto;

- E - aree agricole
 - E aree agricole produttive;
 - E1. aree agricole di salvaguardia per gli abitati;
 - E2. aree agricole di interesse ambientale;
 - EA. area agricola-agrituristica;
 - AR. annucleamento rurale.

- TS - aree per impianti turistico-sportivi

Aree per attrezzature e servizi pubblici.

Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

ART. 11 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO- AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno, ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. che si intende richiamato per quanto disposto al comma 8°, art. 40 ed al comma 6°, art. 41 bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono in ogni caso consentiti mutamenti di destinazione d'uso compatibilmente con le seguenti:
 - destinazione residenziale ed altre ad essa sussidiarie;
 - destinazioni terziarie in genere, quali arti, professioni, commercio all'ingrosso e dettaglio, etc.; per il commercio al dettaglio vedasi il successivo articolo 32;
 - destinazioni produttive purché non nocive e moleste e purché non comportino l'impiego di più di 5 addetti;
 - servizi pubblici e di interesse pubblico.
- 4 Il P.R.G. individua gli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale per i quali è ammesso, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il tipo di intervento topograficamente definito, mediante intervento diretto, nella tavola di progetto in scala 1:1000 nr. 2.1.
Il P.R.G. individua altresì elementi architettonici da salvaguardare che debbono essere, in caso di intervento, oggetto di manutenzione e restauro finalizzati al loro ripristino ed alla loro rigorosa conservazione.
- 5 L'Autorità comunale, sentita la Commissione edilizia, può motivatamente imporre, in sede di esame di richieste d'intervento edilizio, anche per edifici o singoli elementi architettonici non individuati topograficamente dal P.R.G. specifici tipi d'intervento o particolari prescrizioni atte a garantirne la salvaguardia.

- 6 Per gli edifici individuati con l'intervento di ristrutturazione edilizia interna di tipo A2, fatto salvo quanto richiamato al 5° comma, sono consentiti mediante intervento diretto anche modeste sopraelevazioni, non superiori a cm. 30 a norma del comma 5.1, lettera A2, art. 9 precedente.
- La sopraelevazione in questione è ammessa esclusivamente per gli edifici topograficamente individuati, nei casi di comprovata necessità per esigenze statiche o funzionali di cui all'art. 9-5.1A2, qualora l'intervento non pregiudichi in ogni caso apparati decorativi o strutturali di interesse della facciata e risulti compatibile con i caratteri compositivi e la tipologia esistente.
- L'intervento edilizio di ristrutturazione edilizia totale di cui alla lettera D2 del comma 5.2, art. 9 precedente, ammesso esclusivamente sugli edifici topograficamente individuati, deve assicurare, per le parti di sostituzione edilizia, l'impiego di tipologie, materiali e finiture analoghi a quelli tradizionali esistenti ed essere mirato alla migliore e più coerente integrazione del tessuto edilizio esistente.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale debbono essere sottoposti al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- 7 Gli interventi edilizi ammessi debbono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico-artistico e/o ambientale degli stessi e contestualmente alla riqualificazione delle loro aree di pertinenza.
- In sede di intervento occorre provvedere all'eliminazione o alla sostituzione con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico- ambientale dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonché degli elementi di finitura o di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni etc...
- In sede di intervento è ammessa la realizzazione di accessori indispensabili, nonché, per gli edifici non individuati ai sensi del 4° comma precedente, la realizzazione di modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali, contenuti nel 20% della S.U.L. esistente, purché ritenuti compatibili con la preesistenza e in quanto realizzati con disegno e materiali idonei, tali ampliamenti possono essere realizzati esclusivamente sul lato interno degli edifici escludendosi quindi modifiche ed ampliamenti sui lati strada o spazi pubblici.
- 8 Il Comune, con proprio atto deliberativo, predisporre specifici piani o regolamenti al fine di disciplinare, oltre quanto previsto dalle presenti Norme, il colore degli edifici, i manufatti di rifinitura degli edifici o di arredo urbano.
- Tali norme assumono efficacia con l'approvazione dei rispettivi piani e vengono applicate mediante ordinanza Sindacale o come condizione apposta ai titoli abilitativi.
- 9 Il progetto di qualsiasi opera pubblica o privata che comporti opere di scavo e/o che modifichi il sottosuolo deve essere sottoposto alla Sovrintendenza Archeologica del

Piemonte per esame e parere di competenza, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo.

- 10 Per l'immobile prospiciente su via Roma ed appositamente individuato cartograficamente con asterisco e identificato a Catasto al Fg. 29, mappale 270, sub.6-8 e mappale 437 sub. 6 e particella 421 sub. 11-12, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con le seguenti specifiche prescrizioni e possibilità: adeguamento delle altezze interpiano fatto salvo il mantenimento del salone a doppia altezza; sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza della linea di gronda dell'adiacente fabbricato confinante sul lato nord-est con conseguente possibilità di traslazione delle aperture dell'ultimo piano (occhi); sulla facciata, possibilità di regolarizzare la dimensione delle aperture portandole ad una larghezza non superiore ai 100 cm.; realizzazione, al primo piano, di balconi in pietra simili all'esistente. I materiali impiegati dovranno riproporre per forma e tipologia quelli caratterizzanti gli edifici del centro storico e comunque essere conformi con quanto previsto all'Allegato 1 del R.E.
- 11 Per l'immobile ubicato lungo via Emanuele II angolo via Asilo Ravera ed appositamente individuato cartograficamente con asterisco, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia totale con il vincolo di ricostruire in modo fedele la facciata prospiciente su via Emanuele II e relativamente al loggiato segnalato in cartografia, qualora non si a oggetto di mantenimento, dovrà essere fedelmente ricostruito Per l'intero fabbricato dovrà essere garantito l'impiego di materiali che per forma e tipologia dovranno riprendere quelli caratterizzanti il centro storico e comunque essere conformi con quanto previsto all'Allegato 1 del R.E.

ART. 12 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono in ogni caso consentiti mutamenti di destinazione d'uso compatibilmente con le seguenti:
 - destinazione residenziale ed altre ad essa sussidiarie;
 - destinazioni terziarie in genere, quali arti, professioni, commercio all'ingrosso e dettaglio etc.; per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32;
 - destinazioni produttive purché non nocive e moleste;
 - servizi pubblici e di interesse pubblico.
- 4 Per gli edifici esistenti sono consentiti mediante intervento diretto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia interna di tipo A1 e A2, come definiti dalle presenti norme.

Sono altresì ammessi, per il miglioramento igienico e funzionale delle unità abitative esistenti, ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile lorda esistente; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, oltre a quanto precedentemente previsto, sono ammessi:

 - interventi di ristrutturazione edilizia totale;
 - ampliamenti per esigenze supplementari riferite alle destinazioni ammesse, oltre alla percentuale precedente, sempreché non si superi il rapporto di copertura del 50% sull'area di intervento, non si superi l'altezza massima di m. 8,50 alla linea di gronda.

Gli ampliamenti in questione non potranno inoltre comportare un aumento superiore al 50% della S.U.L. esistente.

ART. 13 - R3 - COMPLESSI DI VECCHIA E RECENTE EDIFICAZIONE PRIVI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE IN SITUAZIONE DI PROFONDO DEGRADO

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti: complessi di vecchia e recente edificazione privi di interesse storico-artistico- ambientale in situazione di profondo degrado che richiedono interventi di sostituzione edilizia.
- 2 Si richiamano i commi 2 e 3 dell'art. 11 precedente.
- 3 Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo o intervento diretto nel rispetto dei parametri fissati nelle relative tabelle di zona.

ART. 14 - R4 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE E NUOVA EDIFICAZIONE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente e nuova edificazione, considerate a capacità insediativa esaurita.
- 2 Si richiama il comma 3 dell'art. 11 precedente.
- 3 Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante intervento diretto:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - restauro conservativo e risanamento conservativo.
 - ristrutturazione edilizia interna e totale anche con cambio di destinazione per gli usi ammessi dal P.R.G. all'interno delle sagome degli edifici esistenti; l'eventuale recupero ad usi abitativi del sottotetto è ammesso senza verifica del numero massimo dei piani.
 - demolizioni con ricostruzioni nel rispetto dei volumi esistenti e del rapporto di copertura e altezza previsti nel punto successivo;
 - ampliamenti, sopraelevazioni e completamenti una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari, sempreché non comportino un aumento del volume esistente superiore al 30%, fatto salvo il rapporto di copertura riferito al lotto su cui si interviene non superiore al 40% e l'altezza massima dell'edificio che non potrà essere superiore a m. 8,50.
 - adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti purché non eccedenti il 20% della superficie utile lorda esistente già destinata alla residenza; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
 - per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva esistenti alla data di adozione del Piano, purché non svolgano attività nocive o moleste, sono consentiti interventi di ampliamento non superiori al 30% della S.U.L. esistente e sempreché non superino il rapporto di copertura del 50%.
 - per impianti di distribuzione carburante esistenti è consentito un ampliamento da destinare ad usi accessori all'attività (lavaggio auto, officina, ecc.) nel limite di 200 mq di superficie coperta e sempreché il rapporto di copertura sul lotto non superi il 50%.
- 4 Si richiama il comma 8 dell'art. 16 successivo.

- 5 Le aree ricadenti nelle zone di cui al presente articolo individuate cartograficamente con apposito retino di «verde privato inedificabile» non sono utilizzabili a fini edificatori e su di esse sono esclusivamente ammesse colture agricole e sistemazioni a giardino, parco e simili.
- 6 All'interno del sub-ambito R4.1.1 è consentita la demolizione con ricostruzione, anche mediante traslazione, dell'immobile topograficamente individuato, cui si assegna una cubatura aggiuntiva pari a mc. 370 trasferiti dalla zona R6.5°. All'interno si applicano le disposizioni del 5° e 6° interlinea del comma 3 precedente.
- 7 Nel sub ambito R4.1.2 è consentita la demolizione con traslazione del volume esistente previa convenzione in cui dovranno essere definite le aree da cedere al Comune, anche a seguito delle necessarie permutate tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale. La nuova edificazione potrà essere realizzata a confine con la proprietà pubblica e dovrà rispettare una distanza non inferiore a mt. 6,50 dal ciglio della strada comunale comprensiva della larghezza del marciapiede.

ART. 15 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO

- 1 Tale classificazione comprende lotti in aree totalmente o parzialmente urbanizzate, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di tessuti edificati in cui ricadono.
- 2 In tali aree sono ammesse destinazioni residenziali e si richiamano pertanto le norme di cui al comma 3° dell'art. 11 precedente.
- 3 Le previsioni del P.R.G. si attuano nel rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona e secondo le procedure di intervento ivi previste.
- 4 L'attuazione dell'area R5.1 è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - il fabbricato di origine rurale esistente dovrà essere conservato, ammettendosi la ristrutturazione edilizia finalizzata alle destinazioni previste dal P.R.G. ed alla tutela e valorizzazione degli elementi di pregio;
 - la nuova costruzione ammessa dovrà essere realizzata mediante tipologia e materiali tradizionali locali in modo da costituire coerente integrazione dell'esistente; dovrà inoltre risultare arretrata almeno di 10 m dal confine verso via Lequio Tarnaro e sud.
- 5 Nell'area R5.9 di Isola il volume aggiuntivo previsto dovrà essere realizzato in rigoroso rispetto della preesistenza di pregio architettonico - ambientale e con assoluta coerenza rispetto ai caratteri della zona.
- 6 Si richiama il comma 8 dell'art. 16 successivo.
- 7 Per l'area R 5.14 si richiamano ad integrazione di quanto previsto nelle presenti N. d. A. e tabelle di zona le seguenti prescrizioni improntate al conseguimento dello sviluppo sostenibile:
 - la progettazione degli interventi ammessi dovrà garantire una elevata qualità architettonico - ambientale sia del prodotto urbanistico che edilizio operando in coerenza tipologica e formale con le vicine preesistenze e facendo riferimento alle linee guida adottate con D. G. R. n. 30- 13616 del 22.03.2010;
 - Uso del verde
 - nel richiamare le norme di cui agli artt. 21 e 31 delle presenti norme, si forniscono le ulteriori seguenti prescrizioni:

- nella sistemazione delle aree a verde pubbliche e private, al fine di conseguire effetti di filtro - barriera con funzioni ecologiche, dovranno essere messe a dimora alberature ad alto fusto nella misura minima di 1 albero ogni 50 mq. di verde utilizzando specie autoctone.
 - le aree a parcheggio pubblico quando sono realizzate secondo una tipologia a piazzale di dimensioni superiori a 200 mq. dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature, secondo modalità ed essenze concordate con l'Amministrazione Comunale, e pavimentate con elementi prefabbricati permeabili;
 - le recinzioni prospettanti su spazi pubblici o sul territorio agricolo dovranno essere realizzate o integrate con una siepe sempreverde idonea a limitare l'impatto paesistico del nuovo insediamento;
- **Permeabilità dei suoli**
 Rispetto alla superficie fondiaria attinente a ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile in profondità pari almeno al 35%. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posate su sabbia nella misura del 50%.
 - **Recupero idrico**
 Ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere dotato di una adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche della dimensione minima pari a mc. 0,06 per mq. di superficie coperta con un minimo di 10 mc. L'eventuale acqua in eccesso raccolta dovrà, ove possibile, essere smaltita con un sistema "troppopieno" collegato a reti idriche differenti della pubblica fognatura.
 - **Risparmio energetico**
 Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere previsti gli accorgimenti e le misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili secondo il D. Lgs. 192/05 e la L. R. 13/07.
 - **Vincoli di carattere geologico- tecnico**
 Vista la soggiacenza della falda superficiale che si attesta ad una quota di circa mt. 3,00 di profondità dal piano campagna, con possibile risalita stagionale (periodi con precipitazioni intense e/o prolungate) di circa mt. 1,00, si dovranno mettere in atto particolari accorgimenti nella realizzazione di eventuali piani interrati (ad esempio impermeabilizzazione del piano di posa delle fondazioni e delle pareti di scavo) valutati in sede progettuale.

ART. 16 - R6 - AREE DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.
- 2 In tali aree sono ammesse destinazioni residenziali e si richiamano pertanto le norme del 3° comma dell'art. 11 precedente.
- 3 Le previsioni del P.R.G. si attuano nel rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona e mediante strumento urbanistico esecutivo.
- 4 In sede di formazione del P.E.C. relativo all'area R6.14 della frazione Podio dovrà prevedersi quanto segue:
 - l'accesso all'area dovrà avvenire attraverso la strada comunale esistente evitando in tal modo di interferire con il canale antistante;
 - la tipologia da impiegarsi dovrà riproporre una edificazione a schiera al fine di riprendere ed apparentarsi con quella esistente antistante.
- 5 Nell'area R6. 9, una quota dell'edificazione, calcolata come appresso indicato, dovrà essere riservata ad edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01 e s.m.

Edilizia convenzionata (quota minima): S.T. x 50% x I.T. 1 mc./mq.

Edilizia libera (quota massima): S.T. x 50% x I.T. 0,8 mc./mq.

Ai fini della verifica della volumetria realizzata, in deroga al disposto del 3° comma, art. 24 successivo, si intende esclusa la S.U.L. attinente ai locali pertinenziali di rimessa degli automezzi realizzata al piano terreno anche se di altezza interna superiore a m 2,40; il volume del primo piano, inoltre, nel caso in cui i locali siano realizzati a "nudo tetto", si determina come prodotto della S.U.L. per l'altezza convenzionale pari a mt. 2,70.

Tenuto conto dell'organizzazione urbanistica prevista, si ammette inoltre, in deroga all'articolo attinente ai distacchi dalla viabilità, un distacco minimo da strade pubbliche pari a mt. 4,50; il distacco da altre aree pubbliche compresa la viabilità pedonale è fissato in un minimo di mt. 1,50.

5bis L'area R6.10 è destinata a edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01 e s.m. secondo la seguente ripartizione: edilizia convenzionata quota minima mc. 5.678; edilizia libera quota massima mc. 10.622.

Nell'area R6.11 il fabbricato produttivo prefabbricato esistente si intende temporaneamente confermato e per esso si ammettono interventi manutentivi e di adeguamento funzionale e tecnologico. Lo stesso, al momento di attuazione delle previsioni di P.R.G., dovrà essere rimosso.

Il fabbricato di origine rurale esistente dovrà invece essere conservato, ammettendosi per esso l'intervento di ristrutturazione edilizia finalizzata agli usi previsti dal P.R.G.

7 Per le aree R 6.15a/b del Podio, R6.17 di S. Stefano e R 6.18 della Gorra, la progettazione dovrà individuare tipologie e materiali specifici al fine di realizzare interventi estremamente unitari e coerenti con i connotati edilizi delle frazioni interessate. Tale norma dovrà essere esplicitamente richiamata e adeguatamente sviluppata nei rispettivi strumenti urbanistici esecutivi.

Per l'area R6.17 di S. Stefano inoltre in sede di P.E.C. dovrà essere prevista la realizzazione delle opere necessarie per assicurare la stabilità dell'adiacente strada comunale lungo tutto il tratto interessato. La previsione degli spazi pubblici, da destinare a piazzetta attrezzata con verde e parcheggio, dovrà essere concentrata in un'unica localizzazione nelle vicinanze della chiesa di S. Stefano. Si richiama ancora il rispetto delle prescrizioni indicate nel parere regionale (Direzione Opere Pubbliche, Difesa Suolo con nota prot. 88969 del 28/11/2012), al fine di assicurare la stabilità dell'area, consistenti in:

- i nuovi fabbricati e le opere di sostegno, quantomeno quelle poste a valle dell'area di P.E.C., dovranno essere necessariamente realizzati con fondazioni profonde su pali;
- le scarpate di sbancamento non dovranno superare l'inclinazione di 30° che è stata verificata favorevolmente nelle indagini inviate;
- la direzione lavori degli scavi di sbancamento e della realizzazione delle opere di fondazioni dovrà essere affidata ad un professionista geologo esperto nella stabilità dei pendii.

In sede di attuazione dell'area R6.15a del Podio è ammesso il trasferimento del volume generato dalla demolizione delle strutture poste nell'attigua area R2.1, censite a Catasto al Fg. 18, part. 76, da quantificare e dimostrare in sede attuativa. L'operazione di demolizione dovrà comunque prevedere il mantenimento della cortina muraria posta lungo la viabilità comunale, per un'altezza tale da preservare e valorizzare l'accesso carraio esistente, al fine di preservare il valore storico determinato dall'insieme degli allineamenti dell'edificato. La volumetria derivante da tale operazione si intende aggiuntiva a quella determinata dall'applicazione dell'indice edificatorio previsto in tabella di zona ed utilizzabile solo dopo o contemporaneamente alla demolizione delle strutture in ambito R2 ed aver sistemato opportuna-

mente la zona “liberata”.

- 8 L’attuazione degli interventi edificatori previsti sulle aree fronteggianti via Trinità e via Carrù, comportano la salvaguardia del viale alberato, ove già esistente, e la sua integrazione con modalità e tecniche che verranno definite dall’Amministrazione, avvalendosi di competenti professionalità, e che saranno poste quali condizioni prescrittive sugli atti di assenso edilizio.
- 9 Le zone R6.5 e R6.6 sono suddivise in due ambiti a e b assoggettabili singolarmente a S.U.E. all’interno dei quali saranno proporzionalmente ripartiti i valori della tabella di zona.
- 10 Per l’area R6.13 del Capoluogo si intendono vincolanti le quantità e le localizzazioni delle aree per servizi, a verde privato inedificabile e viabilità individuate in tabella di zona e cartograficamente (per la nuova strada a prosecuzione di via Assandria è fatto comunque obbligo di mantenere il filo delle recinzioni poste sul lato nord-ovest lungo l’area R5.7). Tali aree soddisfano il fabbisogno dello standard attinente al verde pubblico derivante dall’attuazione dell’intervento residenziale, le aree a parcheggio, fatta salva la possibilità di individuarne ulteriori, sono soddisfatte dalla previsione cartografica. Per tutte le aree oggetto di cessione, verde privato inedificabile, aree a servizi verde e scolastici, parcheggi e viabilità, si prevede la cessione anteriormente alla formazione ed approvazione del P.E.C., previo accordo tra le parti nel quale potranno essere altresì definite le modalità attuative di dettaglio dell’area e i relativi impegni che si assumono i privati attuatori ed il Comune.

ART. 17 - P1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E/O DI COMPLETAMENTO.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree già occupate da impianti produttivi che si confermano nella loro ubicazione ed eventuali lotti liberi per insediamenti aggiuntivi.
- 2 Salve restando le disposizioni di cui al successivo comma 3 bis, in queste aree sono considerate destinazioni d'uso coerenti e compatibili le seguenti:
 - a attività produttive artigianali, industriali e commerciali limitatamente ai beni prodotti dalla unità produttiva e di essi integrativi e relative attrezzature ed impianti complementari;
 - b attività commerciali all'ingrosso e dettaglio, somministrazione alimenti e bevande;
 - c residenza per il proprietario o la custodia degli impianti in misura non superiore a mq. 200 di superficie utile netta per ogni unità;
 - d servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico funzionali agli impianti produttivi.

Le singole tabelle di zona specificano con valore prescrittivo l'ammissibilità degli usi di cui alla lettera b) precedente; per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 32 successivo;

Le singole tabelle o i commi che seguono dettano inoltre altre specifiche prescrizioni in ordine alle destinazioni ammesse o a caratteristiche attuative.

- 3 In queste aree sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento, la ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzati ai necessari miglioramenti ed adeguamenti tecnologici e funzionali.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e completamento nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.

Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti a leggi vigenti in materia antincendio e infortunistica, nonché per attrezzature ed impianti strettamente tecnologici che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi senza verifica dei parametri, richiamandosi in quanto applicabile la circ. M.ro LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

- 3bis Nelle aree P1 non sono peraltro consentiti l'insediamento e/o l'esercizio di discariche di rifiuti speciali, di discariche di rifiuti urbani ed assimilati, di attività di stoccaggio di rifiuti di qualsiasi tipo o di prodotti chimici pericolosi, di attività di incenerimento o comunque di trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo, di stazioni di trasferi-

mento di rifiuti, di attività di recupero e/o smaltimento di rifiuti di qualsiasi tipo e di analoghe attività; non sono pertanto consentiti interventi edilizi né installazioni di impianti destinati all'insediamento e/o all'esercizio delle attività di cui sopra funzionali all'insediamento di nuove aziende che operano nei settori predetti.

- 4 Nella sottozona P1.3a dell'area P1.3 l'attuazione degli interventi è subordinata a permesso di costruire convenzionato con obbligo di cessione e realizzazione dell'area per servizi topograficamente individuata e comunque in misura pari allo standard di legge.
- 5 Comma stralciato con V.P. 16.
- 6 La zona P1.8 è riservata esclusivamente a impianti e strutture per produzione, conservazione e vendita di prodotti vivaistici.
Tenendo conto della localizzazione dell'area prossima a zone edificate, l'utilizzazione edilizia per le destinazioni ammesse dovrà avvenire con tipologie, materiali e disegno coerenti con l'ambiente circostante evitando manufatti o usi che non rispondano a requisiti di opera compiuta e/o di decoro ambientale.
- 7 Sulle aree topograficamente individuate per servizi pubblici nell'area P1.1 potrà essere realizzata una pesa a servizio delle aziende esistenti.
- 8 Nella zona P1.11, le porzioni in ampliamento, topograficamente individuate con la sigla P1.11a e P1.11b, sono soggette a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle aree per servizi pari allo standard di legge.
Nella zona P1.11b almeno una parte delle aree per servizi dovrà essere localizzata lungo via Fossano al fine di realizzare una congrua alberatura quale barriera visiva per la zona stessa; analoga alberatura dovrà anche essere prevista sul confine est.
Le indicazioni cartografiche relative all'allargamento della sede stradale ed alla realizzazione della rotonda si intendono vincolanti nel caso di insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio; in tal caso l'autorizzazione all'insediamento commerciale definirà tempi e modalità di realizzazione delle infrastrutture in questione.
Inoltre, sulla intera zona P1.11 non dovranno essere previsti nuovi accessi dall'antistante via Fossano, fatti salvi gli accessi esistenti e la previsione della nuova eventuale rotonda finalizzata alla riorganizzazione dell'accessibilità in posizione baricentrica al fronte strada. Lungo via Fossano infine l'edificabilità dovrà rispettare un arretramento minimo pari a m 20.
Le fasce di mt. 30 di arretramento interno dal lato est dell'ambito produttivo P1.11b e di mt. 20 dalla viabilità provinciale costituiscono previsione strutturale di P.R.G.C.
- 9 La superficie individuata a verde privato inedificabile posta all'interno dell'area P1.7, mappali 263 e 266 del Fg. 51, concorrente nella determinazione del rapporto di copertura, dovrà essere adibita a zona filtro/barriera nei confronti delle vicine aree

residenziali; in particolare dovrà essere prevista un'adeguata sistemazione a verde atta a svolgere le richiamate funzioni mitigative. La nuova realizzazione di strutture tecniche, per le quali è ammessa dalle norme vigenti l'eventuale deroga all'altezza indicata in tabella, non potrà interessare i mappali 263 e 266 del Fg. 51. Per tale area è richiesto lo studio di impatto acustico.

- 10 Nell'area P1.1b, limitatamente all'area di pertinenza della "Industria grafica Euro-stampa s.p.a." individuata cartograficamente si assegna il rapporto di copertura pari al 70%.
- 11 Nell'area P1.5 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quanto previsto nella relazione geologico - tecnica:
 - mantenimento della fascia alberata esistente lungo la strada provinciale per Narzole;
 - sistemazione, mediante opportuni interventi di rivegetazione, delle scarpate artificiali verso il torrente Mondalavia mediante impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
 - eventuali interventi di ampliamento non dovranno conseguire altezze superiori a quella max esistente; essi sono comunque ammessi in aderenza ai fabbricati esistenti per soddisfare documentate esigenze di carattere tecnico-produttivo. Le aree libere sul settore sud ove sono già esistenti impianti tecnologici sono unicamente utilizzabili per ulteriori analoghi impianti indispensabili per adeguamenti a norme di settore e subordinatamente comunque alla previsione di specifici accorgimenti di sistemazione e riqualificazione morfologico-ambientale-vegetativa.
- 12 In sede di rilascio dei titoli abilitativi, fermo restando quanto disposto al precedente art. 4, dovrà essere assicurata, in ragione della nuova costruzione o degli ampliamenti richiesti, la dotazione dello standard di cui all'art. 21, punti 2) e 3), L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., anche applicandosi il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 21 citato. Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico potranno essere interamente destinate a parcheggio.
- 13 L'attuazione dell'area P1.9, interessata dalla presenza di vasconi di raccolta liquami, è subordinata al loro smantellamento e bonifica ambientale dell'area. La progettazione dell'area dovrà porre particolare attenzione alla presenza dei corpi idrici laterali che non potranno essere coperti ed al raccordo con la viabilità provinciale in progetto; a tal fine occorrerà prevedere idonei arretramenti ed un unico accesso alle aree di completamento che garantisca idonee condizioni di sicurezza e visibilità. In presenza di frazionamenti dovrà pertanto essere realizzata una viabilità interna di servizio secondo le indicazioni che saranno impartite dall'Amministrazione Provinciale. Sull'area è ammesso, quale deroga al precedente comma 3bis, l'insediamento di attività di raccolta e lavorazione di inerti e materiali di risulta derivanti da demolizioni

(impianti di frantumazione, vaglio, etc...) con il limite quantitativo inferiore alle 10 ton/giorno. Tali lavorazioni potranno svolgersi esclusivamente all'interno di strutture chiuse o in aree coperte. Le limitazioni di cui al comma 3bis precedente concernenti attività e materiali differenti da quelli richiamati si intendono confermate anche per la presente zona.

- 14 Per gli standards attinenti al commercio al dettaglio si richiama l'art. 32 successivo.
- 15 Si richiama il comma 8 dell'art. 16 precedente.
- 16 Gli interventi edilizi nelle zone P1.23 e P1.24 dovranno essere realizzati con tipologie e materiali consoni al contesto agricolo in cui si collocano.
Nell'area P1.24 in particolare dovrà essere prevista una adeguata alberatura sul fronte strada al fine di ridurre eventuali impatti visivi dalla zona della Riserva Naturale Speciale di Augusta Bagiennorum.
- 17 La norma relativa a tipologie e materiali di cui al comma precedente trova applicazione in tutte le zone produttive puntuali ed isolate in contesto agricolo.
- 18 Gli accessi all'area P1.25 dovranno avvenire esclusivamente dalla strada comunale di S. Luigi.
- 19 L'accessibilità all'area P1.13 dalla S.P. 3 dovrà essere garantita secondo quanto oggi in essere e dunque non potendosi creare nuovi accessi da tale infrastruttura provinciale.
- 20 Sui lotti di cui al Fg. 52, mappali 104, 135 e 191, facenti parte dell'area P1.9 è prevista l'applicazione di un indice di copertura massimo del 65%; la quota di aree a servizi definita dall'applicazione dell'incremento dell'indice di copertura (dal 50% al 65%) potrà essere oggetto di monetizzazione.

ART. 18 - P2 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree necessarie per rilocalizzazioni o nuove localizzazioni di impianti produttivi ed ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni di P.R.G. e/o di strumenti urbanistici esecutivi.
- 2 Salve restando le disposizioni di cui al successivo comma 3 bis, in queste aree sono considerate destinazioni d'uso coerenti e compatibili le seguenti:
 - a attività produttive artigianali, industriali e commerciali limitatamente ai beni prodotti dalla unità produttiva e di essi integrativi e relative attrezzature ed impianti complementari;
 - b attività commerciali all'ingrosso e dettaglio, somministrazione alimenti e bevande;
 - c residenza per il proprietario o la custodia degli impianti in misura non superiore a mq. 200 di superficie utile netta per ogni unità;
 - d servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico funzionali agli impianti produttivi.

Le singole tabelle di zona specificano con valore prescrittivo l'ammissibilità degli usi di cui alla lettera b) precedente; per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 32 successivo;

Le singole tabelle o i commi che seguono dettano inoltre specifiche prescrizioni in ordine alle destinazioni o a caratteristiche attuative.

- 3 Salve restando le disposizioni di cui al successivo comma 3 bis, l'utilizzazione delle aree di cui al presente articolo è sottoposta alla previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo formato anche per sub-ambiti; in assenza di tale S.U.E. sono ammessi, salve restando comunque le disposizioni di cui al comma 3 bis, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento tecnico e funzionale, di ampliamento fino al trenta per cento della Sul esistente.

- 3bis Nelle aree P2 non sono peraltro consentiti l'insediamento e/o l'esercizio di discariche di rifiuti speciali, di discariche di rifiuti urbani ed assimilati, di attività di stoccaggio di rifiuti di qualsiasi tipo o di prodotti chimici pericolosi, di attività di incenerimento o comunque di trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo, di stazioni di trasferimento di rifiuti, di attività di recupero e/o smaltimento di rifiuti di qualsiasi tipo e di analoghe attività; non sono pertanto consentiti interventi edilizi né installazioni di

impianti destinati all'insediamento e/o all'esercizio delle attività di cui sopra funzionali all'insediamento di nuove aziende che operano nei settori predetti.

- 4 In sede attuativa dovrà essere assicurata la dotazione dello standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., punti 2) e 3), anche applicandosi il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 21 citato.
Per gli standards attinenti al commercio al dettaglio si richiama l'art. 32 successivo.

- 5 L'area P2.4 in frazione Isola è destinata esclusivamente ad attività terziario-direzionali operanti nel settore informatico.
In relazione alla particolare localizzazione dell'area, in sede attuativa dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- conservazione integrale del muro di recinzione esistente;
- la nuova costruzione dovrà essere realizzata ad un solo piano di h. max pari a m 4,50, con impiego di laterizio, legno e vetro secondo una tipologia reinterpretativa di fabbricati rurali accessori o padiglioni-serre a servizio di giardini-parchi; la localizzazione del nuovo fabbricato dovrà essere attentamente valutata in modo da salvaguardare il giardino e le alberature esistenti e produrre la minima alterazione morfologica dell'area.

Considerando le particolari caratteristiche dell'area, sotto il profilo ambientale, infrastrutturale e di aderenza ad aree residenziali, si intendono da escludere, nell'eventualità della cessazione dell'attività prevista, destinazioni produttive che possano creare, per carico urbanistico, veicolare e servizi, incompatibilità o interferenze negative con i luoghi. In ogni caso ogni diversa destinazione produttiva dovrà essere soggetta a specifica variante urbanistica.

- 6 In sede di progettazione dello strumento urbanistico esecutivo dell'area P2.1 dovranno essere previsti specifici accorgimenti al fine di riqualificare la viabilità di accesso al capoluogo e l'area attigua alla Chiesa di S. Gottardo, sia sotto il profilo funzionale, sia sotto il profilo estetico - visivo.

A tal fine dovrà provvedersi mediante:

- limitazione accessi, sulla base delle indicazioni cartografiche;
- realizzazione di viabilità interna indipendente da via Fossano;
- previsione di ampia fascia alberata su via Fossano e attorno a S. Gottardo in modo da ridurre l'impatto visivo dell'insediamento produttivo; il Piano individua inoltre una apposita fascia di rispetto su via Fossano per garantire un ampio cono visuale libero dalla edificazione. La porzione di area così delimitata potrà essere sistemata a parcheggi opportunamente alberati.
- ricerca di tipologie edilizie qualificate ed uniformi per l'edificazione prevista.

6bis Gli accessi all'area P2.1c dovranno avvenire esclusivamente attraverso la nuova ro-

tonda su via Fossano.

- 7 Sull'area P2.3 oltre agli usi previsti dal comma 2 precedente è ammessa la realizzazione di strutture ricettive. In tal caso si applicano i seguenti parametri edificatori, oltre a garantire una congrua area di filtro a verde rispetto alle attività produttive insediate:
 - R.C.: max 40%;
 - Utilizzazione fondiaria (mq. di S.U.L. per mq. di area): 0,8 mq./mq.;
 - Numero piani abitabili e h. max: 3; 9,50.

- 8 Sui lotti di cui al Fig. 51, mappali 181, 235(p) e 239, facenti parte dell'area P2.2 è prevista l'applicazione di un indice di copertura massimo del 70%; la quota di aree a servizi definita dall'applicazione dell'incremento dell'indice di copertura (dal 50% al 70%) potrà essere oggetto di monetizzazione.

ART. 19 - TS – AREE PER IMPIANTI TURISTICO-SPORTIVI

- 1 Le aree TS, per impianti turistici sportivi, sono aree destinate ad attività a carattere turistico o assimilabili disciplinate singolarmente come indicato nei commi che seguono.

- 2 L'area TS1 è destinata ad impianti e attrezzature per il volo da diporto sportivo. In essa è ammessa la realizzazione di aviopiste, utilizzando il terreno naturalmente inerbito, e delle attrezzature ad esse strettamente funzionali e complementari, quali le strutture per ricovero e manutenzione velivoli. Sull'area è ammesso il recupero del fabbricato rurale esistente, mediante interventi di ristrutturazione ed ampliamento nella misura massima del 20% del volume esistente, per usi ricettivi, somministrazione alimenti e bevande, club-house, guardiana. È inoltre ammessa la nuova costruzione di depositi e hangar con h. massima alla gronda pari a m 5,5 e S.U.L. massima pari a mq 500. Tutti gli impianti e le strutture dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di settore. Gli interventi sono inoltre subordinati a permesso di costruire convenzionato nel quale dovranno essere verificate le eventuali opere di miglioramento o sistemazione della viabilità d'accesso e previste idonee aree per parcheggio ad uso pubblico da dimensionare sulla base dei frequentatori presunti, in misura di 1 posto macchina ogni 3 frequentatori.

ART. 20 - E-E1-E2-EA-AR - AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI.

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;

a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc.

Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;

- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

- 4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.
 - 4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare:
 - distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 200;
 - distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
 - distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
 - distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.
 - 4.2 In caso di nuovi allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali del capoluogo e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 2000 e 1500.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

 - suini: 1.500 q.li;

- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 400 q.li.

4.2bis È ammessa la realizzazione di nuove concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami alle seguenti condizioni:

- a) per le concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta di liquami che siano in funzione di stalle o allevamenti esistenti sul territorio comunale anche in caso di loro ampliamento ai sensi del presente articolo deve essere rispettata la distanza minima di m. 15 da abitazioni e m. 20 da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano, e debbono essere adottati particolari accorgimenti, anche su indicazione dell'ASL competente, per la riduzione di fattori di disturbo;
- b) per tutte le altre e diverse concimaie e/o vasche e/o manufatti per la raccolta dei liquami devono essere rispettate le distanze previste dal presente articolo ai commi 4.1 e 4.2;
- c) non sono sottoposte alla presente norma piccole concimaie e/o vasche per allevamenti di tipo familiare con meno di 10 capi avicunicoli e 3 capi di altri animali sempreché rispettino i distacchi dai confini di proprietà previsti per la nuova costruzione e si adottino ogni accorgimento per evitare disturbo per le costruzioni vicine.

4.3 In caso di rilocalizzazione di allevamenti avicoli esclusivamente a lettiera permanente asciutta esistenti sul territorio comunale alla data della presente variante, le distanze dovranno essere rispettivamente ml. 1000 dalle aree perimetrate del Capoluogo comprendenti le aree di espansione, residenziali, produttive e centro storico; ml. 150 dalle aree residenziali frazionali e A.R. e ml 50 da abitazioni di altra proprietà.

4.4 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 40% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente (norma previgente anche per gli al-

levamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli) e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento etc...);

- il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente, aumentato del 20%; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;
- nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.4 precedente;

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 7 dal centro aziendale.

4.7 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.

5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare 1/3. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani abitabili, nr.2; h. max. ml. 8,50.

5bis Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo.

	Peso - q.li
Vacche.....	5,00
Vitelli scolostrati.....	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi).....	1,50
Vitelli sanati (6 - 12 mesi)	2,30
Vitelli con più di 1 anno:	
- macello.....	3,80
- allevamento.....	3,00
Vitelli con più di 2 anni:	
- macello.....	4,80
- allevamento.....	4,00
Tori e torelli da riproduzione	5,00

Verri	2,00
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.	
Per ogni scrofa presente in ciclo	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50	
Per ogni scrofa presente in ciclo	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120	
Per ogni scrofa presente in ciclo	6,70
Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.	
Per ogni scrofa presente in ciclo	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso	
Per ogni capo presente	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg	0,30
Ovini	0,40
Caprini.....	0,30
Equini.....	4,00
Polli da carne.....	1,50 (x 100 capi)
Galline ovaiole	1,80 (x 100 capi)
Altri volatili e conigli	1,50 (x 100 capi)

5ter La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,00 e le serre a tunnel con copertura in polietilene.
Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

5quater La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

- a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le
- b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le
- c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso

Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le

- d) stalle bovini a stabulazione fissa
Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le
- e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette
Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le
- f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le
- g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le
- h) allevamenti avicunicoli
Superficie utile lorda: mq. 11/q.le
- i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate.

Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

7bis Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamenti regionali e statali di settore.

- 8 Le aree agricole di salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione per serre a tunnel (realizzate con centine eventualmente infisse su cordolo in c.a. di h. max cm. 30 e copertura in polietilene) per colture orto-floro-vivaistiche (le serre fisse con copertura in vetro, soggette a concessione, sono escluse); dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti.
Per gli edifici esistenti si applicano le norme di cui al successivo comma 9.
Per l'azienda insediata in zona Cascina Nova si precisa che si intende applicabile il comma due precedente limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) al fine di consentire il necessario adeguamento e sviluppo dell'attività agricola.
- 9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma lett. a) precedente in funzione di aziende agricole già esistenti nell'area stessa nonché gli interventi di cui all'art. 23 seguente per altri edifici esistenti a destinazione non agricola.
Gli ampliamenti o le nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti potranno essere assentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare ai fabbisogni edilizi mediante recupero o riutilizzo di fabbricati esistenti. Oltre a quanto precedentemente ammesso, nella zona E2 della piana della Roncaglia (limitatamente alla porzione a nord del nuovo raccordo viabile tra la strada per Narzole e quella per Fossano), è inoltre consentita la localizzazione, mediante nuovo impianto, di aziende agricole già esistenti nell'attigua area della Riserva Naturale Speciale che necessitano di interventi di ampliamento e/o adeguamento produttivo-funzionale che non possono trovare idonea soluzione nella sede originaria.
Gli interventi edilizi ammessi dovranno uniformarsi rigorosamente per scelta di materiali e tipologie a quelli tradizionali locali con esclusione, per le parti appariscenti, di strutture prefabbricate in cemento o ferro a vista, tamponamenti in pannelli di c.a. etc.... se non opportunamente rifiniti o mascherati.
- 10 Le aree topograficamente individuate dal P.R.G. con la sigla EA (agricola-agrituristica) sono destinate ad ospitare impianti ed attrezzature per attività ricreativo-sportive di tipo agriturismo.
In esse sono ammesse le seguenti destinazioni:
- esercizi per somministrazione alimenti e bevande e ricettivi;
 - attività ricreative e sportive;
 - maneggio e ricoveri per cavalli;
 - residenza in misura necessaria per l'esercizio dell'attività svolta ed in misura non superiore a due unità alloggio di S.U.L. max pari a 150 mq. ciascuno.
- Per gli impianti e le attrezzature ammesse non è consentito superare il rapporto di

copertura pari al 35% e l'indice di utilizzazione fondiario pari a 0,3 mq./mq.

Per gli interventi ricadenti nell'area posta tra l'autostrada e la S.P. per Magliano, valgono le seguenti precisazioni:

- altezza massima m. 7,50;
- superficie coperta massima dei nuovi impianti e delle attrezzature ammesse mq. 1.000;
- ricorso a forme, materiali e colori tradizionali;
- impianto di idonea schermatura vegetale tra l'area e l'autostrada con funzioni di filtro e di raccordo ambientale.

11 Annucleamenti rurali.

Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.

In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale) sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;
- commercio all'ingrosso e dettaglio; per il commercio al dettaglio vedasi il successivo art. 32;
- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
- artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.

Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per gli attuali residenti nell'annucleamento rurale; l'indice massimo di densità edilizia fondiaria ammesso è pari a 0,6 mc./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non deve superare il 40%. Tale condizione non è consentita per gli annucleamenti rurali individuati in sede di Variante Parziale 13 (AR posto lungo la S.P. 3 nei pressi della strada vicinale Mondalavia, AR dei C.li Borra e AR lungo la S.P. 206 posto tra questa e la strada vicinale di S. Faustino).

Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%.

Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

ART. 21 - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale, al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso, a norma dell'8° comma, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i.
La ripartizione delle quantità tra verde e parcheggio sulle aree a destinazione produttiva può essere modificata in sede attuativa senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
- 3 La proprietà delle aree e degli immobili deve essere pubblica o di enti istituzionalmente competenti e la loro acquisizione avviene direttamente nei modi e nelle forme di legge o indirettamente contestualmente ad interventi privati di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio dei permessi di costruire.
Le aree al servizio di insediamenti produttivi, come espressamente specificato nelle presenti norme, possono essere private, a insindacabile giudizio della pubblica amministrazione, qualora si preveda il loro assoggettamento ad uso pubblico, mediante apposito atto d'obbligo.
- 4 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., lettere b), c), d), e), f), g), s), t), u), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore. Si richiamano le attenzioni a valenza ambientale e paesaggistico di cui all'art. 31, c.5 quali suggerimenti di cui tener conto in fase di nuova edificazione.
- 5 Per le opere e gli impianti idroelettrici esistenti sul territorio comunale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento tecnologico e funzionale.

- 6 La progettazione delle aree a servizi con destinazione a verde attrezzato dovrà essere integrata e corredata da uno specifico studio agronomico per individuare criteri e modalità esecutivi, finalizzati a conferire la massima naturalità alle aree interessate coerentemente ai caratteri ambientali locali.
- 7 A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e sempreché non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nelle aree destinate a servizi pubblici.
- 8 Al fine di consentire un'adeguata separazione tra le aree per servizi pubblici con destinazione istruzione, individuate cartograficamente con sigla A2 e A3.2 lungo la strada comunale per Fossano, e le attigue zone residenziali si ammette, quale tipologia aggiuntiva a quelle consentite dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio, la realizzazione di recinzioni con muratura piena di altezza non superiore a mt.3,50.

ART.21 BIS - G - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE URBANO E/O TERRITORIALE

- 1** Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali; tali aree non sono qualificate ai sensi degli art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i..

- 2** Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare. Si richiamano le attenzioni a valenza ambientale e paesaggistico di cui all'art. 31, c.5 quali suggerimenti di cui tener conto in fase di nuova edificazione.

ART. 22 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.
- 2 Il tracciato viario in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, purchè nell'ambito delle rispettive fasce di rispetto o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del presente comma, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.
Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste, si richiama l'art. 85 del R.E.
- 3 Per le strade private si applicano i disposti dell'art. 125 del R.E.
- 4 Nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:
 - autostrade: ml. 60;
 - strade provinciali e strade comunali: ml. 30 o 20 secondo indicazione cartografica;
 - strade vicinali di uso pubblico: ml. 10.
- 5 Nelle aree destinate ad usi insediativi, ove il P.R.G. non precisa con vincolo topografico definito le fasce di rispetto, l'allineamento dei fabbricati e delle recinzioni è definito in sede di rilascio del titolo abilitativo secondo i seguenti criteri:
 - nelle aree già compromesse da edificazione esistente, ove risulti opportuno uniformarsi a fili esistenti, l'allineamento di fabbricati e recinzioni potrà seguire quelli esistenti, fatta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione di richiedere arretramenti per esigenze di sicurezza e funzionalità stradale o ragioni di carattere ambientale;
 - nelle aree di completamento o nuovo impianto, fatti salvi allineamenti topograficamente individuati, il distacco dei fabbricati dal confine delle strade dovrà essere pari a mt. 5 per strade secondarie, e mt. 10 dalle strade principali (provinciali). Le recinzioni potranno essere realizzate a filo strada ove questa sia dotata di marcia-

piede oppure dovranno essere arretrate di mt. 1,5 dal confine stradale esistente.

- 6 Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.
- 7 Nelle fasce di rispetto l'esecuzione di recinzioni, fatto salvo quanto previsto al 4° comma precedente per le aree ad usi insediativi, deve rispettare un arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a mt. 3,00 riducibili a mt. 1,5, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune, o altro Ente nel caso di allargamento dei sedimi stradali.
- 8 I muri di sostegno in aderenza alla viabilità pubblica debbono rispettare le distanze previste ai commi 4° e 6° precedenti e le prescrizioni contenute all'art. 117 del R.E.
- 9 In tutti i casi, lungo le strade dovranno comunque essere garantite per quanto applicabili le fasce di rispetto stabilite dal Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento (D.L. 30 aprile 1992, n. 285; D.L. 10 settembre 1993, n. 360; D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495; D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147).
- 10 Gli interventi di rettifica della strada di S. Pietro e del relativo nuovo parcheggio, dovranno essere progettati e realizzati ponendo massima attenzione al loro inserimento ambientale, mediante:
 - contenimento di eventuali rilevati connessi alla massicciata stradale;
 - rinaturalizzazione dei reliquati;
 - integrazione della vegetazione arborea;
 - sistemazione dell'area a parcheggio con idonei materiali e tecniche escludendo asfaltatura e pavimentazione in blocchetti prefabbricati pieni (è da valutarsi l'impiego di blocchetti grigliati per favorire la presenza di superficie inerbata).
- 11 Le piste ciclabili, topograficamente individuate sulla tavola di progetto P.R.G. in scala 1:5.000 saranno realizzate a norma delle vigenti disposizioni regionali di settore.

ART. 23 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO E IN ZONA IMPROPRIA

- 1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità di cui all'art. 23 precedente individua le altre seguenti:
 - fasce di rispetto cimiteriale: a norma di legge sulla base delle distanze autorizzate;
 - fasce di rispetto del torrente Mondalavia: ml. 100;
 - fasce di rispetto da altri corsi d'acqua, Rilavetto e Cuccetta: ml. 50;
 - fasce di rispetto dai canali principali di Cherasco e Roncaglia: ml. 25;
 - fasce di rispetto di opere di presa acquedotto pubblico: a norma D.Lgs 152/06 e s.m. ed eventuali provvedimenti puntuali di delimitazione delle aree di rispetto;
 - fasce di rispetto di impianti di depurazione: pari a m. 150, o secondo indicazione grafica rispetto alle attigue aree insediate, in ogni caso non inferiori a m 100.

Ai sensi del R.D. 523/1904, art. 96, lett. f), si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per un'estensione di 10 m da ogni sponda in tutto il territorio comunale.
- 2 Le fasce di rispetto di cui al primo comma, sono inedificabili e si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni di cui ai commi 3°, 5°, 10°, 12° 13° dell'art. 27 e l'art. 29 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 3 Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:
 - a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
 - interventi di cui all'articolo relativo alle aree R4;
 - b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole e commerciali, nonché su edifici adibiti a servizi pubblici o ad attività di carattere sociale ed assistenziale, ricadenti in zona agricola:
 - interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà.

Per le attività commerciali al dettaglio eventualmente esistenti è preclusa la modifica di tipologia di struttura distributiva di cui all'art. 8 della D.C.R. 29.10.99 nr. 563/13414.

c) fabbricati agricoli non più utilizzati esistenti in zona agricola:

i fabbricati non più utilizzati per l'agricoltura e quelli che eventualmente vengano dismessi a seguito di cessazione dell'attività agricola, accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e succ. mod. ed int., nonché altri fabbricati non contemplati nelle precedenti lettere, in stato di disuso, possono essere recuperati per destinazione residenziali mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B con piccoli aumenti di volume per esigenze igienico-funzionali contenute nella misura del 20% della S.U.L. esistente: 25 mq. sono comunque consentiti; tali aumenti sono ammessi solo qualora non esistano strutture o parti rustiche utilizzabili.

In sede di intervento è ammessa la sopraelevazione della linea di gronda e di colmo, per documentate esigenze di consolidamento strutturale o per adeguare le altezze dei locali interni ai minimi di legge, con un massimo di cm. 60, fermo restando che i tetti dovranno mantenere le pendenze originarie.

In sede di recupero di un fabbricato agricolo non utilizzato è sempre ammessa la realizzazione di un alloggio; un secondo alloggio è ammesso solo se è già preesistente il primo. Oltre due alloggi è esclusivamente ammesso il recupero delle unità abitative preesistenti.

Per singoli casi da individuarsi e motivarsi mediante il ricorso al comma 8, Lett. f), o al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., nel caso in cui il fabbricato risulti, sulla base di una esauriente documentazione (perizia statica), in condizioni statiche ed igieniche tali da non poter essere convenientemente recuperato, è consentito l'intervento di demolizione con ricostruzione. In tal caso la ricostruzione dovrà attenersi rigorosamente alla riproposizione di tipologie tradizionali locali ed al rispetto dell'art. 30 successivo.

Alle stesse condizioni sono altresì ammesse destinazioni sociali, ricreative, sportive, per somministrazioni alimenti e bevande e per ricettività, nonché per artigianato artistico e di servizio qualora esercitato direttamente dal titolare e suoi familiari e purché tali attività risultino compatibili con le caratteristiche del fabbricato, con il contesto agricolo e con la dotazione infrastrutturale esistente.

Tutti gli interventi previsti nella presente lettera dovranno garantire un prodotto edilizio di qualità coerente con la tradizione costruttiva tradizionale locale mediante impiego di forme, tipologie e materiali del luogo; si richiamano in proposito le prescrizioni del vigente regolamento edilizio.

Per i fabbricati, appositamente identificati in cartografia con asterisco, siti ad est del centro storico lungo via Torino e individuati a Catasto al Fg.28 sulle partic. 90-91-97-248, tenuto conto del grave stato di degrado igienico e statico, oltre a quanto precedentemente previsto, è ammessa la demolizione con ricostruzione

del volume esistente, anche accorpabile in un unico edificio con modifica e traslazione dei volumi, con la possibilità di mantenere il filo strada.

4 Gli interventi di cui al 3° comma non sono ammessi nelle fasce di rispetto di cui al 1° comma precedente.

5 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

6 Servitù di rispetto delle linee elettriche aeree.

Ai fini della tutela dagli infortuni, nell'ambito delle fasce di rispetto sotto indicate, misurate su entrambi i lati dell'asse della linea, la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.P.R. n. 1062 del 21.06.1968 (Regolamento di esecuzione della Legge 13 dicembre 1964 n. 1341, recante norme tecniche per la disciplina della costruzione ed esercizio di linee elettriche aeree esterne), nonché alle prescrizioni del D.P.R.L n. 164 del 07.01.1954 per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici.

Ampiezza delle fasce di rispetto in relazione alla tensione delle linee:

- m. 6 per tensioni fino a 30 kV
- m. 12 per tensioni oltre 30 kV sino a 70 kV
- m. 15 per tensioni oltre 70 kV sino a 150 kV
- m. 20 per tensioni oltre 150 kV sino a 220 kV
- m. 30-40 per tensioni oltre 220 kV

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento presso i competenti Uffici ENEL della tensione della linea e conseguentemente la richiesta al predetto Ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo, da fornirsi da tale Ente solo ed unicamente come traduzione tecnica delle norme del precitato regolamento di esecuzione.

Eventuali modifiche alle normative vigenti si intendono integrative e/o sostitutive alle presenti disposizioni senza che ciò costituisca variante di P.R.G..

7 Per il fabbricato ubicato nei pressi di B.ta San Grato lungo la viabilità comunale di S. Grato ed identificato al Catasto al Fg. 4, mappale 469, è consentito l'intervento di demolizione e recupero della volumetria esistente, con eventuale ampliamento secondo quanto normato ai commi precedenti, che potrà essere riedificata sul lotto posto in contiguità e riconosciuto al Catasto al Fg. 4, mappale 113. L'edificazione dovrà avvenire sui terreni più prossimi a fabbricati esistenti, nel rispetto delle distanze e fasce di rispetto stradali, ricadenti in classe II di pericolosità geologico – tecnica. Il nuovo edificio dovrà tendere ad un prodotto edilizio di qualità che si inserisca in modo adeguato nel contesto rispettando le tipologie – forme - dimensioni dell'architettura rurale.

- 8 Per il fabbricato ubicato lungo Via Carrù (SP 173) identificato al Catasto al Fg. 50, mappale 38, ed individuato in cartografia con apposito segno grafico, è consentita, oltre a quanto definito dalle presenti NTA e/o normative sovraordinate, la sopraelevazione per la porzione di fabbricato di civile abitazione sino al raggiungimento della quota di gronda e colmo della porzione più alta.
- 9 Per i fabbricati ubicati lungo Via Carrù (SP 173) identificati al Catasto al Fg. 50, mappale 98, (identificati con le lettere "A" e "C" e con apposito segno grafico), si richiamano le disposizioni normative di cui alle presenti NTA, afferenti alle specifiche destinazioni d'uso riconosciute, ed in particolare quanto disposto al precedente articolo 17.
- 10 Al fine di conservare la testimonianza storica rappresentata dal manufatto di cui al Fg. 33, mappale 93, si impone quale intervento edilizio massimo la ristrutturazione edilizia di tipo A senza possibilità di ampliamento. Per tale condizione si ammette la possibilità di impiego dell'ampliamento del 20% (o minimo comunque assentito) previsto dalle presenti NTA sul fabbricato posto nelle vicinanze di cui al Fg. 33, mappale 197, individuato in cartografia con apposito segno grafico; tale concessione è dunque da intendersi aggiuntiva a quanto già assentito su tale fabbricato.

ART. 24 - AUTORIMESSE E/O DEPOSITI

- 1 La costruzione di autorimesse e/o depositi nelle aree asservite ad edifici e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme è ammessa, ad eccezione delle aree classificate R1 e R2 per le quali si richiamano le norme contenute nei rispettivi articoli, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 2,60 per un massimo di 40 mq. di S.U.L. per alloggio; in ogni caso non dovrà essere superato il rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone.
Nelle zone agricole, comunque denominate, la quantità assegnata è pari a 75 mq. per alloggio qualora esistano più unità abitative, 100 mq per le abitazioni unifamiliari.

La costruzione dovrà avere requisiti di opera finita, ed essere realizzata con tipologia e materiali coerenti con l'ambiente circostante e la costruzione principale, escludendosi prefabbricati in c.a. e tetti piani; il tetto piano è ammesso qualora costituisca terrazzo a servizio del fabbricato esistente, semprechè ciò sia coerente sotto il profilo architettonico.
 - b) interrate totalmente senza verifica di superficie.
Per le autorimesse interrate, l'estradosso del solaio di copertura dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale non inferiore a cm. 30, oppure lastricato, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.
- 2 Le autorimesse e/o depositi di cui al presente articolo seguono le norme attinenti alle distanze previste per le nuove costruzioni.
- 3 Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata al piano terra dell'edificio principale, ai fini dell'esclusione della stessa dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° comma, lett. e) del R.E. tipo formato dalla Regione ed approvato con D.C.R. 29.07.1999, n. 548-9691 e s.m.i., l'altezza massima interna non dovrà essere superiore a m 2,40.

ART. 25 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

- 1 L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale, terziaria o produttiva di nuova costruzione è subordinata alla disponibilità della quantità di parcheggio privato prescritto dalla L. 122/89.
- 2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite all'interno dell'area in proprietà sia in superficie che all'interno della costruzione.

ART. 26 - RECINZIONI

Nelle aree perimetrate dal P.R.G., le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto all'art. 89 del R.E. e nel dettaglio:

- nelle zone R1 e R2 secondo le tipologie di cui alle lett. a) e c) del 3° comma, art. 89 succitato;
- nelle zone produttive, verso spazi pubblici secondo la tipologia di cui alla lett. c) del 3° comma, art. 89 succitato, mentre fra proprietà private potrà essere adottata anche la tipologia b) del 3° comma, art. 89 succitato;
- in tutte le altre zone di piano, secondo le tipologie di cui alle lett. c), d), e) del 3° comma, art. 89 succitato fra le proprietà private, mentre verso spazi pubblici dovrà essere adottata la tipologia c).

- 2 Nelle aree agricole si applicano le disposizioni del primo comma limitatamente alle aree asservite o al centro aziendale o a fabbricati residenziali; eventuali altre recinzioni su aree libere sono consentite se realizzate secondo la tipologia prevista alle lett. d), e), f) del 3° comma dell'art. 89 del R.E.
- 3 Eventuali diverse disposizioni o soluzioni per ragioni estetiche o di coerenza con i luoghi potranno essere concordare e stabilite in sede di esame delle richieste da parte della Commissione Edilizia Comunale.

ART. 27 - OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

- 1 Le opere in aree attigue alle strade provinciali, sono subordinate al preventivo nulla osta della Provincia per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
- 2 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazione, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali provinciali.

ART. 28 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA.

- 1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 Si richiamano le prescrizioni di carattere geologico-tecniche attinenti a singole aree e contenute nella relazione geologico-technica.
- 3 In relazione alla zonizzazione geotecnica individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni:
 - Classe I: sono le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. 11.03.1988.
 - Classe II: sono le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.
Gli interventi edilizi debbono essere supportati da relazione ai sensi del D.M. 11.03.1988.
Non si prevedono limitazioni particolari per ogni tipologia di intervento a carattere edilizio, ad eccezione del divieto di realizzazione di piani interrati "sottofalda".
Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre ovviamente alle indagini e verifiche previste dal D.M. 11/03/1988, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che in quelle pseudopianeggianti lo spessore della coltre di alterazione, le condizioni di stabilità dei pendii in oggetto, le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche (verifica della soggiacenza della falda freatica e capacità drenante, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità di eventuali locali interrati, (esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

- Classe IIIa: sono le porzioni di territorio generalmente inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).

Nelle aree in questione si esclude la possibilità di realizzare nuovi insediamenti di tipo edilizio (con l'eccezione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, dove non siano altrimenti localizzabili, qualora le condizioni di pericolosità delle aree di studio lo consentano e comunque non interessino zone in dissesto attivo o incipiente).

Per gli eventuali edifici presenti, purché non ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, sono ammessi interventi che non comportino un incremento del carico antropico.

Su tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo. Qualora sia fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali (max 20%) e di ristrutturazione verranno condizionati singolarmente all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologia comprensivi di indagini geotecniche, geologiche ed idrauliche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione;

Non devono essere consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio; nel caso di modesti interventi può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso solo a seguito di indagini puntuali che dettagliano il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.

Sono ammessi gli interventi di sistemazione idrogeologica e di difesa idraulica, gli interventi di difesa e consolidamento, quali opere di ingegneria naturalistica, drenaggi ed opere di sostegno.

Infine, per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77.

- 4 Per le aree individuate nella Carta di Sintesi come dissesti idraulici ed idrogeologici valgono le sottorichiamate norme sempreché non in contrasto con quelle di cui al comma precedente:
- aree classificate Fa e Fq: si applicano rispettivamente i commi 2 e 3 dell'art. 9 delle N. di A. del P.A.I.;
 - aree classificate Ee: si applica il comma 5 dell'art. 9 delle N. di A. del P.A.I.

ART. 29 - VINCOLO AI SENSI DEL D. Leg.vo 42/04; L.R. 32/93.

- 1 Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi degli artt. 10 e 128 del decreto legislativo 42/04, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza di Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.
- 2 Nell'area di interesse archeologico, vincolata ai sensi di legge e di successivi provvedimenti amministrativi sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna con possibilità di incremento in misura non superiore al 30% della S.U.L. esistente.
Nuove costruzioni per la residenza o strutture per l'agricoltura sono ammesse esclusivamente in funzione di nuclei aziendali agricoli esistenti e solo in caso di documentate necessità e nel caso in cui gli edifici esistenti adibiti alla residenza risultino non idonei sotto il profilo igienico-funzionale e sia documentata l'inadeguatezza di interventi di recupero per garantire necessarie migliori condizioni abitative.
Si applicano per gli interventi edilizi le prescrizioni delle aree agricole produttive.
Per ogni intervento edilizio dovrà essere, in sede progettuale, prestata la massima cura all'analisi tipologica e costruttiva dell'edificio preesistente o proposto, mediante documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno significativo al fine di adeguare coerentemente le nuove opere alla tradizione costruttiva locale.
Qualsiasi opera pubblica o privata deve essere sottoposta al parere obbligatorio della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.
- 3 Nelle aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 157 del D. Leg.vo 42/04 ogni intervento è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione Piemonte.
- 4 Si richiamano i vincoli e le relative prescrizioni di cui all'art. 142 del D. Leg.vo 42/04 per i corsi d'acqua del T. Mondalavia e del R. Rilavetto, per le zone boscate, per la Riserva Naturale Speciale e relativa zona di salvaguardia nonché per altre eventuali categorie di beni vincolati.
- 5 Per le aree, topograficamente individuate, comprese nella riserva naturale speciale Augusta Bagiennorum istituita con L.R. nr. 32/93 si richiamano le relative prescrizioni; per la zona di Salvaguardia si richiamano le medesime prescrizioni e vincoli.

ART. 30 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E PER LA NUOVA COSTRUZIONE IN AMBIENTE RURALE

- 1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità.
Il riferimento alle tradizioni costruttive locali è quindi da operare in un'ottica interpretativa e non puramente ripetitiva, ponendo soprattutto attenzione al corretto uso dei materiali (agli effetti della loro natura, delle loro caratteristiche ed ai modelli di riferimento), ed al disegno delle modifiche o delle aggiunte introdotte sulla preesistenza che devono risultare sempre coerenti con i caratteri di estrema sobrietà della stessa.
Negli interventi edilizi ammessi dal P.R.G. ove riguardino il patrimonio edilizio esistente e le aree di loro pertinenza, all'interno delle zone R1, R2, E, E1, E2, EA, AR, devono rispettare le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 del R.E.; saranno invece applicate discrezionalmente con valutazioni da motivare di volta in volta, negli interventi edilizi su fabbricati di recente costruzione o già sostanzialmente trasformati da interventi edilizi in epoca recente.
- 2 Per quanto concerne le tinteggiature da eseguire all'interno delle aree classificate R1 si applicano le disposizioni adottate dalla Amministrazione Comunale nell'apposito piano del colore e dell'arredo urbano ai sensi dell'art. 11 precedente.

ART. 31 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.
 - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.

A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
 - 1.2 Il P.R.G. è formato secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98.

Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
- 2 Tutela dei corsi d'acqua e delle loro sponde.
 - 2.1 Per tutti i corsi d'acqua naturali, valgono le seguenti prescrizioni e previsioni:
 - a) l'intera rete da essi costituita viene assunta dalla presente variante come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerata meritevole di tutela;
 - b) l'intera rete stessa deve, quindi, essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:
 - la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
 - le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
 - non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
 - nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
 - c) sono ammessi interventi finalizzati alla razionalizzazione della rete del regime

idraulico al miglioramento manutentivo nonché interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

2.2 Ai fini del rispetto del precedente c. 2.1, gli interventi strutturali o infrastrutturali previsti dal P.R.G. che in qualche modo interferiscono con il reticolo idrografico, nonché gli interventi sul reticolo stesso, devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) ogni intervento deve risultare finalizzato alla rinaturalizzazione e alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" del corso d'acqua interessato;
- b) le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide e ambienti simili.

3 Tutela e sviluppo del verde.

3.1 I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale e debbono risultare accompagnati da un atto di impiego a provvedere alla sistemazione entro 6 mesi dalla data di ultimazione delle opere edilizie.

3.2 Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, ovverosia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (a prati, ad aiuole ed a giardini) e indicare le essenze arboree ed arbustive delle quali si prevede la piantumazione. Di norma deve trattarsi di essenze autoctone e di specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.

3.3 È prescritta la conservazione degli esistenti alberi di alto fusto. Solo in casi eccezionali, ovverosia quando ricorre l'ipotesi di alberi ammalorati oppure l'ipotesi di effettiva necessità della loro eliminazione, ai fini della realizzazione degli interventi da assentire, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale l'abbattimento di alcune piante di alto fusto e la loro sostituzione con un numero doppio di essenze della stessa specie.

3.4 È vietata l'eliminazione di macchie e filari significativi.

3.5 Nei progetti di cui al precedente punto 3.1 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.

- 4 Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.
- 4.1 Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:
- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
 - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
 - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.
- 4.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.
- 4.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

5 Norme di carattere ambientale e paesaggistico

Nei processi di V.A.S. svolti per procedure di variante al presente strumento urbanistico si sono determinate le seguenti disposizioni da rispettare in particolare in sede attuativa.

Per le aree R5.15, R6.15, P1.1a P1.7, P2.1 a/b (oggetto di ampliamento con la V.P.16) valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività da effettuare in loco, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;
 - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;

- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
 - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
 - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
 - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
 - la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).
 - Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

 - dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di fasce arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
 - si richiede di porre particolare attenzione alla vegetazione autoctona presente cercando di interferire il meno possibile prevedendo azioni di ripristino o compensative qualora ciò non sia possibile. In fase di cantiere si richiede di adottare precauzioni per non trasferire in loco terreni di riporto contenenti semi o

propaguli vegetativi di specie alloctone invasive e controllare il possibile sviluppo delle stesse sui terreni accumulati;

- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutando la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- **Contenimento delle forme di inquinamento luminoso**
 - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- **Risparmio ed approvvigionamento energetico**
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
 - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- **Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici**
 - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi preferibilmente contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
 - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
 - in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;

- in sede di progettazione, al fine di perseguire standard di progettazione che permettano un ottimale inserimento (ricorrendo a tipologie costruttive e materiali adeguati), tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.
- Rifiuti
 - compatibilmente con la tipologia di raccolta e conferimento dei rifiuti occorrerà prevedere idonee aree e sistemi atti ad incentivare la raccolta differenziata per le previsioni insediative aventi dimensioni significative in tal senso;
- Sostenibilità ambientale
 - ricercare di introdurre opportune mitigazioni delle previsioni prendendo spunto da quanto previsto all’art.21 del P.T.R. (D.C.R. n.122-29783 del 21/07/2011) con particolare attenzione alle indicazioni per le aree individuate come A.P.E.A., nonché al raggiungimento di un punteggio “buono” dei criteri ITACA;
 - si richiama la necessità per i casi previsti ex lege di richiedere la valutazione di impatto acustico ai sensi della D.G.R. 2 febbraio 2004 n. 9-11616.

Per le aree oggetto di variante parziale 16 determinati consumo di suolo si richiede, in sede attuativa, di mettere in atto, valutando con l’Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell’area d’intervento o in altre aree del comune opportunamente definite; ovvero, in caso di impossibilità o non opportunità, di prevedere la monetizzazione di tali opere che il Comune dovrà destinare per realizzare azioni compensative secondo modalità e tempistiche che riterrà opportune.

ART.31BIS - IMPIANTI FOTOVOLTAICI UBICATI A TERRA, COSIDDETTI CAMPI FOTOVOLTAICI

1. Viene definito campo fotovoltaico un impianto fotovoltaico posizionato al suolo tramite apposite strutture comprese le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione ed al suo funzionamento.
2. La costruzione di detti impianti è possibile esclusivamente sulle aree agricole individuate nelle tavole di P.R.G. come “zone idonee per l’installazione di impianti fotovoltaici” e nelle aree a destinazione produttiva (P1 e P2) del P.R.G..
3. Non rientrano nella disciplina del presente articolo gli impianti volti alla produzione di energia elettrica finalizzata direttamente all’autoconsumo di potenza non superiore a 20 kw previo ottenimento di pareri o autorizzazioni quando richiesto dalla legislazione vigente;
4. La costruzione degli impianti in questione nelle zone idonee è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - gli impianti devono perseguire il minor impatto sul territorio ed una maggiore sostenibilità dell’impianto e delle opere connesse, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili, al fine di migliorare/armonizzare il più possibile gli impianti nel contesto;
 - le strutture di sostegno non devono essere realizzate con fondazioni in cemento armato, al fine di non compromettere ulteriormente il suolo e facilitarne la rimozione e lo smaltimento finale;
 - tra le varie “file” dei pannelli, dovrà essere mantenuta una distanza idonea per la manutenzione dell’impianto stesso e del suolo;
 - ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione/compensazione ambientale, necessarie ad attutire le interferenze visive, con la messa a dimora di idonee “fasce - schermature” arboree ed arbustive autoctone di “pronto effetto” ad elevata varietà, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche, della visibilità dalle strade e da ogni altro spazio pubblico;
 - distanza dai confini: 5,0 m., calcolata dalla massima sporgenza nel momento della minor inclinazione rispetto alla verticale; sono ammessi posizionamenti a distanze inferiori a quelle stabilite dal presente punto, a condizione che intervenga vincolo legale tra confinanti;

- distanza dai fabbricati: da fabbricati altrui 50 m., salvo riduzione fino ad un minimo di 10,0 m., calcolata dalla massima sporgenza nel momento della minor inclinazione rispetto alla verticale, sono ammessi posizionamenti a distanze inferiori a quelle stabilite dal presente punto per fabbricati in proprietà del richiedente, rispettando comunque 5,0 m.;
- osservanza delle fasce di rispetto presenti (stradale, ferroviaria, cimiteriale, acquedotto, depuratore, discarica, acque demaniali, ecc.), individuate dalle specifiche normative, fatte salve le eventuali deroghe concesse dagli Enti competenti;
- rapporto di copertura: massimo 1/3;
- altezza massima di edificazione: 3,5 m., calcolata dalla massima sporgenza nel momento della maggior inclinazione rispetto alla verticale;
- gli impianti non devono alterare la pendenza dei terreni e l'assetto dei luoghi;
- in ogni caso, sui suoli non alterati o non urbanizzati, non potranno realizzarsi pavimentazioni di alcun tipo, il terreno dovrà mantenere la sua attuale permeabilità, nel caso debbano essere realizzati nuovi tratti viari all'interno o all'esterno del "campo fotovoltaico", questi dovranno essere realizzati con piste in terra, la manutenzione del suolo (rimozione piante infestanti e taglio del manto erboso) dovrà essere eseguita meccanicamente e non chimicamente, per la pulizia dei pannelli non potranno utilizzarsi sostanze chimiche;
- le recinzioni devono essere sollevate dal suolo per consentire il passaggio della fauna, le stesse non devono avere strutture di sostegno con fondazioni in cemento armato, al fine di non compromettere ulteriormente il suolo e facilitarne la rimozione e lo smaltimento finale;
- sui suoli non alterati o non urbanizzati, il soggetto proponente in sede di presentazione dell'idoneo titolo abilitativo è tenuto alla presentazione di una "dichiarazione di impegno" da registrarsi e trasciversi nei Pubblici Registri Immobiliari, per lo smantellamento e la dismissione dell'impianto e delle relative strutture al termine dell'esercizio. A garanzia del ripristino dello stato dei luoghi, dovrà essere presentata in sede del titolo abilitativo, idonea polizza fidejussoria, da aggiornarsi con cadenza quinquennale.

Gli impianti in questione sono soggetti ai titoli abilitativi, ai pareri, alle verifiche ed ai procedimenti previsti dalle vigenti normative di settore.

ART. 32 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999 N. 28 E S.I. E D.C.R. 59-10831 DEL 24.03.06

- 1 L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/2006, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
- 2 L'unica zona di insediamento commerciale riconosciuta dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepita nel P.R.G. è:
 - A.1. addensamento storico rilevante (centro storico del capoluogo e parte piazza Martiri e corso Marconi).
- 3 L'addensamento A.1. riconosciuto è individuato con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG. – tav. 5 in scala 1:5000.
- 4 L'eventuale riconoscimento di localizzazioni commerciali urbane non addensate - L1 è effettuato in sede di istruttoria di domande di autorizzazione, come specificato dall'art. 14, c. 3 degli "Indirizzi regionali".
- 5 L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella 1 - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".
Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.
Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".
- 6 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 7 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è destinato interamente al parcheggio.
Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A.1. non si applicano le formule per il calcolo

dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.

- 7 Le variazioni della superficie di vendita definite “fisiologiche” dall'art. 15, c. 9, degli “Indirizzi regionali” sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di PRG, ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi.
In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.
- 8 Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 9 successivo.
- 9 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli “Indirizzi regionali”, è prevista, previa la verifica appresso riportata, secondo le seguenti modalità:
- nell'addensamento A.1. è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;
 - nelle zone di PRG diverse dalle zone “P”, ove è ammesso il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione per l'esercizio di vicinato.

Oltre a quanto previsto nei precedenti casi, non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.

La possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammissibile nei casi sopra richiamati previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi queste dovranno essere cedute o asservite.

In caso di parziale dismissione, la monetizzazione è riferita alla restante parte necessaria per l'intervento.

- 10 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.
La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio:
Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla siste-

mazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

- 11 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".
- 12 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

ART. 32 BIS - ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. 38/2006 e s.m. ed i., della D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268, nonché in base alle presenti norme di attuazione e ai "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" nel seguito denominati brevemente "Criteri".
2. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare:
 - a) nelle parti del territorio comunale ove il P.R.G.C. ammette la destinazione di commercio al dettaglio che - ai sensi dell'art. 6, c. 1 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 - rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione.
 - b) nelle aree e/o negli edifici anche se isolati ove il P.R.G.C. ammette espressamente l'attività di somministrazione.
3. Il fabbisogno di superficie a parcheggio per un esercizio di somministrazione è determinato, in generale, dando applicazione alle seguenti disposizioni normative:
 - art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
 - art. 2 della L. 122/1989 (cosiddetta "legge Tognoli");
 - art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-12268 e formule in esso riportate.Il procedimento generale di calcolo del fabbisogno di superficie a parcheggio è definito dai "Criteri". I citati "Criteri" precisano altresì i casi che derogano dall'impostazione generale e che, quindi, comportano la considerazione solo di alcuni dei riferimenti di calcolo sopra indicati o che, al limite, non richiedono la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio.

Lo standard della L.R. 56/77 e s.m. relativo ai parcheggi cui occorre far riferimento per gli esercizi in argomento è fissato nella misura del 50% dello standard di cui all'art. 21 della L.R. richiamata.
4. Il soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio, o la loro monetizzazione quando ne ricorrano le condizioni, è elemento obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni e dei permessi di costruire e deve essere dimostrato nei casi di attività soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). I casi di esclusione dalle verifiche del fabbisogno di parcheggio sono indicati nelle norme regionali e nei "Criteri".
5. La superficie di riferimento per il calcolo del fabbisogno di parcheggi con le formule di cui all'art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 è la superficie di somministrazione. La porzione di suolo destinata al servizio dei consumatori e posta all'esterno

dell'esercizio (dehor), variamente delimitata, coperta o scoperta, appositamente attrezzata, non è computata ai fini del calcolo del fabbisogno di parcheggi (pur facendo parte della superficie di somministrazione), salvo il caso in cui l'allestimento di tale spazio sia soggetto a permesso di costruire.

6. Il calcolo del fabbisogno di parcheggi per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande esercitate, nello stesso locale, in abbinamento ad altra attività commerciale o artigianale (es. esercizio di vicinato, pizza al taglio, ecc.) si effettua applicando le disposizioni del presente articolo, limitatamente alla porzione del locale individuata quale superficie destinata alla somministrazione; nel caso in cui il fabbisogno sia riconducibile esclusivamente allo standard previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77, la SUL rilevante ai fini del calcolo dei parcheggi è limitata alla porzione del locale destinata alla somministrazione, comprensiva altresì degli spazi non costituenti superficie di somministrazione purché afferenti, in proporzione, a detta superficie.
7. Negli addensamenti A.1, e nelle localizzazioni L.1 il fabbisogno di parcheggio è monetizzabile secondo le procedure e le modalità previste al riguardo dal Comune mediante apposito provvedimento.
8. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 con le procedure indicate nell'art. 8 dei "Criteri comunali".
9. L'art. 7 dei "Criteri comunali", cui si fa rimando, indica i casi in cui è necessario effettuare verifiche di impatto sulla viabilità.
10. Per quanto non esplicitato in questo articolo, si fa rimando ai "Criteri comunali".

ART. 33 - DEROGHE

- 1 È previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.55 n. 1357.

ART.33-BIS - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 1 Gli interventi edilizi previsti dal P.R.G. nonché la realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche debbono garantire il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 34 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'atto di approvazione della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.
- 2 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'emanazione dell'atto di cui al comma precedente si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 58 L.R. 05.12.77 n. 56 e succ. mod. ed int.

COMUNE DI BENE VAGIENNA

PIANO REGOLATORE GENERALE
Legge Regionale 56/77 e succ. mod. ed int.

TABELLE DI ZONA ALLEGATE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE RESIDENZIALI:

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante le righe relative a:

- spazi pubblici previsti
- densità fondiaria o territoriale prevista;
- rapporto di copertura;
- altezza;
- nr. piani riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori; si intende vincolante come massimo il numero piani abitabili;
- procedure di intervento: DIR = intervento diretto (permesso di costruire, D.I.A.);
PEC = piano esecutivo convenzionato;
P.C.C.= permesso di costruire convenzionato;
P.P. = piano particolareggiato
- note;
- prescrizioni particolari.

I valori che compaiono nelle restanti righe hanno valore illustrativo delle previsioni di P.R.G.

Ove compare il segno “/” il valore attinente al relativo rigo è stato omissso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo dell’area interessata.

- 1) In sede di P.E.C. dovranno essere dismesse e realizzate le aree per viabilità e servizi topograficamente individuate e quantificate in tabella.
- 2) In sede di P.E.C. o P.C.C. dovranno essere dismesse e realizzate aree per servizi relative a parcheggio pubblico nella misura minima corrispondente allo standard di legge (2,5 mq/ab.) e comunque secondo quanto quantificato in tabella; dovranno inoltre essere dismesse le aree per viabilità come topograficamente indicato.
- 3) In sede di P.E.C. dovranno essere dismesse le aree per servizi topograficamente individuate; lungo via Trinità dovrà inoltre essere previsto il viale alberato a prosecuzione dell’esistente; lo standard attinente al parcheggio dovrà comunque essere verificato.
- 4) In sede di P.E.C. dovranno essere dismesse e realizzate aree per servizi relative a verde e parcheggi pubblici nella misura corrispondente a mq 15/ab., con vincolo di localizzazione per quanto topograficamente individuato.
- 5) In sede di P.C.C. dovranno essere dismesse o monetizzate le aree per servizi relative a verde e parcheggio pubblico nella misura minima corrispondente allo standard di legge (15 mq./ab)

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE:

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante le righe relative a:

- rapporto di copertura;
 - altezza massima;
 - procedure di intervento;
 - destinazione specifica;
 - note.
-

Le destinazioni specifiche sono le seguenti:

P = attività produttive (v. art. 17 e 18, c. 2, lettera a));

C = attività commerciali (v. art. 17 e 18, c. 2, lettera b));

S.A.B. = somministrazione alimenti e bevande.

Altre eventuali prescrizioni sono contenute negli articoli cui si fa rimando.

L'altezza è riferita all'edificio a destinazione residenziale se staccato dal fabbricato produttivo; il numero di piani ammesso è pari a 2 abitabili.

Nelle zone P1.11b, P1.13, P1.15, P1.22, P1.23, P1.24, P1.25, gli edifici a destinazione produttiva non potranno superare m 7,50, nelle restanti zone m 9,50, fatta eccezione per strutture tecniche adeguatamente documentate.

Sono fatte salve misure minori espressamente richiamate in disposizioni attinenti a specifiche aree.

Capoluogo

aggregazione urbanistica		1a	1b	1b	1b	1b	1b	1b	1b	1b	1b
denominazione area		R1.1	R3.1	R4.1	R5.1	R5.2	R5.3	R5.4	R5.5	R5.6.1 R5.6.2	R5.6.3
superficie territoriale	mq	190.892	3.512	320.186	5.755	4.964	768	3.707	4.748	3.832	2.131
superficie destinata alla viabilità	mq	33.628	246	69.736	0	559	0	641	809	710	602
superficie inedificabile	mq	14.021	0	1.774	0	124	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq	1.278	0	19.730	0	0	0	0	0	0	0
b	mq	35.601	0	12.191	0	0	0	0	0	0	0
c	mq	7.266	0	50.012	0	0	0	0	904	0	0
d	mq	3.696	0	15.180	0	0	0	702	904	100	50
totale	mq	47.841	0	97.113	0	0	0	702	1.808	100	50
superficie fondiaria	mq	95.402	3.266	151.563	5.755	4.281	768	2.364	2.131	3.022	1.479
volume esistente	mc	346.199	/	195.624	1.800	2.036	0	2.965	0	1.410	0
densità fondiaria esistente	mc/mq	3,6	/	1,29	0,31	/	0	/	0	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	/	/	/	0,50	0,80	1,00	/	/	/	/
densità territoriale prevista	mc/mq	/	1,0	/	/	/	/	0,80	0,80	0,80	0,842
volume in progetto	mc	/	3.512	/	1.077	1.389	768	0	3.798	1.655	1.794
totale volume realizzabile in zona	mc	346.199	3.512	195624*	2.877	3.425	768	2.965	3.798	3.065	1.794
cap. res. teor. compl. esist.	nr. ab.	753	0	946	0	8	0	12	0	4	0
cap. res. teorica in progetto	nr. ab.	0	35	0	28	13	7	0	38	16	18
rapporto di copertura	%	/	30	/	35	35	35	35	35	35	35
altezza	ml	/	8,50	/	7,00	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50
nr. piani abitabili-accessori	nr.	/	2-1	/	2	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1
procedure di intervento		/	DIR	/	DIR	DIR	DIR	PEC	PEC	P.C.C.	P.C.C.
note								1)	1)	2)	2)
prescrizioni particolari		v. art. 11	v. art. 13	v. art. 14	v. art. 15	v. art. 15	v. art. 15	v. art. 15	v. art. 15	v. art. 15	v. art. 15

* - vedasi comma 6, art. 14 Norme di Attuazione

- parte della volumetria prevista, pari a mc 370, è trasferita nel sub-ambito R4.1.1. La riduzione della volumetria operata riguarda esclusivamente i lotti F. 50 mapp. 533-

aggregazione urbanistica		1b	1b	1b	1b	1b	1b				
denominazione area		R5.7	R5.10	R5.12	R5.14	R5.15	R5.16				
superficie territoriale	mq	1.125	1.670	1.666	1.890	2.639	940				
superficie destinata alla viabilità	mq	0	0	0	139	450	0				
superficie inedificabile	mq	0	0	0	0	0	0				
spazi pubblici previsti: a	mq	0	0	0	0	0	0				
b	mq	0	0	0	0	0	0				
c	mq	0	0	0	187	212	0				
d	mq	0	0	0	38	43	0				
totale	mq	0	0	0	225	255	0				
superficie fondiaria	mq	1.125	1.670	1.666	1.526	1.934	940				
volume esistente	mc	0	0	0	0	0	0				
densità fondiaria esistente	mc/mq	0	0	0	0	0	0				
densità fondiaria prevista	mc/mq	0,80	0,7775	/	/	/	/				
densità territoriale prevista	mc/mq	/	/	0,60	0,80	0,65	/				
volume in progetto	mc	900	1.298,4	1.000	1.512	1.715	*				
totale volume realizzabile in zona	mc	900	1.298,4	1.000	1.512	1.715	*				
cap. res. teor. compl. esist.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0				
cap. res. teorica in progetto	nr. ab.	9	13	10	15	17	/				
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35				
altezza	ml	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50				
nr. piani fuori terra	nr.	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1				
procedure di intervento		DIR	DIR	DIR	P.C.C.	P.C.C.	DIR				
note							2)				
prescrizioni particolari		v. art. 15	v. art. 15	v. art. 15	v. art. 15	v. art. 15	v. art. 15				

* Volume = il volume realizzabile sull'area corrisponde a quello residuo non realizzato in sede di S.U.E. nell'ex area R6.5a il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione primaria si intendono corrisposti/scomputati in fase di S.U.E. precedente

aggregazione urbanistica		1b	1b	1b	1b	1b	1b	1b	1b	1b		
denominazione area		R6.1	R6.2	R6.3	R6.4	R6.5 b	R.6.6 a/b	R6.7a	R6.7b	R6.8	R6.9	
superficie territoriale	mq	7.690	Area stralciata in sede di Variante Parziale n. 16	5.893	Area stralciata in sede di Variante Parziale n. 15	3.387	24.547	5.101	5.243	11.375	13.842	
superficie destinata alla viabilità	mq	0		0		1.130	4.464	753	912	2.694	2.157	
superficie inedificabile	mq	0		0		0	0	0	0	0	0	
spazi pubblici previsti: a	mq	0		0		0	0	0	0	0	0	6.348
b	mq	0		0		0	0	0	0	0	0	0
c	mq	1.622		380		0	1.368	0	0	682	0	
d	mq	915		379		68	1.369	250	250	683	385	
totale	mq	2.537		759		68	2.737	250	250	1.365	6.733	
superficie fondiaria	mq	5.153		5.134		2.189	17.346	4.098	4.081	7.316	4.952	
volume esistente	mc	0		4.304		0	5.000	0	0	0	6.929	
densità fondiaria esistente	mc/mq	0		/		0	/	0	0	0	/	
densità fondiaria prevista	mc/mq	/		/		/	/	/	/	/	/	
densità territoriale prevista	mc/mq	0,80		0,80		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	1,99	
volume in progetto	mc	6.152		410		2.710	14.637	4.080	4.193	9.100	0	
totale volume realizzabile in zona	mc	6.152		4.714		2.710	19.637	4.080	4.193	9.100	6.929	
cap. res. teor. compl. esist.	nr. ab.	0		18		0	6	0	0	0	69	
cap. res. teorica in progetto	nr. ab.	62	4	27	146	41	42	91	0			
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	40			
altezza	ml	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50			
nr. piani fuori terra	nr.	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1	2-1			
procedure di intervento		P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.P.			
note		3)	3)	2)	2)	2)	2)	4)				
prescrizioni particolari		v. art. 16	v. art. 16	v. art. 16	v. art. 16	v. art. 16	v. art. 16	v. art. 16	v. art. 16			

aggregazione urbanistica		1b	1b	1b	1b						
denominazione area		R6.10	R6.11	R6.12	R6.13						
superficie territoriale	mq	11.168	10.443	Area stralciata in sede di Variante Parziale n. 15	29.836						
superficie destinata alla viabilità	mq	1.458	662		3.218						
superficie inedificabile	mq	0	0		14.696						
spazi pubblici previsti: a	mq	0	0		0						
b	mq	0	0		0						
c	mq	460	491		1.200						
d	mq	467	491		705						
totale	mq	927	982		1.905						
superficie fondiaria	mq	8.783	8.799		10.017						
volume esistente	mc	5.678	0		0						
densità fondiaria esistente	mc/mq	/	0		0						
densità fondiaria prevista	mc/mq	/	/		/						
densità territoriale prevista	mc/mq	1,4595	0,80		0,427						
volume in progetto	mc	10.622	8.354		12.740						
totale volume realizzabile in zona	mc	16.300	8.354		12.740						
cap. res. teor. compl. esist.	nr. ab.	22	0		0						
cap. res. teorica in progetto	nr. ab.	106	83		127						
rapporto di copertura	%	40	35		35						
altezza	ml	10,00	8,50		8,50						
nr. piani fuori terra	nr.	3-/	2-1		2-1						
procedure di intervento		P.C.C.	PEC		PEC						
note			3)		1)						
prescrizioni particolari		v. art. 16	v. art. 16		v. art. 16						

Podio (tav. n. 3)

aggregazione urbanistica		2b	2b	2b	2b						
denominazione area		R2.1	R6.14	R6.15a/b	R5.11						
superficie territoriale	mq	21.002	7.450	6.783	1.310						
superficie destinata alla viabilità	mq	3.620	110	0	0						
superficie inedificabile	mq	1.407	0	0	0						
spazi pubblici previsti: a	mq	0	0	0	0						
b	mq	1.813	0	0	0						
c	mq	1.133	0	0	0						
d	mq	1.025	0	100	0						
totale	mq	3.971	0	100	0						
superficie fondiaria	mq	12.004	7.340	6.683	1.310						
volume esistente	mc	24.485	2.936	0	0						
densità fondiaria esistente	mc/mq	/	/	0	0						
densità fondiaria prevista	mc/mq	/	0,40	/	0						
densità territoriale prevista	mc/mq	/	/	0,50	0						
volume in progetto	mc	0	0	3.391	915*						
totale volume realizzabile in zona	mc	24.485	2.936	3.391	915						
cap. res. teor. compl. esist.	nr. ab.	59	15	0	0						
cap. res. teorica in progetto	nr. ab.	0	0	34	9						
rapporto di copertura	%	/	40	35	35						
altezza	ml.	/	7,50	8,50	8,50						
nr. piani fuori terra	nr.	/	2-/	2-1	2-1						
procedure di intervento		/	PEC	PEC	DIR						
note				2)							
prescrizioni particolari		v. art. 12-16	v. art. 16	v. art. 16	v. art. 15						

* Il volume assegnato deriva dal trasferimento della cubatura dei fabbricati soggetti a demolizione sui lotti confinanti ricadenti in zona R2.1. L'attuazione dell'area è pertanto subordinata alla preventiva demolizione dei fabbricati individuati cartograficamente con lettera (d) e successiva accurata sistemazione del sito.

Isola (tav. n. 4)

aggregazione urbanistica	3b	3b	3b							
denominazione area	R5.8	R5.9	R6.16							
superficie territoriale mq	Area stralciata in sede di Variante Parziale n. 15	3.464	2.000							
superficie destinata alla viabilità mq		0	0							
superficie inedificabile mq		0	0							
spazi pubblici previsti: a mq		0	0							
b mq		0	0							
c mq		0	0							
d mq		0	0							
totale mq		0	0							
superficie fondiaria mq		3.464	2.000							
volume esistente mc		2.450	0							
densità fondiaria esistente mc/mq		0,71	0							
densità fondiaria prevista mc/mq		1,14	0							
densità territoriale prevista mc/mq		/	0,5							
volume in progetto mc		1.499	1.000							
totale volume realizzabile in zona mc		3.949	1.000							
cap. res. teor. compl. esist. nr. ab.		6	0							
cap. res. teorica in progetto nr. ab.		14	10							
rapporto di copertura %		35	35							
altezza ml		8,50	7,50							
nr. piani fuori terra nr.		2-1	2-1							
procedure di intervento		DIR	PCC							
note			5							
prescrizioni particolari	v. art. 15	v. art. 16								

S. Stefano (tav. n. 1.2)

Gorra (Tav. n. 1.3)

S. Stefano (tav. n. 1.2)			Gorra (Tav. n. 1.3)		
aggregazione urbanistica					
denominazione area	R6.17			R6.18	
superficie territoriale	mq	8.534		Area stralciata in sede di Variante Parziale n. 15	
superficie destinata alla viabilità	mq	0			
superficie inedificabile	mq	0			
spazi pubblici previsti: a	mq	0			
b	mq	0			
c	mq	775			
d	mq	155			
totale	mq	930			
superficie fondiaria	mq	7.604			
volume esistente	mc	0			
densità fondiaria esistente	mc/mq	0			
densità fondiaria prevista	mc/mq	/			
densità territoriale prevista	mc/mq	0,733			
volume in progetto	mc	6.253			
totale volume realizzabile in zona	mc	6.253			
cap. res. teor. compl. esist.	nr. ab.	0			
cap. res. teorica in progetto	nr. ab.	62			
rapporto di copertura	%	35			
altezza	ml	7,5-9,5*			
nr. piani fuori terra	nr.	2-3*-/			
procedure di intervento		PEC			
note		4)			
prescrizioni particolari		v. art. 16			

(*) la realizzazione di tre piani fuori terra con altezza massima pari a mt. 9,50 è consentita unicamente per edifici ubicati a monte (verso la strada comunale) al fine di non essere ostacolati visivamente da quelli a valle

aggregazione urbanistica		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
denominazione area		P1.1a	P1.1b	P1.2	P1.3	P1.3a	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8
superficie territoriale	mq	86.898	6.117	4.221	26.617	5.795	4.444	10.409	3.246	13.345	8.300
superficie destinata alla viabilità	mq	4.352	0	0	0	0	448	0	0	897	0
spazi pubblici - parcheggi	mq	6.386	0	0	1.210	264	323	947	0	1.530	0
spazi pubblici - verde	mq	3.889	0	0	1.210	263	0	0	0	0	0
spazi pubblici - totale	mq	10.275	0	0	2.420	527	323	947	0	1.530	0
superficie fondiaria	mq	72.271	6.117	4.221	24.197	5.268	3.673	9.462	3.246	10.918	8.300
superficie coperta esistente	mq	18.949	2.243	792	7.295	916	1.046	2.862	1.081	821	2.814
rapporto di copertura	%	65	70	50	50	50	50	35	50	70	50
altezza prod./res.	m	9,50/8,50	9,50/8,50	9,50/8,50	9,50/8,50	9,50/8,50	9,50/8,50	es.	9,50/8,50	9,50/8,50	7,50/7,50
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
destinazione specifica		P	P	P/C	P/C	P	P	P/C	P	P/C	P/C
note		v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17-31	v. art. 17

Podio

denominazione area	P1.9	P1.10	P1.11	P1.11a	P1.11b	P1.12	P1.13	P1.14	P1.15	
superficie territoriale mq	35.561	12.410	48.635	32.825	14.589	81.572	7.411	1.264	3.177	
superficie destinata alla viabilità mq	0	0	2.040	0	638	5.300	0	0	0	
spazi pubblici - parcheggi mq	3.233	1.128	2.118	1.492	663	2.860	674	122	289	
spazi pubblici - verde mq	0	0	2.118	1.492	663	8.154	0	0	0	
spazi pubblici - totale mq	3.233	1.128	4.236	2.984	1.326	11.014	674	122	289	
superficie fondiaria mq	32.328	11.282	42.359	29.841	12.625	65.258	6.737	1.142	2.888	
superficie coperta esistente mq	7.111	5.561	17.848	0	0	10.372	1.915	439	190	
rapporto di copertura %	50 **	50	50	50	50	50	50	50	50	
altezza prod./res. m	9,50/8,50	9,50/8,50	9,50/8,50	9,50/8,50	7,50/7,50	9,50/8,50	7,50/7,50	9,50/8,50	7,50/7,50	
modalità di intervento	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	PEC	DIR	DIR	DIR	
destinazione specifica	P/C	P	P/C	P/C	P/C	P/C	P/(C- SAB)*	P	P/C	
note	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	

* Si ammette la destinazione di somministrazione alimenti e bevande / commerciale per una quota massima di SUL pari a mq. 50,00 trasferiti dalla zona P2.1a

** Sui lotti di cui al Fg. 52 mapp. 104, 135 e 191 il parametro del rapporto di copertura è definito all'art. 17, c.20 delle NTA

		Podio	Podio	Podio		Isola	Podio	Prà			
aggregazione urbanistica		2	2	2	3	3	2				
denominazione area		P1.16	P1.17	P1.18	P1.19	P1.20	P1.21	P1.22	P1.23	P1.24	
superficie territoriale	mq	1.682	7.838	16.342	3.321	1.635	Area stralciata in sede di Variante Parziale n. 15	3.970	1.779	4.985	
superficie destinata alla viabilità	mq	0	0	0	0	0		0	0	0	
spazi pubblici - parcheggi	mq	198	713	1.486	302	0		361	258	251	
spazi pubblici - verde	mq	0	0	0	0	0		0	0	0	
spazi pubblici - totale	mq	198	713	1.486	302	0		361	258	251	
superficie fondiaria	mq	1.484	7.125	14.856	3.019	1.635		3.609	1.521	4.734	
superficie coperta esistente	mq	204	482	146	773	193		400	0	0	
rapporto di copertura	%	50	50	30	50	50		50	50	50	
altezza prod./res.	m	9,50/8,50	9,50/8,50	9,50/8,50	9,50/8,50	9,50/8,50		7,50/7,50	7,50/7,50	7,50/7,50	
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR		DIR	DIR	DIR	
destinazione specifica		P	P	P	P	P		P	P	P	
note		v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17		v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17

aggregazione urbanistica			1	1	1	1				
denominazione area	P1.25		P2.1a/b	P2.1c	P2.2	P2.3a/b				
superficie territoriale mq	2.200		77.361	22.982	30.369	23.203				
superficie destinata alla viabilità mq	0		7.013	0	4.410	0				
spazi pubblici - parcheggi mq	0		7.736	2.299	3.037	2.321				
spazi pubblici - verde mq	0		7.736	2.299	3.037	2.320				
spazi pubblici - totale mq	0		15.472	4.598	6.074	4.641				
superficie fondiaria mq	2.200		54.876	18.384	19.885	18.562				
superficie coperta esistente mq	0		0	0	9.554	0				
rapporto di copertura %	50		50 *	50	50 **	50				
altezza prod./res. m	7,50/7,50		9,50/8,50	9,50/8,50	9,50/8,50	9,50/8,50				
modalità di intervento	DIR		PEC	PEC	PEC	PEC				
destinazione specifica	P/C		P/C	P/C	P/C	P/C				
note	v. art. 17		v. art. 18-31	v. art. 18	v. art. 18	v. art. 18				

* Dall'area P2.1a viene decurtata una quota pari a mq. 50,00 di SUL inerente l'esclusiva destinazione commerciale lasciando nella zona la capacità edificatoria da utilizzare quale attività produttiva

** Sui lotti di cui al Fg. 51 mapp. 181, 235(p) e 239 il parametro del rapporto di copertura è definito all'art. 18, c.8 delle NTA