

Regione Piemonte
Provincia di Cuneo
COMUNE DI RODDI



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

TAV. N. 9.1 – NORME DI ATTUAZIONE – Progetto Definitivo Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di Roddi.

Testo coordinato con le osservazioni regionali al progetto definitivo.

Testo coordinato con le prescrizioni regionali dettate in sede di approvazione definitiva.

Testo coordinato con le variazioni apportate con DCC n. 23/2010.

Testo coordinato con le variazioni apportate con:

Variante Parziale n. 1;

Variante Parziale n. 2;

Variante Parziale n. 3;

Variante Parziale n. 4;

Variante Parziale n. 5;

Variante Strutturale n. 1 al PRGC.

Indice

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 – Elaborati di P.R.G.C.	pag.	7
Art. 2 – Efficacia e campo di applicazione	“	8
Art. 3 – Definizioni	“	9
Art. 4 – Standards urbanistici.....	“	13
Art. 5 – Struttura normativa del P.R.G.C.	“	15
Art. 6 – Prescrizioni generali	“	16
Art. 7 – Prescrizioni di destinazione d’uso	“	17
Art. 8 – Prescrizioni di tipologia di intervento.....	“	20
Art. 9 – Prescrizioni di consistenza quantitativa.....	“	23
Art. 10 – Prescrizioni di assetto qualitativo	“	24
Art. 11 – Condizioni di intervento	“	26
Art. 12 – Vincoli	“	27
Art. 13 – Gerarchia funzionale della disciplina normativa	“	29

TITOLO II – NORME PARTICOLARI

Art. 14 – Prescrizioni geologico-tecniche	pag.	30
Art. 15 – Tutela dell’assetto ecologico		
Sistemazione del suolo e del luogo	“	32
Art. 16 – Norme per gli Insediamenti Commerciali	“	34

TITOLO III – NORME SPECIFICHE

Art. 17 – Caratteristiche edilizie	pag.	38
A. Asservimento all’edificazione	“	38
B. Aree a verde privato	“	38
C. Aree a parcheggio privato	“	38
D. Sistemazione terreno	“	39
E. Distanze dai confini	“	39
F. Distanze tra fabbricati – Confrontanze	“	40
G. Volumi tecnici	“	40
H. Verande	“	40
I. Sottotetti	“	41
L. Costr. Accessorie di pertinenza delle residenze bassi fabbricati	“	41
M. Altezze ridotte interne	“	43
N. Eliminazione delle barriere architettoniche	“	43
O. Recinzioni e muri di sostegno	“	43
P. Depositi materiali e sistemazione prefabbricati	“	43
Q. Allineamenti stradali	“	44
R. Accessi stradali	“	44
S. Costruzioni temporanee	“	44

T. Impianti tecnologici di interesse pubblico	“	45
U. Requisiti di risparmio energetico	“	45
V. Serbatoi gas	“	46
Z. Antenne	“	46
Art. 18 – Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano	pag.	47
Art. 19 – Entrata in vigore del P.R.G.C.	“	48

TITOLO IV – NORME OPERATIVE

Art: 20 – Classificazione e individuazione delle aree.....	pag.	49
Art. 21 Norme per le aree residenziali:		
RS di Carattere Ambientale e Storico	“	51
Art. 22 Norme per le aree residenziali:		
RA di Carattere Ambientale e Documentario	“	62
Art. 23 – Norme per le aree residenziali:		
RE Esistenti REA Esistenti in ambito agricolo	“	71
Art. 24 – Norme per le aree residenziali:		
RC di Compl. RCA di Compl. In ambito agricolo	“	80
Art. 25 – Norme per le aree residenziali:		
RN di Nuovo Impianto	“	88
Art. 26 – Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche		
S a livello comunale	“	93
Art. 27 – Norme per le aree produttive artigianali e industriali:		
PE esistenti	“	97
Art. 28 – Norme per le aree produttive artigianali e industriali:		
PC di riordino e di completamento	“	101
Art. 29 – Norme per le aree produttive artigianali ed industriali:		
PN di nuovo impianto	“	105
Art. 30 – Norme per le aree terziarie e residenziali miste		
TM di nuovo impianto	“	110
Art. 31 – Norme per le aree turistiche e terziarie		
TE aree direzionali-commerciali esistenti	“	115
Art. 32 – Norme per le aree turistiche e terziarie		
TC aree commerciali di completamento	“	119
Art. 33 – Norme per le aree turistiche e terziarie		
TR aree ricettive alberghiere	“	122
Art. 34 – Norme per le aree turistiche e terziarie		
TS aree sportive	“	126
Art. 35 – Norme per le aree produttive agricole:		
H:.....	“	130
Art. 36 – Norme per le aree funzionali ambientali:		
FA:	“	142
FA.T – FA.A – FA.P: di tutela per interesse storico monumentale o per il pregio paesistico, naturalistico, archeologico		
FA.U: per ambiti urbani e pedonali		

	FA.V: tutela agricola e della vite	
	FA.G: giardini o verde privato	
	FA.N: ambito naturalistico collinare	
Art. 37 – Norme per le aree funzionali di rispetto:		
	FR:.....	“ 147
	FR.S: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti	
	FR.V: per viabilità	
	FR.F: per ferrovie	
	FR.C: per ambiti cimiteriali e depuratori	
	FR.E: per elettrodotti e gasdotti	
	FR. I: per riassetto territoriale	
Art. 38 – Norme per le aree funzionali:		
	FT – SG	
	per attr. Tecnologiche e per servizi di interesse generale	“ 153
Art. 39 – Norme per le aree funzionali:		
	FV alla viabilità e alle relative pertinenze	“ 155

Efficacia e campo di applicazione.

1. Il P.R.G.C. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.
2. Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82, 3° comma, della L.R. 56/77, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale.
3. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; stabiliscono le prescrizioni, le condizioni e i vincoli; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.
4. Si pongono essenzialmente come norme di azione volte a disciplinare i processi insediativi ed il comportamento degli operatori pubblici e privati nella predisposizione e nella attuazione degli strumenti urbanistici, quali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
5. Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti commi, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C.. In caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le specifiche indicazioni espressamente consentite dagli articoli seguenti. Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.
6. Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

Definizioni.

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

2.□. Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici.

Definizioni di Regolamento Edilizio Comunale adottato con D.C.C. n. 34 del 18.11.2004, pubblicata sul B.U.R. n. 05 del 03.02.2005 e successive varianti, in riferimento al contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n. 548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L.R. 08.07.1999 n. 19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n. 56".

Il presente Piano costituisce l'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19; le definizioni che seguono sono riportate sul Regolamento Edilizio vigente.

- 1.1. – ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf) – (Art.13 Regolamento Edilizio)
- 1.2. – ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) – (Art.14 R.E.)
- 1.3. – NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np) – (Art.15 R.E.)
- 1.4. – DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds) – (Art.16 R.E.)
- 1.5. – SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) – (Art. 17 R.E.)
- 1.6. – SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul) – (Art.18 R.E.)
- 1.7. – SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun) – (Art.19 R.E.)
- 1.8. – VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V) – (Art.20 R.E.)
- 1.9. – SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) – (Art.21 R.E.)
- 1.10. – SUPERFICIE TERRITORIALE (St) – (Art.22 R.E.)
- 1.11. – RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) – (Art.23 R.E.)
- 1.12. – INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) – (Art.24 R.E.)
- 1.13. – INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) – (Art.25 R.E.)
- 1.14. – INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If) – (art.26 R.E.)
- 1.15. – INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It) – (Art.27 R.E. Tipo)

2. Componenti territoriali.

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

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

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

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

3. Componenti fabbricative.

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

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

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

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

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

3.4. – **EDIFICIO RESIDENZIALE:** si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato ad uso esclusivo di abitante che vi risiede.

3.5. – **EDIFICIO UNIFAMILIARE:** si intende quella abitazione che presenta caratteristiche oggettive tali da essere ritenuta fruibile da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) ed un unico accesso esterno (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire nell'interezza dell'edificio e non solo nella parte per cui è stato richiesto il permesso

di costruire; sono esclusi gli edifici a schiera o i complessi quando raggruppino volumi edilizi costruiti anche successivamente.

3.6. – UNITA' IMMOBILIARE: si intende la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

3.7. – CORTINA EDILIZA: si intende la sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.

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

3.9 – BASSO FABBRICATO: si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m. 2,50 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda (misurata secondo i disposti di cui al punto L dell'Art. 17), con tetto con pendenze analoghe al fabbricato di cui sono pertinenza (pendenza massima 40%), e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa. I depositi per attrezzi agricoli possono avere una superficie massima di mq. 15,00.

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

3.11 – SUPERFICIE DI VENDITA Sv (Art. 18-bis): La superficie utile 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.

La superficie di vendita è parte della superficie utile lorda (Sul) che si considera ai fini del rilascio del permesso di costruire. La superficie utile lorda è l'entità dimensionale ottenuta e definita mediante l'applicazione di tutti i parametri edilizi ed urbanistici e ad essa si fa riferimento per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, il dimensionamento dei servizi, il soddisfacimento dello standard urbanistico (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.) ed il rilascio del permesso di costruire.

La superficie utile di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie effettivamente destinata alla commercializzazione dei prodotti, sulla quale è consentito il libero accesso del pubblico.

4. Modalità.

4.1. – TRASFORMAZIONE URBANISTICA: si intende l'esecuzione di opere fabbricative, il mutamento di destinazione d'uso di aree o edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

4.2. – INTERVENTO URBANISTICO: si intende il complesso di operazioni fabbricative, previsto da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'art. 32 L.R. 56/77, nell'ambito interessato.

4.3. – INTERVENTO EDILIZIO: si intende il complesso delle operazioni, oggetto di denuncia inizio attività o permesso di costruire, volto a realizzare le trasformazioni urbanistiche dell'area interessata.

4.4. – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R. 56/77:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) artt.38, 39, 40
- PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) art.41
- PIANO DI RECUPERO (P.R.) art.41 bis e art.43
- PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) art:42
- PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) artt.43, 44
- Contenuto Convenzioni relative al P.E.C. art.45
- PIANO TECNICO ESECUTIVO DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) art.47

4.5. – TIPOLOGIE DI INTERVENTO: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 ai seguenti commi:

- a. MANUTENZIONE ORDINARIA
- b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- d. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- e. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- f. COMPLETAMENTO
- g. NUOVO IMPIANTO

4.6. – Per ulteriori specificazioni si rimanda alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.04.1984 “Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 L.R. 56/77 5.12.77 e successive modifiche e integrazioni”, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984.

Gli specifici interventi previsti dal P.R.G. sono definiti nell'art.9 delle presenti Norme relativo alle Prescrizioni di Tipologia di Intervento.

Standards Urbanistici.

- 2.□. STANDARD: norma che definisce il requisito o il livello di una prestazione garantita da una funzione in un determinato contesto. Quando definisce il requisito minimo di una prestazione si intende sia la prescrizione (requisito minimo o grado di qualità minimo richiesto), sia le modalità di valutazione della qualità della prestazione stessa. Quando definisce il livello medio di una prestazione si intende come indicatore di situazione (reale o ottimale).
- 2.□. Al fine di migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi degli artt.21 e 22 L.R. 56/77, il Piano fa riferimento ai seguenti standards.
- 2.4. **Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali:** poiché nel Comune la popolazione prevista, come capacità insediativa residenziale, è inferiore ai 2.000 abitanti, la dotazione che dovrà essere progressivamente assicurata, come valore minimo, è fissata in 18 mq./abitante

1.2. Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: nel caso di aree di nuovo impianto la dotazione minima è fissata nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; nel caso di aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (art.26, comma 1.b L.R. 56/77) e di impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (art.26, comma 1.c L.R. 56/77) la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria. Tali quote sono da articolarsi per diversi usi di servizio, in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti stessi e del contesto.

1.3. Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali: nei casi di intervento all'interno di aree di tutela ambientale e di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura del 80% della superficie lorda di pavimento; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

Per il commercio al dettaglio si applica quanto previsto all'art. 16 delle presenti norme. Non sono computabili le aree per le quali non sia previsto o l'assoggettamento a uso pubblico o l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione. Non potranno altresì essere computate le aree per servizi vincolate nelle Tavole di Piano in funzione degli insediamenti residenziali.

1.4. Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali all'ingrosso: nei casi di intervento all'interno di aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale. Tale disposizione è applicabile ai soli insediamenti commerciali che operano esclusivamente "all'ingrosso", mentre quando coesiste il commercio al

dettaglio, il dimensionamento degli standards dovrà essere calcolato ai sensi del precedente punto 1.3.

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

La dotazione di cui al punto 1.1, attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali, è già definita dal P.R.G., per cui non è più necessario, nel caso di rilascio di permessi di costruire o di adozione di strumenti urbanistici esecutivi, verificarne la progressiva congruità.

Le dotazioni, invece, di cui ai punti 1.2, attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, e 1.3, attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, sono previste dal P.R.G. come dismissione in funzione dell'effettiva realizzazione degli interventi. Occorrerà pertanto provvedere, a seguito di permessi di costruire o nella elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi, ad assicurarne la definizione, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

3. Ai fini del reperimento degli standards si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77, ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, fino comunque al limite massimo di mq. 7,00, per servizi residenziali, di cui al 1° comma punto 1) dello stesso articolo.

Struttura Normativa del P.R.G.

- 2.□. Il P.R.G. controlla normativamente mediante Prescrizioni generali e specifiche la modificazione, □nteresse comune determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.
2. Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'art.12 della L.R. 56/77, il P.R.G. prestabilisce altresì Condizioni di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.
3. Agli stessi fini, in conformità ai disposti di cui all'art.13, comma 7, e agli artt. 24, 27, 28,29,30 della L.R. 56/77 il Piano impone Vincoli al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

Prescrizioni generali.

2.□. Il P.R.G. controlla normativamente la modificazione, □nteresse comune determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di:

2.4. – D. Destinazione d'uso per il controllo normativo della modificazione delle utilizzazione in atto di ogni immobile esistente (edificio o area). (Cosa fare).

1.2. – I. Tipologia di intervento per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico. (In che modo fare).

1.3. – C. Consistenza quantitativa per il controllo normativo delle modificazioni della quantità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area). (Quanto fare).

1.4. – Q. Assetto qualitativo per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area). (Come fare).

Prescrizioni di destinazione d'uso.

1.1. – La destinazione d'uso di un'area è l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata dalle presenti Norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti Norme.

1.2. – La destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di una parte di esso, è l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G., nello spazio interessato, comprovata da certificato catastale o da altro documento certificativo.

2.1. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività. Le indicazioni e le eventuali limitazioni presenti nei singoli articoli, riferiti alle varie aree di utilizzazione urbanistica, prevalgono su quanto indicato al presente articolo. Qualora una destinazione d'uso non sia indicata in normativa si intende esclusa.

2.2. La definizione di coerente presuppone priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella compatibile e si quantifica con valori di ammissibilità definiti dalla specifica normativa e, ove indicato, con valori percentuali riferiti alla:

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

2.3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie, di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 19/99:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico – ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

All'interno delle suddette categorie, sono individuate ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso.

3. Destinazioni d'uso – definizioni:

3.1. – r : usi abitativi:

destinazioni residenziali.

Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:

- i locali in cui si svolgono limitate funzioni professionali (studi di avvocati, notai, ingegneri ed architetti, geometri, medici e simili), in cui non si svolgono funzioni autonome di direzione/amministrazione d'azienda o di compravendita di beni e servizi
- le attività ricettive di "bed and breakfast" L.R. 31/85 e di affittacamere.

3.2. – s: servizi ed attività sociali di interesse locale:

si: servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

sv: spazi pubblici a parco, gioco e sport;

sp: spazi pubblici per parcheggio;

sc: servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);
attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

3.3. – g: servizi ed attività di interesse generale: attrezzature pubbliche di enti e di privati di interesse pubblico generale.

3.4. – h: attività produttive del settore primario: agricole e forestali:

destinazioni agricole:

he: attività agricole

hs hv: attività agricole: colture specializzate, coltivazione della vite

3.5. – p: attività produttive del settore secondario:

destinazioni industriali o artigianali:

pi: di tipo industriale;

pas: di tipo artigianale di produzione a livello superiore o intercomunale;

pam: di tipo artigianale di produzione a livello medio;

pal: di tipo artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto;

pe di tipo estrattivo e di trasformazione

Sono considerati assimilabili agli usi artigianali:

- magazzini di stoccaggio merci di qualsiasi tipo, qualora nei locali stessi non si svolga attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso;

3.6. – t: attività produttive del settore terziario e attività direzionali:

destinazioni commerciali:

tc: commercio al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso di piccola e media superficie;

Sono considerati assimilabili agli usi commerciali:

- vendita al dettaglio o all'ingrosso, quando l'attività è prevalente e la lavorazione/trasformazione avviene su piccola scala (panetterie, pasticcerie non industriali, ecc.);
- istituti bancari, assicurativi, creditizi;
- attività professionali di vendita di beni o servizi (agenzie assicurative, automobilistiche, immobiliari);
- bar ristoranti, pizzerie, eno-birrerie, se non inserite in entità di prevalente destinazione turistico-ricettiva;

destinazioni :turistico ricettive

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar, ristoranti, mense ed alberghi,

tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere

destinazioni direzionali:

td: attività amministrative, creditizie, assicurative, culturali, sanitarie, professionali e associative;

Sono considerati assimilabili agli usi direzionali:

- locali in cui si svolgono funzioni autonome di direzione o amministrazione d'azienda;
- funzioni professionali riunite (poliambulatori estesi, grandi studi professionali riuniti, ecc.);
- istituti bancari, assicurativi, creditizi, qualora le funzioni di direzione, amministrazione siano prevalenti su quelle di sportello;

4.1. – Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte degli stessi, devono essere indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo permesso di costruire.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso altresì in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il permesso di costruire.

Le attività svolte in contrasto con le destinazioni d'uso coerenti e compatibili delle aree devono nel tempo trasferirsi nelle zone di pertinenza, con l'osservanza dell'art. 53 L.R. 56/77.

Per i fabbricati che ospitano attività in contrasto sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4.2. – Non può essere rilasciata agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal permesso di costruire.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso viene revocata la autorizzazione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

4.3. – Non può essere rilasciata licenza di esercizio per le attività da insediare in locali che abbiano ottenuto il permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso.

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

Prescrizioni di tipologia di intervento.

- 2.□. Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'art.13 L.R. 56/77 e art.31 Legge n.457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27.4.84 e con le ulteriori suddivisioni prescrittive del P.R.G. (se non indicate in Normativa si intendono escluse):

2. Interventi.

- 2.1. – Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2.2. – Restauro e Risanamento conservativo.
- 2.3. – Ristrutturazione edilizia (di tipo A o di tipo B o di tipo C).
- 2.4. – Ampliamento.
- 2.5. – Sopraelevazione.
- 2.6. – Completamento.
- 2.7. – Nuova costruzione (o nuovo impianto).
- 2.8. – Demolizione.
- 2.9. – Sostituzione.
- 2.10. – Ricostruzione.
- 2.11. – Ricomposizione volumetrica con Recupero ambientale.
- 2.12. – Riqualficazione formale ambientale.
- 2.13. – Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di Tipo C, Sostituzione, Ricostruzione, Ricomposizione Volumetrica con Recupero Ambientale, Riqualficazione Formale Ambientale, Ristrutturazione Urbanistica, qualora ammessi e realizzabili in area di Centro Storico RS ed in area di Carattere Ambientale e Documentario RA dovranno prioritariamente ottenere un prodotto edilizio con caratteristiche coerenti con le preesistenze, con le singole testimonianze concretamente rilevabili presso l'area di intervento e con il contesto urbano (più o meno vasto ma comunque caratterizzante l'ambito).

3. Modalità di intervento.

- 3.1. – Interventi coordinati.
- 3.2. – Luogo.
- 3.3. – Facciate.
- 3.4. – Allineamenti.
- 3.5. – Progetto Urbano.

4. Definizioni.

4.0. Ristrutturazione edilizia di tipo C: Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati, a condizione che non vengano modificate la conformazione interesse comune e le distanze preesistenti, secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio tipo regionale e secondo modalità eventualmente specificate nel presente strumento urbanistico.

4.1. – **Demolizione**: si intendono gli interventi volti a liberare il suolo da consistenze fabbricative preesistenti, in modo irreversibile. Ove non specificato in cartografia, con la cancellazione delle parti che il Piano intende demolire, tali interventi, spesso associati pure alle demolizioni con sostituzione o con ricostruzione, si riferiscono alla eliminazione di elementi fabbricativi aggiuntivi deturpanti ed estranei nei confronti dell'intorno ambientale e quindi non recuperabili ai fini tipologici ammessi, per una rivalutazione del contesto architettonico, storico, culturale e naturale.

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

4.3. – **Ricostruzione**: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti, quindi con consistenze fabbricative aventi gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali non subordinate alle prescrizioni ed agli indici dell'area.

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

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

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

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

4.8. – **Luogo**: insieme di consistenze fabbricative e di spazi aperti, con particolari caratteristiche ambientali e significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi devono uniformarsi secondo le modalità di un progetto urbano, volto alla tutela e alla valorizzazione delle qualità del rapporto tra forma fisica e uso, che definisca la compatibilità delle funzioni, l'organizzazione urbana e scenografica, il coordinamento e l'armonizzazione delle tipologie architettoniche, degli elementi costruttivi e dei materiali.

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

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

4.11. – **Progetto Urbano**: insieme di operazioni progettuali, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

4.12. – **Opere interne**: si intendono le trasformazioni interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il Piano, che non comportino modifiche alla sagoma del fabbricato, dei prospetti, nonché aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda le costruzioni comprese nelle aree di Interesse Ambientale e di Recupero che rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne (non portanti) o di parti di esse.

Prescrizioni di consistenza quantitativa.

1. Le prescrizioni generali di consistenza quantitativa sono:

- 1.1. – Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G..
- 1.2. – Incremento della consistenza edilizia.
- 1.3. – Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
- 1.4. – Nuova edificazione.
- 1.5. – Inedificabilità.

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

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

Prescrizioni di assetto qualitativo.

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

1.1. – Confermato allo stato in atto.

Quando si prevede il mantenimento della situazione esistente, con il fine di una riqualificazione generale del contesto, senza interventi di nuova consistenza fabbricativa.

1.2. – Compatibile con le preesistenze.

Quando si prevede l'inserimento delle nuove consistenze fabbricative ammesse in modo coerente ed ambientalmente coordinato con il contesto.

1.3. – Conforme agli usi previsti.

Quando si prevede la realizzazione di nuove consistenze fabbricative. Con impostazione progettuale autonoma, pur mantenendo un coordinamento ambientale con l'intorno.

2. Ciascun assetto complessivo si attua secondo:

2.1. – Caratteri Funzionali.

2.2. – Caratteri Formali

2.3. – Caratteri Materiali.

3. L'assetto qualitativo dei caratteri funzionali si attua secondo la disciplina dei tipi fabbricativi e delle aree di interesse comune complementari agli usi ammessi.

Essi sono:

- 3.1. - Edifici abitativi: unifamiliari (1 piano o 2 piani fuori terra); bifamiliari (1 piano o 2 piani f.t.); plurifamiliare (2, 3, 4 o 5 piani f.t.); interesse comune ordinati alla convivenza disciplinata; per ricettività alberghiera e interesse comune; di tipo speciale.
- 3.2. - Edifici per attività economiche: del settore primario; del settore secondario artigianale, industriale; del settore terziario commerciale.
- 3.3. - Edifici per attività direzionali.
- 3.4. - Edifici per servizi pubblici: scolastici, sociali, plurifunzionali, tempo libero.
- 3.5. - Edifici per parcheggi.
- 3.6. - Aree interesse comune complementari agli usi abitativi; produttivi del settore primario, secondario, terziario; agli usi sociali, scolastici, per il tempo libero e parcheggi.

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

Essi sono:

4.1. – interpretazione e definizione progettuale di:

luogo, ambiti di riqualificazione,

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

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

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

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

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

Esse sono:

5.1. – uso di materiali delle tradizioni locali;

5.2. – uso di colori delle tradizioni locali;

5.3. – esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;

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

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

5.6. – sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

5.7 – Per gli interventi alle facciate degli edifici e ai manufatti ricadenti all'interno del limite del centro storico, così come individuato dalla cartografia del presente P.R.G.C., si rimanda al Piano del Colore del centro storico e in particolare alle N.T.A e al Repertorio degli Elementi.

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

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

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

Condizioni di intervento.

0. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere tecnico gestionale che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali;

1. Le condizioni di carattere tecnico-gestionale possono essere.

1.1. – Permesso di costruire, denuncia inizio attività, per la disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni di uso e utilizzazione delle risorse naturali, con le modalità dell'art.48 L.R. 56/77 e s.m.i.

1.2. – Esistenza di Zona di Recupero (Z.R.);

1.3. – Esistenza di Strumento Urbanistico Esecutivo approvato (S.U.E.):

1.3.1. – Piano Particolareggiato (P.P.);

1.3.2. – Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.);

1.3.3. - Piano di Recupero (P.R.);

1.3.4. – Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

1.3.5 – Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);

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

2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono delimitate con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. stesso.

4. In base all'art.46 L.R. 56/77, in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere con propria Deliberazione alla determinazione dei comparti di intervento.

5. Nelle aree in espansione soggette a S.U.E., indicate sulle tavole di P.R.G.C., le aree per servizi sono individuate dal P.R.G.C. stesso solo ai fini dimensionali indicativi, pertanto in sede di elaborazione di tali strumenti saranno richieste tutte le verifiche, con conteggio esecutivo, delle aree a standards ed a servizi in relazione alle destinazioni d'uso previste, in ogni caso non si potranno ridurre le superfici previste in cartografia, inoltre saranno ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna purché non se ne preveda l'eccessiva frammentazione e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico. In casi eccezionali e solo a seguito di comprovate necessità di priorità e prevalenza di interesse pubblico, è possibile modificare la viabilità interna prevista in cartografia di piano, ma sempre a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da compromettere l'uso o la realizzazione del collegamento.

6. In tutti i casi in cui, nelle aree di fondovalle, si preveda l'esecuzione di piani interrati, dovrà essere predisposto un adeguato studio geomorfologico che ne attesti la fattibilità e che prescriva in modo puntuale le modalità di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche interessanti il lotto di intervento. Anche l'ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre tutte le prescrizioni ritenute opportune e necessarie per la realizzazione di tali piani interrati. E' comunque fatto divieto di utilizzare i piani interrati per l'esercizio di qualsiasi tipo di attività lavorativa e/o aperta al pubblico, essi potranno essere soltanto destinati ad autorimessa, parcheggio, deposito, magazzino, cantina, lavanderia e locali simili.

7. Nelle aree di espansione previste in cartografia di piano, lo strumento urbanistico di dettaglio dovrà essere accompagnato da apposita verifica tecnica in merito alle modalità di raccolta e trattamento delle acque reflue e delle acque meteoriche. Tale verifica dovrà evidenziare le eventuali ricadute sulla potenzialità e sulla adeguatezza delle infrastrutture idriche esistenti con particolare riguardo alle reti fognarie ed agli eventuali sfioratori esistenti o da realizzarsi.

8. Il territorio comunale di Roddi ricade in area perimetrata buffer-zone UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato", pertanto ogni intervento edilizio da effettuarsi in tale ambito deve rispettare quanto disposto dalla Regione Piemonte con DGR n. 34-6436 del 30.09.2013 "Specificazioni sulla protezione della buffer zone".

9. Il Comune di Roddi, ai sensi del 1° comma dell'art.36 della L.R. 56/77, è esonerato dall'obbligo di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione.

Vincoli.

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela Culturale, Ecologica, Funzionale.

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

1.1. – Vincoli di tutela di beni culturali:

Decreto Legislativo n. 42/04 art. 2;

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

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

Complesso monumentale del Castello e relative pertinenze, vincolo riconosciuto nel 1909.

Chiese; Parrocchia Maria Vergine Assunta e relative pertinenze, Campanile quattrocentesco e Cappella di S. Antonio.

Edificio comunale, Chiesa SS. Rosario (chiesa sconsacrata).

Area soggetta a Vincolo Archeologico.

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

Decreto Legislativo n. 42/04;

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

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

Decreto Legislativo n. 42/04 art. 142;

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

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

Le aree sottoposte a tutela sono: indicate in planimetria con apposito simbolo all'interno delle aree FA.T o FA.A o FA.P o FA.N.

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

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

- "insediamenti urbani aventi carattere storico artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico paesaggistico ad essi pertinenti";

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

Aree e fabbricati sottoposti a tutela:

- quando espressamente individuati in modo puntuale entro le aree di zonizzazione o indicati in planimetria di piano con apposito simbolo;
- se situati all’interno della zona monumentale del Castello di Roddi che sovrasta il centro storico e della zona oggetto di vincolo archeologico denominata FA.A..
- Antico borgo denominato “Cascina Leone”.

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

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

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

- 3.1. Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (art. 27 L.R. 56/77 commi 1°, 2°, 3°, 4°, 10°, 11°);
Si richiamano i disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento (D.P.R. 16.12.92 n. 495 e D.P.R. 26.04.93 n. 147).
- 3.2. Vincoli ex art. 28 L.R. 56/77 per accessi stradali;
- 3.3. Vincoli di □interesse comune nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendono non idonee a nuovi insediamenti.

Gerarchia funzionale della disciplina normativa.

- 2.□. Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G., intendendosi con ciò che essi non preconstituiscono diritti, quanto piuttosto obblighi; pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti.
2. Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.
3. Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.

Prescrizioni geologico-tecniche.

2.□. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia sia con le indicazioni cartografiche delle:

- ✓ classi geologiche di idoneità
- ✓ fasce di tutela ambientale
- ✓ fasce di rispetto dei corsi d'acqua

sia con le relative indicazioni normative di cui alla

✓ Relazione Geologico Tecnica, predisposta in aggiornamento del PAI alla scala comunale, secondo gli standards definiti dalla:

- L.R. n.56/77 – Circolari P.G.R. n.16/URE/89 e P.G.R. n.7/LAP/96 con relativa Nota Tecnica Esplicativa
- Verifica di compatibilità Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art.18 della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

La Relazione Geologico Tecnica e le cartografie relative costituiscono parte integrante e cogente del P.R.G, con gli elaborati di cui all'art. 1:

G1 – Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore – scala 1:10.000;

G2 – Carta dell'acclività del territorio comunale – scala 1:10.000;

G3 – Carta geoidrologica e schema litostratigrafico – scala 1:10.000;

G4 – Corsi d'acqua maggiormente significativi – scala 1:10.000;

G5 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000;

G6 – Relazione e normativa geologica;

G7 – Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica ed opere pubbliche di particolare rilevanza.

2. L'intero territorio del Comune di Roddi ricade in categoria individuata come "Zona 4" dei comuni sismici, ai sensi dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 – Allegato A – e della Deliberazione Giunta Regionale n. 61-11017 del 17.11.2003.

Su tutto il territorio comunale per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla Relazione e Normativa Geologica, predisposta in aggiornamento alle suddette disposizioni.

3. Il territorio comunale, dal punto di vista della zonizzazione geologico-tecnica, è suddiviso in categorie:

Classe di idoneità urbanistica	I
Classe di idoneità urbanistica	II-A B C
Classe di idoneità urbanistica	III
Classe di idoneità urbanistica	III – Ap

Classe di idoneità urbanistica III – Ac

Classe di idoneità urbanistica III – B2

Classe di idoneità urbanistica III – B3

Fascia di deflusso della piena ad elevata pericolosità (Ee).

Fascia con pericolosità elevata (Eb).

Area con pericolosità moderata (Em).

4. Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica – G5” e alle prescrizioni relative alle classi di idoneità d’uso, ed è normata, oltre che dalle norme del presente piano, dalla normativa generale specifica riportata nella “Relazione e normativa geologica – G6” e nella “Relazione Geologico Tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica ed opere pubbliche di particolare rilevanza – G7”.

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

Si richiama in ogni caso il rispetto del D.M. 14.01.2008, Norme Tecniche per le costruzioni, entrato in vigore dal 01.07.2009.

Tutela dell'assetto ecologico

Sistemazione del suolo e del luogo.

1. Ogni intervento edilizio, di importanza superiore alla manutenzione straordinaria, ed urbanistico comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con l'eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti o di tutto quanto sia considerato in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.
2. Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.
3. Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti che eccedano quanto prescritto al seguente art. 17.
4. Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:
 4. 1. Aprire cave fuori dalle aree appositamente individuate;
 4. 2. Eseguire scavi e movimenti di terra (sbancamenti, rilevati), tali da alterare la morfologia del territorio, per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;
 4. 3. Eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;
 4. 4. Costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano; qualora a causa di acque irruenti o dilaganti si renda necessario effettuare opere idrauliche e lavori di difesa degli abitati contro alluvioni o frane, rientranti nelle opere idrauliche di 5° categoria ai sensi del T.U. 25.7.1904 n.523, modificato dalla Legge n. 774 del 13.7.1911, l'esecuzione dei lavori è fatta a cura e spese del Comune che può chiamare a concorrere nelle spese i proprietari interessati, con ruolo di riparto, da riscuotersi coattivamente con i privilegi fiscali;
 4. 5. Effettuare versamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque di superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;
 4. 6. Creare invasi artificiali per irrigazione con fondo e diga in terra;
 4. 7. Costruire muri di sostegno senza drenaggi efficienti dal lato controripa;

4. 8. Restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o di modificare l'assetto idraulico del letto mediante scariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc., o mutare la pendenza e la direttrice del deflusso anche di singoli tratti di rii;
4. 9. Impermeabilizzare cortili, viali, ecc., mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;
4. 10. Alterare e modificare condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;
4. 11. Danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola, e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;
4. 12. Abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;
4. 13. Asportare la cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni, se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel Piano;
4. 14. L'abbandono, anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico o privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che negli ambiti appositamente destinati dall'Amministrazione comunale.

Norme per gli insediamenti commerciali.

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

2.□. L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006
Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;
- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. 51 in data 23.11.2006, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.

2. Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale, in base alla classificazione indicata nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali:

A.1. Addensamento storico rilevante.

E' individuato sulla Tav. n. 5 del P.R.G.C. scala 1:5.000.

Tale ambito individua al proprio interno la presenza di attività principalmente legate all'attività turistica e nello specifico all'enogastronomia e prodotti tipici.

Le attività commerciali consentite, oltre le attività di vicinato, sono le attività alimentari e miste sino a 250 mq di superficie di vendita.

L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate.

Le localizzazioni L1, nel rispetto di quanto all'art. 14, comma 3 dell'Allegato A alla DCR n. 363-13414 del 29/10/99 e s.m.i. della D.C.R n. 563-13414 del 29/10/99, così come modificata dalla D. C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, sono inoltre riconoscibili anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, mediante l'applicazione di tutti i parametri di riconoscimento previsti dagli "indirizzi e criteri regionali", senza alcuna possibilità di deroga, come previsto dall'art. 14, comma 3, dei citati "indirizzi e criteri regionali".

I suddetti riconoscimenti possono essere effettuati esclusivamente nelle aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, ove il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A allegata.

3. Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto di seguito specificato.

4. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente deve essere separata e distinta da pareti continue ed è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998. Si richiama in ogni caso l'art. 5, comma 6 degli "indirizzi e criteri regionali".

5. Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, comma 9 degli "indirizzi e criteri regionali", sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G.; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.

Tale disposizione si applica anche alle medie strutture distributive già esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale, come previsto dai Criteri per le medie strutture di vendita approvate dal Comune.

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale diverso da quello fisiologico, la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

6.1. Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "indirizzi e criteri regionali" e al comma 5 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "indirizzi e criteri regionali".

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

6.2. Con riferimento all'art. 26 degli "indirizzi e criteri regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi:

- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150 in tutte le aree di P.R.G. esterne all'addensamento A1, ove è consentito il commercio al dettaglio, fatta eccezione per le zone "P" e "T" di P.R.G. di cui al comma 6.3 seguente.

La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa, nei casi precedentemente elencati, previa documentata dimostrazione della impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi, ed in particolare i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

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

6.3. Nelle zone PC e PN di P.R.G., ove è consentito il commercio al dettaglio, e TM la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

7. Il rilascio degli atti abilitativi edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino alla dimensione delle medie strutture è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

8. Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra 4.000 e 8.000 si richiama il comma 7, art. 26, L.R. 56/77 e s.m.i.

9. Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000 si richiama il comma 8, art. 26, L.R. 56/77 e s.m.i.

10. Per i casi previsti nei commi 7, 8 e 9 precedenti si richiamano i commi 9 e seguenti dell'art. 26, L.R. 56/77 e s.m.i.

11. 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. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "centro storico" dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

12. Si richiama il rispetto degli articoli 26 e 27 degli "indirizzi e criteri regionali".

TABELLA 4 D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006								
TIPO DI COMUNE: COMUNI SUBPOLO DELLA RETE PRIMARIA, COMUNI INTERMEDI E COMUNI TURISTICI (NON COMPR. NEI PREC.) CON MENO DI 10.000 ABITANTI								
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq.)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI		
		A1	A3	A4	A5	L1	L2	
	VICINATO	fino a 150	SI				SI	
MEDIE STRUTTURE	Alimentare e Mista	M-SAM1	151 - 250	SI				SI
		M-SAM2	251 - 900	NO				NO
		M-SAM3	901 - 1500	NO				NO
	Extra Alimentare	M-SE1	151 - 400	SI				SI
		M-SE2	401 - 900	NO				NO
		M-SE3	901 - 1.500	NO				NO
	CC	M-CC	151 - 1500	NO				NO
GRANDI STRUTTURE	Mista	G-SM1	1500 - 4500	NO				SI < 1800
		G-SM2	4.501 - 7.500	NO				NO
		G-SM3	7501 - 12000	NO				NO
		G-SM4	> 12000	NO				NO
	Extra alimentari	G-SE1	1501 - 3500	NO				NO
		G-SE2	3501 - 4500	NO				NO
		G-SE3	4501 - 6000	NO				NO
		G-SE4	> 6000	NO				NO
	Patti Commerciali	G-CC1	fino a 6.000	NO				SI < 3000
		G-CC2	6001 - 12000	NO				NO
		G-CC3	12001 - 18000	NO				NO
		G-CC4	> 18000	NO				NO

Caratteristiche edilizie.

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

2.□. Asservimento all'edificazione.

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

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

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

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

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

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

B. Aree a verde privato.

B1. Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree di completamento e di nuovo impianto è fatto obbligo di destinare e mantenere a verde privato una parte dell'area libera, non coperta, del lotto fabbricabile, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

C. Aree a parcheggio privato.

C1. Negli interventi di nuova costruzione, residenziale, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale. Valgono comunque i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza.

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

- a) per gli edifici a destinazione commerciale la superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 del DCR 347-42514 del 23.12.2003 e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, L.R. 56/77..
- b) almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o attività simili;

C3. In sede di Permesso di Costruire e/o di S.U.E., sia nei lotti edificabili di completamento sia nei lotti edificabili di espansione, il 50% delle aree da destinare a parcheggio privato dovranno essere localizzate fuori dalle recinzioni.

C4. In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi, si intendono aggiuntive rispetto allo standard pubblico e non possono essere computate come tale, fermo restando, quindi, la necessità di prevedere la dotazione per i servizi pubblici per insediamenti produttivi e commerciali, di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art. 5 delle presenti Norme.

D. Sistemazione terreno.

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

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

D2. Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo e riporto di terra che comporti costruzioni di muri ed opere di contenimento di altezza superiore a quanto indicato all'Art. 43 del R.E.C.. I muri di contenimento devono distare dalle abitazioni almeno m. 3,00.

E. Distanze dai confini.

E1. Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze da i fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00.

E2. Tale distanza è riducibile qualora si stipuli un atto trascritto di vincolo fra confinanti, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.

E3. Nelle aree residenziali di carattere ambientale e storico RS e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone, si richiamano le disposizioni del Codice Civile.

E4. Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotta una debita convenzione, trascritta, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa e con adeguato coordinamento tra le costruzioni.

E5. Non devono essere rispettate distanze dai confini in caso di sopraelevazione entro la sagoma del fabbricato.

F. Distanze tra fabbricati – Confrontanze.

F1. Nelle aree residenziali di carattere ambientale e storico RS le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.

F2. In caso di intervento, anche con ampliamento, nelle zone di cui sopra, nonché in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.

F3. Le nuove edificazioni nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

F4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni □interesse comune□e.

F5. Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.

F6. In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza.

G. Volumi tecnici.

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

G2. Tali volumi devono avere dimensioni strettamente necessari all'esigenza tecnica cui sono destinati, con superficie fino a mq. 10,00 ed altezza fino a m. 4,00; i volumi eccedenti anche parzialmente tali sagome dovranno interamente essere conteggiati sia nel volume che nell'altezza.

H. Verande.

H1. Non sono ammesse verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge; le chiusure con verande sono ammesse solo se rientranti nel conteggio della

volumetria ammissibile e se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

I. Sottotetti.

I1. Nel caso in cui, nei fabbricati esistenti alla data di approvazione del presente piano, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano è agibile, con caratteristiche abitabili, se l'altezza media interna del singolo spazio abitativo è almeno m. 2,50 con minimo assoluto di m. 1,80. E' agibile, con caratteristiche di utilizzabilità, e la superficie concorre alla determinazione della superficie utile lorda se l'altezza media interna non è minore di m. 1,60 ed è raggiungibile da scala fissa.

I2. I sottotetti in progetto, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono agibili e non sono conteggiabili nella superficie utile lorda ai fini della volumetria, ma potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori di sgombero o locali tecnici, con il divieto di ogni altra utilizzazione, qualora presentino almeno due delle seguenti caratteristiche:

1. altezza media interna minore di m. 1,60;
2. assenza di aperture esterne ad esclusione di quelle che garantiscono ispezionabilità (max 0,4 mq. di superficie finestrata ogni 40 mq. di pavimento), assenza di tramezzature interne, ad eccezione di quelle indispensabili per delimitare le singole proprietà e/o altri vani tecnici, assenza di balconi e terrazzi, assenza e non predisposizione degli impianti idro-sanitari;
3. assenza di scala fissa, ma ispezionabili tramite eventuale collegamento con scala retrattile;

I3. In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere, ininfluenti per il conteggio dell'altezza della costruzione.

I4. La sezione geometrica trasversale del tetto deve essere contenuta in un triangolo avente per base lo spessore di manica aumentato per gli aggetti dei passafuori o dei cornicioni ed i cui lati non orizzontali (falde con pendenze opposte) non possono essere sostituiti da spezzate o curve (tipo mansarde o simili) né avere pendenze superiori al 60%.

L. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze – bassi fabbricati.

L1. Sono considerate costruzioni accessorie e locali di pertinenza delle residenze definite bassi fabbricati, le costruzioni aperte o chiuse emergenti per non più di mt. 2,50 dal piano di campagna naturale o dal piano di campagna sistemato secondo il progetto, destinate esclusivamente ad uso autorimesse private, magazzini, depositi attrezzi o locali sussidiari ad uso delle annesse abitazioni o delle destinazioni ammesse al piano terreno. Sono ammessi, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle seguenti prescrizioni di consistenza quantitativa:

- i nuovi inserimenti devono rispettare il rapporto di copertura del lotto su cui insistono, al lordo dei fabbricati esistenti.
- i depositi di attrezzi per usi agricoli possono avere una superficie massima di mq. 15,00 (o superficie massima prevista per la zona di intervento).

- i bassi fabbricati, destinati ad autorimesse, possono avere: uno o due posti auto, per edificio unifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 30 netti; un posto auto per alloggio, per edificio plurifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 15.
- l'altezza massima di mt. 2,50 misurata sino alla linea di gronda o sino all'estradosso dell'ultima soletta qualora questa sia prevista in progetto e qualora sia più alta della quota precedente, è data dalla media delle altezze dei quattro fronti e comunque verso il vicino non dovrà superare i mt 2,50. Nel caso in cui il basso fabbricato abbia copertura a due falde l'altezza massima dei fronti sprovvisti di gronda sarà uguale alla media delle quote delle linee di gronda situate ai suoi estremi.
- Essi dovranno essere computati nella superficie coperta mediante il rapporto di copertura previsto per la zona di intervento e non nel volume edificabile.

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

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

L3. Quando non in aderenza i bassi fabbricati devono distare dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di pertinenza a non meno di m. 5,00.

L4. Potranno essere costruiti a norma del Codice Civile o anche in confine di proprietà nei seguenti casi:

- quelli isolati, cioè quelli che risultano completamente distaccati dal fabbricato principale e distanti dallo stesso almeno 5 metri;
- in ambito RA, in caso di intervento di "riordino" di bassi fabbricati esistenti, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma L3;
- in ambito RE/REA in caso di nuova costruzione su aree con superfici, ricadenti in tali ambiti, non superiori ai 400 mq. catastali, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma L3;

Essi non danno diritto al proprietario del fondo limitrofo di richiedere il permesso per la costruzione in confine invocando la costruzione preesistente. Questi sarà tenuto al rispetto della distanza di metri 5 dal basso fabbricato o potrà addossare allo stesso un altro basso fabbricato rispondente alle norme del presente articolo. I bassi fabbricati possono comunque essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati.

L5. Si dovranno impiegare materiali simili ai tradizionali, non sono consentite strutture prefabbricate, le facciate dovranno essere realizzate con gli stessi materiali per tutte le fronti della costruzione; i muri di tamponamento per le chiusure esterne dovranno essere in muratura intonacata e il grado cromatico dovrà risultare diffusamente omogeneo con tonalità di colore pastello; il manto di copertura nel caso di tetto a falde inclinate, aventi pendenza massima del 40%, dovrà essere realizzato in coppi o altro materiale similare, avente tonalità di colore mattone, i serramenti dovranno essere in legno.

L6: La costruzione di tetti piani è solamente ammessa nel caso di comprovati motivi di natura tecnico-estetica, valutati dall'Ufficio tecnico comunale; il tetto piano dovrà essere adeguatamente sistemato, in modo da non arrecare contrasti con le tipologie architettoniche presenti nella zona circostante; non sono ammessi tetti piani sistemati con guaine bituminose o altri materiali similari ma dovranno essere opportunamente piastrellate o sistemate a giardino pensile

L7. Per la sistemazione di fabbricati accessori seminterrati emergenti dal terreno, devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, se costituiscono superficie coperta; le distanze dalle strade devono comunque essere rispettate anche per i fabbricati accessori interrati.

L8. Il basso fabbricato, in quanto tale, a confine non obbliga il vicino alle distanze minime di confrontanza dei fabbricati stabilite dalle presenti norme.

M. Altezze interne ridotte.

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

N. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

N1. In riferimento all'art. 91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio dei provvedimenti abilitativi, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n. 384; Legge 9.1.1989 n. 13; D.M. 14.6.1989 n. 236; L.R. 3.9.1984 n. 54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n. 3792).

O. Recinzioni e muri di sostegno.

O1. Le recinzioni ed i muri di sostegno dovranno rispettare le prescrizioni contenute rispettivamente nell'Art. 52 e 43 del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

P. Depositi di materiale e sistemazione prefabbricati.

P1. Nelle aree produttive sono ammesse, con autorizzazione del Sindaco e secondo le modalità dell'art. 56 L.R. 56/77, le occupazioni di suolo pubblico e privato, per gli interventi di cui alla lettera c) del 1° comma dello stesso art. 56.

Tali interventi dovranno rispettare i vincoli previsti delle Aree e non dovranno precludere aperture o visuali di abitazioni, mantenendosi, se affioranti dal terreno, a m. 10,00 di distanza, né dovranno arrecare molestie o danni alla destinazione d'uso residenziale e alla coltivazione agricola.

P2. Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone industriali ed artigianali, fatta eccezione per i depositi connessi all'attività agricola.

Q. Allineamenti stradali.

Q1. Gli allineamenti stradali devono rispettare le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Q2. In caso di ricostruzione o sostituzione di edifici, nelle aree residenziali o produttive, il Comune può imporre, con convenzionamento, la rettifica di allineamenti in atto non continui, per miglioramento della viabilità o per realizzazione di opere urbanizzative di riconosciuto interesse urbanistico pubblico, anche per una profondità riferita all'allineamento consolidato di altre fabbricazioni o recinzioni già esistenti.

Q3. E' ammessa, nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale, la costruzione di piste pedonali e ciclabili, nonché di impianti di distribuzione del carburante.

R. Accessi stradali.

R1. Per le aree di completamento e di nuovo impianto, sia residenziali, che produttive o terziarie ricettive, che per servizi, gli accessi sulle strade provinciali devono sempre privilegiare l'ingresso ai lotti attraverso strade alternative, ove esistenti, evitando per quanto possibile ogni nuovo accesso oltre a quelli esistenti.

R2. I parcheggi localizzati a filo strade provinciali devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.

R3. I passi carrabili, di nuova attuazione, lungo la viabilità provinciale e comunale devono essere arretrati di m. 5.00 dal ciglio stradale, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. Dovranno inoltre essere dotati di idonee opere per l'intercettazione delle acque.

S. Costruzioni temporanee.

S1. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

S2. La realizzazione di costruzioni temporanee aperte o chiuse, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta sia adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine massimo non rinnovabile che non sarà superiore a un anno.

S3. Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose e rispettare i vincoli e le distanze di zone.

T. Impianti tecnologici di interesse pubblico.

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

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

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

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

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

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

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

U1. Dal calcolo della superficie utile e del volume edificato, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 3 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 27.07.2005.

U2. Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.

U3. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).

V. Serbatoi gas.

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

Z. Antenne paraboliche.

Le antenne dovranno devono rispettare le prescrizioni dell'Art. 37 del Regolamento Edilizio Comunale.

Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano.

1. Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.
2. Le strade previste dal P.R.G.C. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R. 5.8.1998 n. 12 PET.
3. Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 7° comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.
4. Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357/55; si richiama la circolare P.G.R. 30.12.1991 n. 21 URE.

Entrata in vigore del P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale entrerà in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.
2. A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.



Classificazione e individuazione delle aree.

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

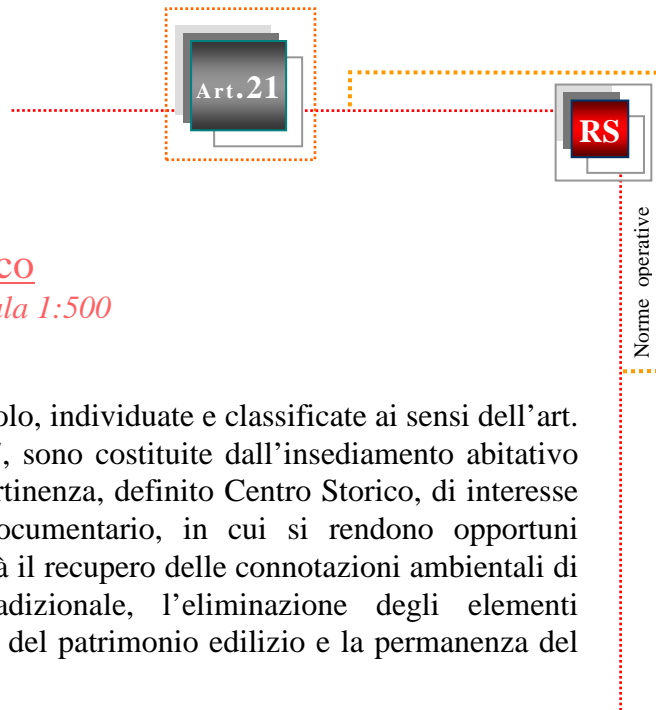
RS:	aree residenziali di carattere ambientale e storico	art.21
RA:	aree residenziali di carattere ambientale documentario	art.22
RE:	aree residenziali edificate esistenti	art.23
REA:	aree residenziali edificate esistenti in ambito agricolo	art.23
RC:	aree residenziali di completamento	art.24
RCA:	aree residenziali di completamento in ambito agricolo	art.24
RN:	aree residenziali di nuovo impianto	art.25
 - 1.2. – S – Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale art.26

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

PE :	aree artigianali e industriali esistenti	art.27
PC:	aree artigianali e industriali di riordino e di completamento	art.28
PN:	aree artigianali e industriali di nuovo impianto	art.29
 - 1.4. – T – Aree per attività turistiche e terziarie

TM:	aree commerciali miste residenziali	art.30
TE:	aree commerciali esistenti	art.31
TC:	aree commerciali di completamento	art.32
TN:	aree commerciali di nuovo impianto	art.33
TR:	aree ricettive alberghiere	art.34
TS:	aree sportive	art.35

- 1.5. – H – Aree per attività produttive agricole art.36
H: aree produttive agricole
HI: aree produttive agricole inedificabili.
- 1.6. – FA – Aree per attività funzionali ambientali art.37
FA.T: aree ambientali di tutela per interesse storico monumentale
FA.A: aree ambientali di tutela per interesse archeologico
FA.U: aree ambientali per ambiti urbani e pedonali
FA.P: aree ambientali per pregio paesistico
FA.N: aree ambientali per ambiti naturalistici collinari
FA.G: aree ambientali di giardini o verde privato
- 1.7. – FR – Aree per attività funzionali di rispetto. Art.35
FR.S: aree di rispetto per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
FR.V: aree di rispetto per viabilità
FR.C: aree di rispetto per ambiti cimiteriali e depuratori
FR.E: aree di rispetto per elettrodotti e gasdotti
- 1.8. - FT – Aree funzionali per attrezzature tecnologiche art.39
- 1.9. - FV – Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze art.40



Norme per le aree residenziali: di Carattere Ambientale e Storico

Centro Storico – Tav. n. 8 di P.R.G.C. scala 1:500

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

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di interesse ambientale e storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

r : residenza di tipo generale;

sp: parcheggi pubblici;

td, tc, tr, tg: attività direzionali e terziarie, commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative, escluso discoteche e sale da ballo.

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

Sv: servizi per verde, gioco e sport;

sc: servizi di interesse comune;

g : servizi e attività tecniche di interesse generale:

pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri;

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

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



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 – Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A – B – C, ampliamento (ai sensi del punto C3), sopraelevazione (ai sensi del punto C4), Ricomposizione Volumetrica con Recupero Ambientale (con Piano di Recupero), Riqualficazione Formale Ambientale (con Piano di Recupero).

I2 – Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicata nella Tavola di P.R.G. in scala 1:500.

I3 – A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato:

1. Finestre con tipologia ad “OBLO” da reinterpretare uniformandole alle caratteristiche di quelle esistenti nel contesto abitativo adiacente.
2. I balconi dovranno essere ristrutturati (anche mediante la sostituzione) prevedendo la demolizione delle superfetazioni esistenti. Dovranno essere riproposti tipologia e materiali.
3. Balconi, finestrini e portone autorimessa da reinterpretare uniformandoli alla tipologia caratteristica del Centro Storico.
4. Riordino dei volumi emergenti dalla copertura.
5. Terrazzo da recuperare ed uniformare alla tipologia della zona.
6. Balconi di forma semicircolare da reinterpretare uniformandoli alla tipologia della zona.
7. Finestre con tipologia ad “OBLO” da reinterpretare uniformandole alle caratteristiche di quelle esistenti nel contesto abitativo adiacente.
8. Superfetazioni da demolire.
9. Superfetazioni da demolire.
10. Superfetazioni da demolire.
11. Superfetazioni da demolire.
12. Superfetazioni da demolire.
13. Finestre con tipologia ad “OBLO” da reinterpretare uniformandole alle caratteristiche di quelle esistenti nel contesto abitativo adiacente.
14. Nell'area del complesso monumentale del Castello valgono le indicazioni progettuali proposte dai professionisti incaricati e concordate con la Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali della Regione Piemonte.
15. La demolizione riportata sulla Tav. n. 8 del P.R.G.C. è riferita alle sole superfetazioni realizzate sul terrazzo.



- I4 – Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.
All'interno dei Piani di recupero sono ammessi gli interventi indicati nella Tavola di P.R.G.C.
- I5 – Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria.
- I6 – E' ammessa altresì la nuova costruzione di autorimesse interrato o seminterrato con altezza fuori terra media ponderata non superiore a m. 1,40 incluso il fronte di accesso.
Potranno essere consentite solo ove le condizioni dei luoghi lo permettano, previa verifica delle preesistenze significative di testimonianza storica, culturale, ambientale riscontrabili nell'intorno, che non dovranno essere in alcun modo compromesse dall'esecuzione dell'intervento.
Inoltre potranno essere consentite soltanto con ambientazione a verde o a congrue destinazioni della copertura ed inserimento ambientale dei fronti di accesso secondo le prescrizioni di assetto qualitativo del presente articolo.



2.3. Consistenza Quantitativa. C

C1 – Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.;

C2 – Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo, o per gli usi ammessi, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Le modifiche al numero delle unità-alloggio sono ammesse purché a parità di superficie abitabile. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav. n. 8 di P.R.G..

C3 – Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti “una tantum” delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale lorda esistente e comunque non superiori a 20 mq. per ogni unità abitativa esistente, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti, senza variazione del numero delle unità/alloggi.

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

Gli stessi sono possibili solo sugli edifici ove è indicata, sulla Tav. n. 8 di P.R.G., anche la sigla (a) di ampliamento, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3.

C4 – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.

E' consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente, con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi, inoltre è ammesso l'innalzamento sopra la quota stradale del piano terreno. La sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 50 e con Piano di Recupero fino a cm. 120, sugli edifici ove è indicata anche la sigla (s) nella Tavola di P.R.G. n. 8, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3.

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

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

C5 – Recupero ad uso abitativo, o per gli usi ammessi, di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti (è consentito l'adeguamento previsto al punto C4 precedente) e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di ristrutturazione di tipo B sulla Tavola n. 8 di P.R.G..

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero: qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto della volumetria esistente, del rapporto di copertura esistente e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi specifici di ampliamenti, ricomposizioni volumetriche e riqualificazione formale sulla Tavola n. 8 di P.R.G.. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

C6 – Per gli interventi ammissibili, comprese le fedeli ricostruzioni conseguenti a demolizioni, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le trasformazioni che risultino ammissibili, non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

2.4. Assetto Qualitativo. Q

Per gli interventi alle facciate degli edifici e ai manufatti ricadenti all'interno del limite del centro storico si rimanda al Piano del Colore del centro storico e in particolare alle N.T.A e al Repertorio degli Elementi.

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali:

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; per il commercio, esercizi pubblici, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto; per ricettività alberghiera; per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q3 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale,



potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

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

Q4 - In tutte le aree di interesse ambientale e di recupero RS, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

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

Q5 - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

Q6 - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

Q7 - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura,



questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

Q8 - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

2.4.2.2. Elementi strutturali:

Q9 - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.3. Elementi di copertura:

Q10 - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi vecchi, o in lastre di pietra o di rame, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

Q11 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.

Q12 - Non sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda; sono ammessi abbaini, in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrata complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento. E' ammessa la realizzazione di terrazze incassate nel tetto nella misura massima del 30% della sua superficie, perché siano arretrate dal filo esterno di facciata, non abbiano affaccio diretto, non modificano il cornicione e la risagomatura, non modificano la pendenza del tetto.

2.4.2.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:

Q13 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata,



escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

- Q14** - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro o alluminio elettrocolore brunito con disegno improntato a semplicità secondo i modelli locali; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.
- Q15** - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non sciolto) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.
- Q16** - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.
- Q17** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate ed autorizzate dall'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.
- Q18** - Le eventuali nuove insegne luminose devono essere realizzate in lamiera con scritte e disegni dipinti, o altro materiale compatibile con il contesto, non luminose, e potranno essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di sciolto, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.



2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q19 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

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

Q20 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q21 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modificano l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

3. Condizioni.

3.1. La delimitazione dell'area RS, individuata dal P.R.G., coincide con il perimetro del Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 ed ha efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della Legge n. 457/78, nonché dell'art. 12, 2° comma, e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77.

3.2. All'interno di tale Zona l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, potrà procedere alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

3.3. All'interno dei Piani di Recupero non sono ammessi interventi diversi da quelli previsti nella Tavola n. 8 del presente P.R.G..

3.4. L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 6° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le



porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di S.U.E., attraverso la predisposizione di "progetti guida" di recupero, anche per quanto riguarda edifici direttamente acquisiti dall'Amministrazione stessa.

3.5. Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.6. All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78 che non risultino già indicati dalle planimetrie di P.R.G.

3.7. Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04 o individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.

Gli edifici vincolati a norma del D.Lgs. 42/04 possono essere oggetto di qualunque intervento prescritto dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici.

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

a - rilievi accurati, planivolumetrici, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e costruiti, delle forme, tipo e materia delle strutture e del loro stato di conservazione;

b - sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;

c- documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale.

d - documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso e sugli elementi vincolati ai sensi delle disposizioni in vigore; in particolare stralci di mappe storiche disponibili;

e - allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi ed il consolidamento ed il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.3. e 1.4. e di tutela funzionale specificato al punto 3.2., dell'art. 12 delle presenti Norme.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli interventi sugli edifici espressamente segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 è subordinato al parere preventivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali ai sensi degli articoli 40, comma 8, e 49, comma 15, della stessa legge.



4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto Q dell'art. 17 e l'art. 37 delle presenti norme).

Norme per le aree residenziali: di Carattere Ambientale e Documentario

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dall'insediamento abitativo urbano di antica formazione e le annesse aree di pertinenza, di interesse ambientale o semplicemente documentario, in cui si rendono necessari interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di interesse ambientale e documentario sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

r : residenza di tipo generale;

td, tc, tr, tg: attività direzionali e terziarie, commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; escluso discoteche e sale da ballo.

sp: parcheggi pubblici;

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

sv: servizi per verde ,gioco e sport;

si: servizi per l'istruzione;

sc: servizi di interesse comune;

g : servizi e attività tecniche di interesse generale:

pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non moleste, nocive o insalubri;

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

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

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento, sopraelevazione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.

I2 - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.

I3 - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.

I4 - E' ammessa altresì la nuova costruzione di autorimesse interrate o seminterrate con altezza fuori terra media ponderata non superiore a m. 1,40 incluso il fronte di accesso.

Potranno essere consentite solo ove le condizioni dei luoghi lo permettano, previa verifica delle preesistenze significative di testimonianza storica, culturale, ambientale riscontrabili nell'intorno, che non dovranno essere in alcun modo compromesse dall'esecuzione dell'intervento.

Inoltre potranno essere consentite soltanto con ambientazione a verde o a congrue destinazioni della copertura ed inserimento ambientale dei fronti di accesso secondo le prescrizioni di assetto qualitativo del presente articolo.

2.3. Consistenza Quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.;

C2 - Ampliamenti di volumetrie ad uso abitativo, o per gli usi ammessi, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Le modifiche al numero delle unità-alloggio sono ammesse purché a parità di superficie abitabile.

C3 - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale lorda esistente, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti, senza variazione del numero delle unità/alloggi.

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

C4 - Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.

E' consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente, con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi, inoltre è ammesso l'innalzamento sopra la

quota stradale del piano terreno. La sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 50 e con Piano di Recupero fino a cm. 120. Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

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

C5 - Recupero ad uso abitativo, o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

Il recupero di cui sopra è ammesso con permesso di costruire qualora riguardi la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti, fatto salvo l'adeguamento previsto al punto C4 precedente e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati.

Il recupero di cui sopra è condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero qualora riguardi ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti che implicino sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto della volumetria esistente, del rapporto di copertura esistente e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

C6 – L'intervento di ricomposizione volumetrica che preveda la ristrutturazione ed il trasferimento parziale di volumetria tra edifici della stessa proprietà e insistenti sullo stesso lotto catastale è ammissibile con permesso di costruire singolo qualora non determini sensibili modificazioni agli accessi, alla viabilità ed alla sistemazione degli spazi liberi interni. L'Amministrazione Comunale può comunque sempre imporre, qualora ne ravvisi la motivata necessità, la redazione di un adeguato Piano di Recupero.

C7 - Nei casi di riordino dei bassi fabbricati, legittimamente realizzati, ad uso deposito o autorimesse, la superficie lorda non può superare quella preesistente e comunque il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento.

C8 - Per gli interventi ammissibili, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le operazioni di risanamento conservativo, non possono superare quelle degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni che risultino ammissibili non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico.



2.4. Assetto Qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali:

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; per il commercio, esercizi pubblici, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto; per ricettività alberghiera; per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q3 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

Q4 - In tutte le aree di interesse ambientale documentario RA, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- c) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

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

Q5 - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

Q6 - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le



vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

- Q7** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).
- Q8** - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

2.4.2.2. Elementi strutturali:

- Q9** - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.3. Elementi di copertura:

- Q10** - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi vecchi, o in lastre di pietra o di rame, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.
- Q11** - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.
- Q12** - Non sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda; sono ammessi abbaini, in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante, di larghezza massima non superiore a 1,20 mt., arretrati di almeno m. 1,00 dal filo esterno gronda. Sono ammessi abbaini anche con affaccio diretto provvisti eventualmente di balconcino avente un oggetto non superiore a cm. 100 (o rapportato ad altri balconi di facciata); la superficie finestrata complessiva non dovrà superare del 30% l'1/8 della superficie utile di pavimento. E' inoltre ammessa la realizzazione di

terrazze incassate nel tetto nella misura massima del 30% della sua superficie, purché siano arretrate dal filo esterno di facciata, non abbiano affaccio diretto, non modificchino il cornicione e la risagomatura, non modificchino la pendenza del tetto.

2.4.2.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:

- Q13** - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.
- Q14** - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro o alluminio elettrocolore brunito con disegno improntato a semplicità secondo i modelli locali; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.
- Q15** - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.
- Q16** - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.
- Q17** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.
- Q18** - Le eventuali nuove insegne luminose devono essere realizzate in lamiera con scritte e disegni dipinti, o altro materiale compatibile con il contesto, non luminose, e potranno



essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q19 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

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

Q20 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q21 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiari, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modificano l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

3. Condizioni.

3.1. La delimitazione dell'area RA, individuata dal P.R.G., ha efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della Legge n. 457/78, nonché dell'art. 12, 2° comma, e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77.

3.2. All'interno di tale Zona l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, potrà procedere alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

3.3. L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 6° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di S.U.E., attraverso la predisposizione di "progetti guida" di recupero, anche per quanto riguarda edifici direttamente acquisiti dall'Amministrazione stessa.

3.4. Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.5. All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78 che non risultino già indicati dalle planimetrie di P.R.G.

3.6. Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04 o individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.

Gli edifici vincolati a norma del D.Lgs. 42/04 possono essere oggetto di qualunque intervento prescritto dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici.

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

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

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.3. e 1.4. e di tutela funzionale specificato al punto 3.2., dell'art. 12 delle presenti Norme.

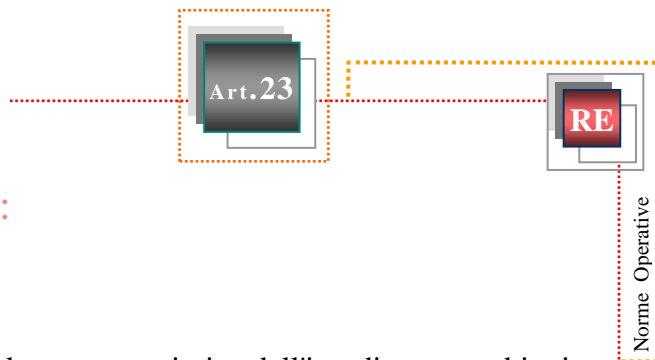
Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli interventi sugli edifici espressamente segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 è subordinato al parere preventivo della



Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali ai sensi degli articoli 40, comma 8, e 49, comma 15, della stessa legge.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto Q dell'art. 17 e l'art. 37 delle presenti norme).



Norme per le aree residenziali:

Esistenti.

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

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

In area 02RE08:

td: direzionale (destinazione in atto);

r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

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

t : attività commerciali di vicinato; attività direzionali, esercizi pubblici in genere;

pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose né moleste.

In area 02RE08:

t : attività commerciali di vicinato; esercizi pubblici in genere;

pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose né moleste.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di servizio sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :



manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione o sostituzione e riqualificazione formale ambientale.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

Le ricostruzioni o sostituzioni a seguito di demolizioni sono ammesse a parità di volume esistente, calcolato con le procedure del regolamento edilizio vigente e delle norme integrative del P.R.G.; i sottotetti considerati non agibili non concorrono alla formazione della superficie utile lorda e quindi del volume esistente.

C2 – Sostituzione, esclusivamente per miglioramento della viabilità o per realizzazione di opere urbanizzative di riconosciuto interesse urbanistico pubblico, sempre che gli edifici interessati non presentino caratteristiche tipologiche od architettoniche di pregio, con i seguenti indici:

a - densità fondiaria:	volume esistente
b - rapporto di copertura:	% 50
c - numero piani fuori terra:	n. 2
d - altezza massima di edificazione fuori terra:	m. 7,50
e - distanze tra fabbricati: o in aderenza o a	m. 10,00
f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a	m. 5,00
g - distanze da strade: allineamenti convenzionati o non inferiore a:	m. 6,00
h – distanze da strada provinciale tipo C (S.P. n. 7)	m. 10,00

C3 – Nell'area 02RE08 (antico borgo denominato Cascina Leone sottoposto a tutela) soggetta a S.U.E. sono prescritti interventi di demolizione con sostituzione, con densità volumetrica pari all'esistente e altezza massima 6,50 mt., dell'edificio indicato in planimetria di Piano. A carico dei proponenti dovranno essere realizzati la nuova viabilità ad uso pubblico in previsione e gli standards urbanistici previsti dalla vigente normativa con consistenza quantitativa minima prevista in cartografia.

C4 - Negli edifici residenziali esistenti, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti (escluso tettoie e fabbricati precari) e con possibile variazione del numero degli alloggi.

Sono altresì ammessi recuperi dei sottotetti che hanno le caratteristiche di abitabilità, secondo le norme per il recupero a fini abitativi di cui alla L.R. 21/98, nonché dei sottotetti realizzati in ampliamento di unità abitativa, aventi i requisiti di cui all'Art. 1 della L.R. 21/98, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

C5 - Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, laddove non esistano altri volumi recuperabili, di cui al precedente punto C4, sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni e dei locali aventi destinazioni compatibili di cui al punto D2, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente per l'ampliamento delle abitazioni e non eccedenti il 20% della superficie utile lorda per le restanti attività compatibili di cui al punto D2, nel rispetto del rapporto di copertura ammesso. Tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero delle unità/alloggi; sono ammessi con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti ed in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo; sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto C6.

C6 - E' consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente, con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli

adeguamenti abitativi o terziari ammessi, inoltre è ammesso l'innalzamento sopra la quota stradale del piano terreno. La sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 50 e con Piano di Recupero fino a cm. 120. entro l'altezza massima di edificazione di m. 10,00. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C7 – Per gli interventi ammissibili, ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite ai punti C5 e C6, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti.

C8 – Interventi su edifici esistenti con sopraelevazioni per adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

C9 - Recupero ad uso abitativo, o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

Il recupero di cui sopra è ammesso con permesso di costruire qualora riguardi la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti, fatto salvo l'adeguamento previsto al punto C6 precedente e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati.

Il recupero di cui sopra è condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero qualora riguardi ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti che implicino sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto della volumetria esistente, del rapporto di copertura esistente e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

C10 – L'intervento di ricomposizione volumetrica che preveda la ristrutturazione ed il trasferimento parziale di volumetria tra edifici della stessa proprietà e insistenti sullo stesso lotto catastale è ammissibile con permesso di costruire singolo qualora non determini sensibili modificazioni agli accessi, alla viabilità ed alla sistemazione degli spazi liberi interni. L'Amministrazione Comunale può comunque sempre imporre, qualora ne ravvisi la motivata necessità, la redazione di un adeguato Piano di Recupero.

C11 – Costruzione di bassi fabbricati accessori ad uso autorimessa, una per unità abitativa, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 17 punto L delle presenti norme, entro il rapporto di copertura del 50%, computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

C12 – In ambito 01RE00, previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, è previsto un intervento di sostituzione edilizia mediante demolizione di edificio esistente, con recupero integrale del volume fabbricativo e successiva ricostruzione di uno o più edifici uni-bi familiari di pari volumetria totale, con destinazione d'uso residenziale (prescrizioni d'uso coerenti, consistenza quantitativa minima del 100%) e con tipologia conforme alle consistenze edilizie delle zone limitrofe. L'intervento è



soggetto a convenzionamento che preveda, a carico del proponente, la realizzazione della “fascia a verde” prevista in cartografia (larghezza 3 mt.), del relativo marciapiede di collegamento, delle opere di urbanizzazione necessarie per i sottoservizi della zona, in conformità alle indicazioni ed alla prescrizioni determinate dall’UTC, l’asservimento all’uso pubblico delle aree e delle opere, nonché la cessione gratuita delle stesse a semplice richiesta dell’Amministrazione Comunale.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; per il commercio (esercizi di vicinato), per attività direzionali; impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere; per usi sociali e culturali.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi sociali e terziari ammessi e per il tempo libero.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q4 – Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui ai punti 2.4.2.1 – 2.4.2.2 – 2.4.2.3 – 2.4.2.4 dell’art. 21.

Q5 - Le coperture potranno essere a capanna semplice o a falde tra di loro composte, che dovranno però avere per quanto possibile pendenze uniformi. Sono consentite le coperture speciali atte ad utilizzare energie alternative, avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche architettoniche della zona. I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura intonacata o a faccia a vista come le facciate, sono ammessi i comignoli prefabbricati purché intonacati.

Q6 - Le facciate ove non antiche in mattoni o in pietra a vista dovranno essere in intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile oppure in intonaco semplice con tinteggiatura di qualità, tipo e colore congrui con le caratteristiche del luogo; le campiture intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su supporti e rientranze; le facciate potranno avere parti rivestite in legno di colore naturale o marrone scuro od in pietra a vista; sono proibite tutte le imitazioni di materiali come pannelli in finto legno o finta muratura in pietra o finto mattone a vista. Le zoccolature delle facciate dovranno essere in pietra di forma regolare con giunti segnati o con intonaco civile liscio o spruzzato.

Q7 - I serramenti, compresi i portoni di accesso, dovranno essere di linea semplice, possono essere lasciati a colore naturali o tinteggiati, non sono consentiti in alluminio anodizzato.

I balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere in ferro o in legno di linee semplici, possibilmente con aste verticali.



3. Condizioni.

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

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di esecuzione.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 17 delle presenti Norme.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale di cui al punto 1.4, ecologica di cui ai punti 2.2., 2.3.. e funzionale di cui ai punti 3.1., 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.



Norme per le aree residenziali:

Esistenti in ambito agricolo

1. Le aree qui di seguito normate sono costituite dagli insediamenti esistenti in ambito agricolo, edificati in tutto o in parte, nei quali sono ammessi limitati interventi di incremento di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione del tessuto in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio in area agricola da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

- r : residenza di tipo generale;
- s : servizi pubblici;

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

- t : attività commerciali di vicinato, esercizi pubblici in genere;
- pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose né moleste.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private, deposito attrezzi e laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di servizio sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione per adeguamento igienico sanitario e riqualificazione formale ambientale.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

C2 – Al fine di ottenere un riordino dell'ambito mediante l'eliminazione di attività improprie e delle strutture presenti in contesto agricolo, onde pervenire ad un prodotto edilizio coerente con il contesto abitativo adiacente, nell'area 03REA03, soggetta a S.U.E. è prescritto l'intervento di demolizione con sostituzione con destinazioni d'uso di cui ai punti D1 e D2 con indice di densità fondiaria pari a mc./mq. 0,60. A carico dei proponenti dovranno essere realizzati gli standards urbanistici previsti dalla vigente normativa che devono essere individuati in loco.

C3 - Negli edifici residenziali esistenti, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti (escluso tettoie e fabbricati precari) e con possibile variazione del numero degli alloggi.

Sono altresì ammessi recuperi dei sottotetti che hanno le caratteristiche di abitabilità, secondo le norme per il recupero a fini abitativi di cui alla L.R. 21/98.

C4 - Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, laddove non esistano altri volumi recuperabili, di cui al precedente punto C3, sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni e dei locali aventi destinazioni compatibili di cui al punto D2, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente per l'ampliamento delle abitazioni e non eccedenti il 20% della superficie utile lorda per le restanti attività compatibili di cui al punto D2, nel rispetto del rapporto di copertura ammesso. Tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero delle unità/alloggi; sono ammessi con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti ed in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo; sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto C5.

C5 - E' consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente, con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi, inoltre è ammesso l'innalzamento sopra la quota stradale del piano terreno. La sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 50 e con Piano di Recupero fino a cm. 120. entro l'altezza massima di edificazione di m. 10,00. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C6 – Per gli interventi ammissibili, ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite ai punti C4 e C5, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti.

C7 - Recupero ad uso abitativo, o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

Il recupero di cui sopra è ammesso con permesso di costruire qualora riguardi la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti, fatto salvo l'adeguamento previsto al punto C5 precedente e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati.

Il recupero di cui sopra è condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero qualora riguardi ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti che implicino sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto della volumetria esistente, del rapporto di copertura esistente e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

C08 – L'intervento di ricomposizione volumetrica che preveda la ristrutturazione ed il trasferimento parziale di volumetria tra edifici della stessa proprietà e insistenti sullo stesso lotto catastale è ammissibile con permesso di costruire singolo qualora non determini sensibili modificazioni agli accessi, alla viabilità ed alla sistemazione degli spazi liberi interni. L'Amministrazione Comunale può



comunque sempre imporre, qualora ne ravvisi la motivata necessità, la redazione di un adeguato Piano di Recupero.

C09 – Costruzione di bassi fabbricati accessori ad uso autorimessa, una per unità abitativa, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 17 punto L delle presenti norme, entro il rapporto di copertura del 50%, computato al lordo dei fabbricati già esistenti con assetto qualitativo conforme ai successivi punti Q.

C10 – Costruzione di fabbricati documentatamente necessari destinati a strutture tecniche aziendali, per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente piano e funzionanti al momento della richiesta di intervento, con assetto qualitativo conforme ai successivi punti Q e con le seguenti prescrizioni:

a - rapporto di copertura:	%	50
b - numero piani fuori terra:	n.	2
c - altezza massima di edificazione fuori terra:	m.	7,50
d - distanze tra fabbricati: o in aderenza o a	m.	10,00
e - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
f - distanze da strade non inferiori a:	m.	6,00
g - distanze da strade tipo C:	m.	10,00

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi agricoli unifamiliari e plurifamiliari; per il commercio (esercizi di vicinato); impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere; per usi sociali e culturali.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi ed agli usi ammessi.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q4 – Per gli edifici che presentano pregevoli apparati decorativi e per le aree 02REA01 – 02REA03 – 02REA04 sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui ai punti 2.4.2.1 – 2.4.2.2 – 2.4.2.3 – 2.4.2.4 dell'art. 21.

Q5 - Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale avendo a modello le orditure piemontesi con pendenza massima del 40%, potranno essere a capanna semplice o a falde tra di loro composte, che dovranno avere per quanto possibile pendenze uniformi; il manto di copertura deve essere in coppi. Sono consentiti impianti solari o fotovoltaici che dovranno essere debitamente “integrati” nel manto di copertura. I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura intonacata o a faccia a vista come le facciate.

Q6 - Le facciate ove non antiche in mattoni o in pietra a vista dovranno essere in intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile oppure in intonaco semplice con tinteggiatura di qualità, tipo e colore congrui con le caratteristiche del luogo; le campiture intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su supporti e rientranze; le facciate potranno avere parti rivestite in legno di colore naturale o marrone scuro od in pietra a vista; sono proibite tutte le imitazioni di materiali come pannelli in finto legno o finta muratura in pietra o finto mattone a vista.

Le zoccolature delle facciate dovranno essere in pietra di forma regolare con giunti segnati o con intonaco civile lisciato o spruzzato.

Q7 - I serramenti, compresi i portoni di accesso, dovranno essere di linea semplice, possono essere lasciati a colore naturali o tinteggiati, non sono consentiti in alluminio anodizzato.

I balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere in ferro o in legno di linee semplici, possibilmente con aste verticali.



3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di esecuzione.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 17 delle presenti Norme.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale di cui al punto 1.4, ecologica di cui ai punti 2.2., 2.3.. e funzionale di cui ai punti 3.1., 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per gli insediamenti residenziali: di Completamento.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato parzialmente, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di completamento sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti bisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni. Il Piano si pone l'obiettivo di un loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero per promuovere la ricucitura delle frange marginali informi.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

- r: residenza di tipo generale;
- s: servizi pubblici;
- t: attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato o secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; esercizi pubblici in genere, attività ricettive, ricreative;

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

- g: attività di interesse generale;
- pal: attività artigianale di servizio, non nocive, non rumorose né moleste.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di servizio sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti, nel rispetto del Piano di Classificazione acustica.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione completamento, demolizione con ricostruzione o sostituzione.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:

a - densità fondiaria:	mc./mq.	0,60
b - rapporto di copertura:	%	40
c - piani fuori terra:	n.	2
d - altezza massima di edificazione fuori terra:	m.	7,50
e - distanze tra fabbricati: o in aderenza o a:	m.	10,00
f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
g - distanze da strade:	m.	6,00
h - distanze da strada provinciale tipo C (S.P. n. 7)	m.	10,00

C2 - Completamento con Permessi di Costruire Convenzionati la cui densità è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi, per le aree:

01RC02 densità territoriale	mc./mq.	0,40
A carico dei proponenti la realizzazione delle opere di contenimento della strada comunale denominata via Cavour, da realizzarsi all'interno dell'area FA.G in conformità alle prescrizioni dettate dall'Ufficio Tecnico comunale.		
01RC03 densità territoriale	mc./mq.	0,60
A carico dei proponenti la realizzazione dei parcheggi pubblici in area 01SPP15.		

C3 - Nelle aree RC, confermate dal precedente P.R.G.C. o da precedenti P.E.C. o da precedenti aree in attuazione con atto di impegno ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77, si confermano e si applicano gli indici specifici di densità fondiaria e le prescrizioni riportate di seguito:

03RCA07: mc./mq. 0.80 – altezza max 6,5 mt. – n. 2 piani f.t. – rapporto di copertura 1/2.

C4 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il limite del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo il punto L dell'art. 17, ma non prospicienti spazi pubblici.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari o plurifamiliari; per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative; impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere; per usi sociali, culturali, plurifunzionali.



Q3 - I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio non possono superare, per ciascuna unità, un massimo di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano) di mq. 400 e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 16 delle presenti norme.

Q4 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q5 - In tali aree i fabbricati dovranno uniformarsi il più possibile alle costruzioni limitrofe evitando tipologie e materiali eccessivamente dissimili.

Q6 - La composizione planimetrica del nuovo edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti.

Dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di copertura ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente.

Q7 - Le coperture potranno essere a capanna semplice o a falde tra di loro composte, che dovranno però avere per quanto possibile pendenze uniformi. Sono consentite le coperture speciali atte ad utilizzare energie alternative, avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche architettoniche della zona.

I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura intonacata o a faccia a vista come le facciate, sono ammessi i comignoli prefabbricati purché intonacati.

Q8 - Le facciate dovranno essere in muratura a faccia a vista oppure in intonaco semplice o pietrificante con graniglia di marmo o resina con tinteggiatura di qualità, tipo e colore; le campiture intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su supporti e rientranze; le facciate potranno avere parti rivestite in legno di colore naturale o marrone scuro od in pietra a vista; sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finta muratura in pietra o finto mattone a vista.

Le zoccolature delle facciate dovranno essere in pietra di forma regolare con giunti segnati o con intonaco civile liscio o spruzzato.

Q9 - I serramenti, compresi i portoni di accesso, dovranno essere di linea semplice, possono essere lasciati a colore naturali o tinteggiati, non sono consentiti in alluminio anodizzato.

I balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere in ferro o in legno di linee semplici, possibilmente con aste verticali.

Q10 - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli



fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto.

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

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

3. Condizioni.

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

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di esecuzione.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 17 delle presenti Norme.

3.5. Le aree di cui al punto C2 sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77, la densità fondiaria è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1 e 3.2., tutti dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.



Norme per gli insediamenti residenziali: di Completamento in ambito agricolo.

1. Le aree normate nel presente articolo sono di completamento all'insediamento abitativo urbano, in ambito agricolo, edificato e urbanizzato parzialmente. La loro edificazione prevista dal P.R.G.C. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio di completamento in ambito agricolo sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti bisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni. Il Piano si pone l'obiettivo di un loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero per promuovere la ricucitura delle frange marginali informi.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

- r: residenza di tipo generale;
- s: servizi pubblici;

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

- g: attività di interesse generale;
- t: commerciali al dettaglio di vicinato, esercizi pubblici in genere, attività ricettive;

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

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione di completamento.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:

a – densità fondiaria:	mc./mq.	0,60
b – rapporto di copertura:	%	60
c – piani fuori terra:	n.1 + eventuale piano mansardato	
d – altezza massima di edificazione fuori terra:	m.	4,50
e – distanze tra fabbricati: in aderenza o a	m.	10,00

f – dist. dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. 5,00
 g – distanze da strade: m. 6,00

In ambito 05RCA04, porzione di monte (identificata al N.C.T. al Foglio n. 9 mappali nn. 304/parte e 422/parte), è stabilita una consistenza quantitativa massima pari a 1645 mc..

Per la restante porzione del lotto 05RCA04 (identificata al N.C.T. al Foglio n. 9 mappale n. 245) è stabilita una consistenza quantitativa massima pari a 527 mc..

Rimangono valide tutte le altre prescrizioni contenute nel presente articolo.

C2 - Completamento con Permessi di Costruire Convenzionati la cui densità è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi, per le aree:

03RCA08 densità territoriale mc./mq. 0,60

A carico dei proponenti la realizzazione delle aree verdi e del parcheggio pubblico in area 03SVP01 e 03SPP02.

C3 - Nelle aree RCA, confermate dal precedente P.R.G.C. o da precedenti P.E.C. o da precedenti aree in attuazione con atto di impegno ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77, si confermano e si applicano gli indici specifici di densità fondiaria, riportati di seguito:

03RCA07: mc./mq. 0.80 – altezza max 6,5 mt. – n. 2 piani f.t. – rapporto di copertura 1/2.

C4 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il limite del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo il punto L dell'art. 17, non prospicienti spazi pubblici.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari o plurifamiliari con compatibilità di commercio al dettaglio, attrezzature ricettive; impianti per servizi pubblici con attrezzature pubbliche di qualsiasi genere.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q3 - In tali lotti di completamento situati in ambito agricolo gli edifici dovranno uniformarsi il più possibile alle costruzioni limitrofe.

Q4 - La composizione planimetrica del nuovo edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi alle tipologie esistenti.

Dovranno essere tenuti presenti i materiali ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente.

Q5 - Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale avendo a modello le orditure piemontesi con pendenza massima del 40%, potranno essere a capanna semplice o a



falde tra di loro composte, che dovranno avere per quanto possibile pendenze uniformi; il manto di copertura deve essere in coppi. Sono consentiti impianti solari o fotovoltaici che dovranno essere debitamente “integrati” nel manto di copertura. I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura intonacata o a faccia a vista come le facciate.

Q6 - Le facciate dovranno essere in muratura a faccia a vista oppure in intonaco semplice o pietrificante con graniglia di marmo o resina e dovranno obbligatoriamente essere tinteggiati entro il termine di fine lavori; le campiture intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su supporti e rientranze; le facciate potranno avere parti in pietra a vista; sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finta muratura in pietra o finto mattone a vista.

Le zoccolature delle facciate, se previste, dovranno essere in pietra di forma regolare con giunti segnati o con intonaco civile liscio o spruzzato.

Q7 - I serramenti, compresi i portoni di accesso, dovranno essere di linea semplice, possono essere lasciati a colore naturali o tinteggiati, non sono consentiti in alluminio anodizzato.

I balconi e le terrazze dovranno avere ringhiere in ferro o in legno di linee semplici con aste verticali.

Q8 - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto.

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

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

3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di esecuzione.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 17 delle presenti Norme.

3.5. Le aree di cui al punto C2 sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77, la densità fondiaria è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1 e 3.2., tutti dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.



Norme per le aree residenziali: di Nuovo Impianto.

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

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite agli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano, integrato a funzioni di interesse generale.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

- r : residenza di tipo generale;
- s : servizi pubblici;

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

- g : attività di interesse generale;
- t : attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato o secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività ricettive, ricreative, pubblici esercizi;

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

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

- nuova costruzione, condizionata alla preventiva formazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione (a seguito di S.U.E.) con i seguenti indici:

a1 - densità territoriale: mc./mq.:

01 RN 01	0,50
01 RN 02	0,60
01 RN 03	0,60
01 RN 04	0,60
02 RN 02	0,60
02 RN 03	0,60

a2 - densità fondiaria sull'insieme dei fondiari dell'area:
mc./mq.:

01 RN 01	0,79
01 RN 02	0,89
01 RN 03	0,89
01 RN 04	0,83
02 RN 02	1,00
02 RN 03	1,03

b - rapporto di copertura:	40%
c - n. piani fuori terra (ad eccezione dell'area 01RN04 – vedi punto Q5): n.	2
d - H max di edif. fuori terra: (ad eccezione dell'area 01RN04 – vedi punto Q5) mt.	7,50
e - distanze tra fabbricati: o in aderenza o a	m. 10,00
f - distanze dai confini, ove non in aderenza, non inf. a:	m. 5,00
g - distanze da strade:	m. 6,00
h - distanze da str. prov. tipo C (S.P. n. 7)	m. 10,00
i - per ambito 02RN02 distanza dalla nuova bretella stradale provinciale S.P. n. 7	m. 20,00

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

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere; per usi sociali, culturali, plurifunzionali, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative.

Q3 - Aree tipologicamente complementari: agli usi abitativi e agli usi produttivi ammessi; agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici ed espressivi coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., in merito:



all'integrazione plurifunzionale interna, all'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, all'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, al decoro paesaggistico, all'arredo urbano e alla connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze o vie urbane con spazi di relazione sociale, conferendo un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Q5 – Nell'area 01RN04 si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali per la salvaguardia e la valorizzazione delle visuali verso il soprastante castello. L'intervento trova ragione d'essere nel conseguimento della gradevolezza architettonica dell'opera, per il posizionamento non invasivo in una zona panoramica. Le tipologie edilizie dovranno, nell'insieme, rappresentare una unica soluzione visiva per ingombro dei volumi, profili architettonici, materiali. I fabbricati dovranno avere una conformazione articolata per ottenere un basso impatto ambientale e una ridotta visibilità dalla zona diretta sottostante, disponendosi a diverse altezze, contenute in m. 4,50 e un piano fuori terra, con volumi degradanti sulle curve di livello e con adattamento alla morfologia del terreno, con terrazzamenti rivestiti in pietra locale, con parziali interramenti e bassi muri di sostegno.

Q6 – Nelle aree 02RN02 e 02RN03 si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali per una ambientazione di zona riferita alle caratteristiche dei fabbricati esistenti, soprattutto di impostazione "rurale" prendendo a riferimento l'antico borgo denominato Cascina Leone, con peculiarità distributive e planimetriche a cortina chiusa, senza frammentazioni di edifici isolati, con l'impiego di tipologie, strutture di copertura, materiali e colori della tradizione locale. Le recinzioni dei singoli lotto riferiti ad unità edilizia a cortina dovranno essere contenute nella tipologia e nell'altezza che nello specifico non potrà essere superiore ad 1,5 mt.

Q7 – Le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dall'inquinamento acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore, dovranno essere previste a carico dei proprietari all'atto dell'urbanizzazione delle nuove aree di espansione.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

3.2. I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la loro esecuzione.

3.3. Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano stesso, non se ne preveda l'eccessiva frammentazione e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.

Occorrerà pertanto provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in

relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

Si dovranno inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato in conformità all'art. 17 punto C e B delle presenti Norme.

In casi eccezionali e solo a seguito di comprovate necessità di priorità e prevalenza di interesse pubblico, è possibile modificare la viabilità interna agli Strumenti Urbanistici Esecutivi, ma sempre a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da compromettere l'uso o la realizzazione del collegamento.

3.4. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

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

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

3.6 Nell'area 01RN01 l'attuazione degli interventi mediante S.U.E. è condizionata-alla realizzazione della rotonda stradale prevista in cartografia e di tutte le opere connesse (modifiche alla viabilità esistente, segnaletica verticale ed orizzontale, ecc...) in conformità alle prescrizioni impartite dalla Provincia di Cuneo Settore Viabilità.

3.7 Nell'area 01RN04 l'attuazione degli interventi mediante S.U.E. è condizionata, oltre alla realizzazione dei servizi pubblici, alla cessione dell'area indicata in cartografia di piano necessaria alla messa in sicurezza, con realizzazione di una nuova rotatoria, della viabilità pubblica esistente.

3.8 Nell'area 02RN02 e 02RN03 l'attuazione degli interventi mediante S.U.E. è condizionata, oltre alla realizzazione dei servizi pubblici, alla cessione gratuita delle aree 02SC07 e 02SC08.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.



Norme Operative

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

1.1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

1.2. La loro ubicazione è indicata nelle Tavole di Piano; in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme.

1.3. Il Piano localizza, perimetrandole, le aree al servizio degli insediamenti residenziali, nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; le aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta, intendendosi che, per tutti gli altri casi, il reperimento dovrà avvenire in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 4 delle presenti norme.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate a servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale, in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nelle Tavole del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:

SI: istruzione dell'obbligo e del preobbligo (SIE= esistenti / SIP= in progetto);

SV: spazi pubblici a verde e parco, gioco e sport (SVE= esistenti / SVP= in progetto);

SP: parcheggi pubblici (SPE= esistenti / SPP= in progetto);

SC: spazi pubblici di interesse comune (02SC07 – 02SC08 in progetto);

SA: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari (SAE= esistenti / SAP= in progetto);

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

si. servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

sv: spazi pubblici a verde e parco, gioco e sport;

sp: servizi pubblici per parcheggi;

sc: servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale;

sa: servizi per impianti produttivi;

servizi per impianti commerciali e direzionali;



D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili:

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

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

2.2. Tipologia di intervento. I

II - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

2.3. Consistenza quantitativa. C

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

C2 - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

a) densità territoriale:

SV: mc./mq. 1,00

SI, SC: mc/mq 3,00;

b) rapporto di copertura:

SV, SI, SC: 50%

c) altezza massima di edificazione:

m. 8,00, salvo altezze maggiori per campanili o simili

d) distanze dai confini:

m. 5,00

e) distanze da fabbricati:

m. 10,00

f) distanze da strade (in centro abitato):

m. 5,00 o allineamento o confine,

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



2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: ordinati agli usi scolastici (asili nido, scuole materne, elementari e media dell'obbligo), per il tempo libero e servizi annessi (chioschi, locali di ristoro), per attività sociali plurifunzionali (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative); attrezzature e aree per attività sportive.

Q2 - Aree tipologicamente complementari agli usi suddetti.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q3 - Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:

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

Q4 - Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:

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

Q5 - Le aree per parcheggi pubblici con più di 5 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.

Q6 - Manufatti tipo cabine di modeste dimensioni, per l'erogazione di pubblici servizi, possono essere edificate mediante acquisizione di pubblica utilità; nel Centro Storico devono essere possibilmente interrato o interne agli edifici; nelle altre aree devono essere osservate le norme sulle distanze e le tipologie di assetto qualitativo di zona.



3. Condizioni.

3.1. La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle Tavole di Piano; in sede di attuazione pubblica o privata, sono ammesse variazioni di organizzazione interna dei servizi stessi ferma restando la localizzazione; sono ammessi anche incrementi di dotazione di servizi.

Nelle aree in espansione soggette a S.U.E. e nelle aree di completamento soggette a Permesso di Costruire Convenzionato indicate sulle tavole di P.R.G. le aree per servizi sono individuate dal P.R.G. solo ai fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano stesso, non se ne preveda l'eccessiva frammentazione e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico. In casi eccezionali e solo a seguito di comprovate necessità di priorità e prevalenza di interesse pubblico, è possibile modificare la viabilità interna prevista in cartografia di piano, ma sempre a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da compromettere l'uso o la realizzazione del collegamento.

3.2. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata alla Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

3.3. In caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta o quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, il reperimento di aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 5 delle presenti norme, può essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standards, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative.

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

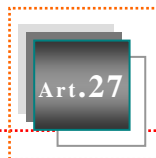
3.5. La realizzazione dell' attrezzature sportive può essere concessa anche a cooperative, associazioni sportive o altri enti sportivi, su aree concesse in diritto di superficie, con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi; il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione regolata dalla apposita convenzione ha durata non superiore a 25 anni.

3.6. Le aree SP sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree cedute in dismissione ed urbanizzate e di quelle destinate ad autorimesse, specificatamente segnalate nelle tavole di Piano, per la realizzazione da parte di cooperative, imprese, enti o privati, il cui intervento sulle aree cedute in diritto di superficie è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 7 e 8 della L.10/77, che garantisca l'uso pubblico di dette aree.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale 1.3, 1.4, ecologica 2.2, 2.3 e funzionale 3.1, 3.2 di cui ai punti 1, 2, 3 dell'art. 12 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 14 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art. 31 della L.R. 56/77.



Norme Operative

Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni economiche comunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 della L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

pi, pas, pam: attività industriali e artigianali di produzione;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

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

tc: attività commerciali di vicinato, secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, pubblici esercizi, esposizioni;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

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

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

D6 - Cambiamenti di destinazione in attività commerciali all'ingrosso e/o al dettaglio sono ammessi a condizione che siano soddisfatti i relativi standards di cui all'art. 4 delle presenti norme, fatta salva la normativa commerciale.



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento (anche non contiguo) o sopraelevazione (a servizio ed uso delle aziende esistenti).

I2 - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.

I3 - In caso di nuove esigenze di riordino o di riconversione produttiva, che comportino modifiche, ristrutturazioni, cambiamenti anche parziali, integrazioni, sostanziali razionalizzazioni del ciclo produttivo, oltre il limite di incremento del 20% del personale addetto e della compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, si pone inderogabile la rilocalizzazione dell'insediamento, in base ai disposti dell'art. 53 L.R. 56/77.

~~I4 - Per le aree 02PE08, 02PE10 in area sondabile Eb valgono le limitazioni imposte dall'Art. 9 comma 6 delle norme di attuazione del P.A.I..~~

I5 - Per l'area 02PE06 in classe IIIb2 ricadente entro la Fascia Fluviale C è consentito il completamento della struttura esistente solo a seguito di certificazione della funzionalità idraulica del tratto terminale del Torrente Talloria a valle del tratto artificiale in scatolare. Tale certificazione dovrà valutare l'eventuale presenza di vegetazione interferente con il deflusso di piena, l'efficienza dell'arginatura nel tratto antistante la zonizzazione IIIb2, l'assenza di riduzioni e parzialiizzazioni dell'alveo.

2.3. Consistenza quantitativa. C

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

a. Aumento fino al 50% delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo dei 2/3 del rapporto di copertura, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77.

b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili ai fini produttivi da dimostrare debitamente in sede di rilascio del Permesso di Costruire, fino ad un massimo di 12 metri.

c. Distanza dai confini almeno m. 5,00; in caso di accordo scritto tra i confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanze inferiori.

d. Distanze da fabbricati: in aderenza e/o almeno m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici.

f. Distanze da strade: m. 7,50 (m. 5,00 per le vicinali); m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C).

C2 - Superficie utile lorda per n. 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, fino ad un massimo di mq. 150 (superficie utile), accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 300.

~~C3~~ — ~~Le aree 02PE09 e 02PE10 sono soltanto utilizzabili ad uso piazzale di movimentazione mezzi, pertanto è escluso il loro utilizzo a scopo edificatorio e di deposito.~~

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto tipologico confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali.

Q2 - Assetto tipologico di edifici: esistenti per attività industriali e artigianali fino a 200 addetti; esistenti per il commercio fino a mq. 400 di superficie; con rispetto delle superfici di vendita di cui all'art. 16 delle presenti norme; impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q4 - Dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;

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

Q6 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili. Per salvaguardare la salubrità e vivibilità dei fabbricati ad uso residenziale si prescrive una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna alla zona in cui sono localizzate attività produttive.

Q7 - Nell'ambito di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto;



I singoli progetti devono specificare:

- a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
- b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;
- c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.
- d) fasce di protezione antinquinamento.

Q8 – Per gli interventi nelle aree interne all’abitato sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione della ristrutturazione o dell’ampliamento degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l’inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l’aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.

3. Condizioni.

3.1. Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

3.2. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.4 punti 1.2. e 1.3. delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (10% della superficie fondiaria), con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichino autonome localizzazioni di attrezzature, si ammette la monetizzazione nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art. 53 L.R. 56/77 o nelle forme previste da atti deliberativi dell'Amministrazione comunale; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

3.3. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

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

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

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali o commerciali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

pi: attività industriali

pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

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

tc: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;

tr: pubblici esercizi limitatamente a bar, ristoranti e mense a supporto di quanti operano nell'area;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s . servizi pubblici.

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

2.2. Tipologia di intervento. I



II - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, per gli edifici esistenti; nuova costruzione di completamento.

2.3. Consistenza quantitativa. C

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

- a. Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui ai punti 1.2. e 1.3. dell'art. 4;
- b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili ai fini produttivi da dimostrare debitamente in sede di rilascio del Permesso di Costruire, fino ad un massimo di 12 metri.
- c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m. 5,00.
- d. Distanze da fabbricati: in aderenza e/o minimo m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici.
- e. Distanze da strade: m. 7,50 (m. 5,00 per le vicinali); m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C).

C2 - Superficie utile lorda per n. 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, fino ad un massimo complessivo di mq. 150 (superficie utile), accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 300.

C3 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C1 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

C4 - Nell'area 02PC04 (porzione stabilimento industriale San Cassiano) gli interventi sono subordinati ad un P.E.C. di riordino dell'ambito esistente e di completamento del precedente P.E.C. denominato "AI2 - PC1" attuato solo parzialmente (approvato con D.C.C. n. 32 del 9/9/2000).

Riordino e completamento con i seguenti indici:

- a - ampliamento con quantità predefinita (derivante dal precedente P.E.C.) fino al limite massimo di mq. 1.755 di superficie coperta.
- b - altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00; per attrezzature tecnologiche comprovate da particolari esigenze produttive: m. 12,00.
- c. - dotazione aggiuntiva per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'art. 4 delle presenti norme, nella misura del 10% della superficie fondiaria e comunque non inferiore a quanto previsto ed indicato sulla Tav. di P.R.G.C. scala 1:2000 (codice 02SA21 - 683 mq.).

C5 – Nel comparto produttivo 02PC05 a seguito degli interventi di messa in sicurezza e minimizzazione del rischio idraulico, eseguiti lungo l’asta del Torrente Talloria e del Rio Baracco nella piana di fondovalle Gallo Grinzane - Cantina Roddi, questi ultimi collaudati dal Comune di Alba in data 23/04/2009, sono consentiti aumenti di cubatura, ampliamenti e nuove edificazioni, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al precedente comma C1. Gli interventi sono subordinati alla stipula di apposita convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi del comma 4 dell’art. 49 della L.R. 56/77 smi, inoltre gli stessi dovranno avvenire nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale n. 1.

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

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: per attività industriali e artigianali; per il commercio di vicinato, dei prodotti connessi con le aziende, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione; i locali destinati ad attività commerciali dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all’art. 16 delle presenti norme; impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi; per attività direzionali; integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc..

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

Q5 - Dovrà essere garantito a spese dei Concessionari l’approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell’agricoltura, ovvero alle prese d’acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q6 - Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde

privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.



3. Condizioni.

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

3.2. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la loro esecuzione.

3.3. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.4. Le aree per i servizi e le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. a fini dimensionali e di localizzazione, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, non sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, salvo le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2.e 1.3. delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge.

3.5. Ai sensi del 5° comma dell'art. 26 L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinata alla preventiva autorizzazione regionale.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

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

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

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socioeconomiche comunali e intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

pi: attività industriali;

pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

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

tc: attività commerciali all'ingrosso; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva (spacci vendita), con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;

tr: pubblici esercizi, limitatamente a bar, ristoranti e mense a supporto di quanti operano nell'area;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s : servizi pubblici.

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

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi soggetti a S.U.E. avranno carattere di: nuova costruzione.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

- a.1 Rapporto di copertura massimo: 30% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui ai punti 1.2. e 1.3. dell'art. 4;
- a.2 Rapporto di copertura massimo: 40% della superficie territoriale, per fabbricati con valutazione di inserimento ambientale di cui al punto Q6.
- b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili ai fini produttivi da dimostrare debitamente in sede di rilascio del Permesso di Costruire, fino ad un massimo di 12 metri.
- c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m. 5,00.
- d. Distanze da fabbricati: in aderenza, con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici;
- e. Distanze da strade: m. 7,50 (m. 5,00 per le vicinali); m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C).

C2 - Superficie utile lorda per 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, fino ad un massimo complessivo di mq. 150 (superficie utile), accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 300.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: per attività industriali e artigianali; per il commercio, spazi per esposizione, i locali destinati ad attività commerciali dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 16 delle presenti norme; per locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione o alla commercializzazione; impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi; direzionali; integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc..

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici ed espressivi coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., in merito: all'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, all'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, al decoro paesaggistico, all'arredo urbano e alla connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire anche alla tipologia produttiva un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Q6 - In senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati produttivi dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale, che riveste una sua notevole valenza ambientale e documentaria.

Le maggiori consistenze di cui al punto C1 a2 potranno essere ammesse con una valutazione di inserimento ambientale che esamini l'intero S.U.E. o ambito di S.U.E. da parte dell'organo comunale che lo approva.

La condizione di ammissibilità sarà subordinata alle proposte di inserimento ambientale interessanti l'intera area ed i singoli lotti con particolare riferimento a: Valutazione riferita all'ambiente circostante con impatti positivi e negativi dell'intervento; integrazione del manufatto edilizio con l'ambiente circostante mediante un progetto approfondito di realizzazione di opere a verde volte e minimizzare l'impatto visivo dei manufatti edilizi; mascheramento delle visuali dall'alto delle porzioni edificate con materiali idonei a tale scopo e/o con giardini pensili, utilizzo di tipologie edilizie di particolare pregio architettonico con specifica attenzione a materiali ed uso dei colori, pendenze dei tetti, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi; realizzazione di sistemi di recupero delle acque meteoriche necessarie all'irrigazione del verde; progetto di sistemazione pavimentazione delle aree esterne con materiale permeabile. Tali interventi hanno la finalità di conseguire un eccellente inserimento ambientale-paesistico e una generale gradevolezza architettonica dell'opera. L'ingombro dei volumi, i profili architettonici, le tipologie edilizie e i materiali dovranno altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire anche ai fabbricati produttivi un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dagli abitati.

Q7 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto.

Q8 - Dovrà essere garantito a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché con verifica idrogeologica, preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q9 - L'area libera da costruzioni dovrà essere sistemata, secondo le indicazioni di Piano, a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.

Q10 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Q11 - Le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dall'inquinamento acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore, dovranno essere previste a carico



dei proprietari all'atto dell'urbanizzazione delle nuove aree di espansione.

3. Condizioni.

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

3.2. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la loro esecuzione.

3.3. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.3. Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano stesso, non se ne preveda l'eccessiva frammentazione e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà pertanto provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge. In casi eccezionali e solo a seguito di comprovate necessità di priorità e prevalenza di interesse pubblico, è possibile modificare la viabilità interna agli Strumenti Urbanistici Esecutivi, ma sempre a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da compromettere l'uso o la realizzazione del collegamento.

3.5. Per la parte produttiva industriale ed artigianale la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del:

- 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 2) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

3.6. Ai sensi del comma 5° e 6° dell'art. 26 L.R. 56/77, il rilascio di permessi relativi alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq., è subordinato alla preventiva Autorizzazione regionale.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 2.4., 3.1, 3.2 dell'art. 15 delle presenti Norme.



4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.



Norme per le aree terziarie e residenziali miste: di Nuovo Impianto

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento edilizio urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, a carattere terziario misto residenziale, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano, terziarie e residenziali miste, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche direzionali o commerciali, in relazione alle previsioni comunali, nonché gli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano, integrato a funzioni di interesse generale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima: 50%:

r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti direzionali commerciali e ricettivi ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili:

- con consistenza quantitativa massima: 25%,

tc: attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, attività espositive;

- con consistenza quantitativa massima: 25%,

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar;

pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose nè moleste.

r : residenza di servizio per il titolare dell'attività ammesse e/o del custode;

g : attività di interesse generale, ambulatori medici anche di tipo privato;

- con consistenza quantitativa massima: 50%,

td: attività amministrative e direzionali;

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi e a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

D6 - Le aree, sulla base dell'Adeguamento Commerciale, ai sensi della L.R. 28/99 come aggiornata dalla L.R. 37/0 e dell'art. 16 delle presenti norme, possono configurarsi come:

L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate.

riconoscibile in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, mediante l'applicazione di tutti i parametri di riconoscimento previsti dagli "indirizzi e criteri regionali", senza alcuna possibilità di deroga, come previsto dall'art. 14, comma 3, dei citati "indirizzi e criteri regionali".

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A allegata nell'art.16.

- vicinato con superficie di vendita	fino a mq. 150;	VICINATO
- medie strutture, alimentari e/o miste, con superficie di vendita da	mq. 151 a mq. 250	(M-SAM1)
- medie strutture, extra alimentari, con superficie di vendita da	mq. 151 a mq. 400	(M-SE1)
- grandi strutture miste, con superficie di vendita da	mq. 1.501 a mq. 1.800	(G-SM1)
- grandi centri commerciali	fino a mq. 3.000	(G-CC1)

2.2. Tipologia di intervento. I

II - Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione (a seguito di S.U.E.).

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

a1 - densità territoriale residenziale (minimo 50% area):	mc./mq. 0,60
a2 - densità fondiaria residenziale:	mc./mq. 1,03
a) Ut. fabbricativa territoriale terziaria (massimo 50% area):	mq./mq. 0,60
b) Rapporto di copertura massimo, della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art. 5:	50%
c) Altezza massima di edificazione fuori terra:	m. 7,50



In area 02TM01, l'altezza massima di edificazione fuori terra può essere derogata, per limitate porzioni di costruzione, entro il limite massimo del 20% dell'area di copertura in pianta del singolo edificio, fino ad un massimo di m. 9,00, misurati dalla linea di spiccatto (come definita dal REC vigente) alla linea di gronda prevista in progetto. Per tali porzioni di fabbricato può essere consentita la realizzazione di n. 3 piani fuori terra. Tali deroghe sono concesse nei limiti delle destinazioni e delle consistenze quantitative previste dal piano.

d) Distanza dai confini dell'area di pertinenza: m. 5,00

e) Distanze da fabbricati: in aderenza o con un minimo tra fronti finestrate: m. 10,00

f) Distanze da strade:

m. 6,00 per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato;

m. 20,00 da strade statali e provinciali (tipo C);

m. 6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano;

m. 20,00 dalla nuova bretella stradale provinciale S.P. n. 7 per ambito 02TM01.

C2 - E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, o anche a confine secondo l'art. 17 punto L delle presenti Norme.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere; per usi sociali, culturali, plurifunzionali, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative, per attività terziarie commerciali; per attività artigianali.

Q3 - Aree tipologicamente complementari: agli usi abitativi e agli usi produttivi ammessi; agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici ed espressivi coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., in merito: all'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, all'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, al decoro paesaggistico, all'arredo urbano e alla connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire anche alla tipologia produttiva un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Q5 - In senso generale di nuovo insediamento si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali per una ambientazione di zona riferita alle caratteristiche

dei fabbricati esistenti, soprattutto di impostazione “rurale” prendendo a riferimento l’antico borgo denominato Cascina Leone, con peculiarità distributive e planimetriche a cortina chiusa, senza frammentazioni di edifici isolati e recinzioni singole, e con l’impiego di tipologie, strutture di copertura, materiali e colori della tradizione locale.

Q6 – Le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dall’inquinamento acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore, dovranno essere previste a carico dei proprietari all’atto dell’urbanizzazione delle nuove aree di espansione.

3. Condizioni.

3.1. L’attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi degli artt.43 e 44 della L.R. 56/77 estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

3.2. Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell’art.17, 6° comma punto c) della L.R. 56/77.

3.3. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell’ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.4. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G. la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la loro esecuzione.

3.5. Le aree per servizi all’interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali pertanto in sede di elaborazione di tali strumenti sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna con le verifiche di conteggio esecutivo nel rispetto delle quantità minime stabilite dallo Piano stesso, non se ne preveda l’eccessiva frammentazione e ne venga garantita un’agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all’art. 4 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico.

Si dovranno inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato in conformità all’art. 17 punto C e B delle presenti Norme.

In casi eccezionali e solo a seguito di comprovate necessità di priorità e prevalenza di interesse pubblico, è possibile modificare la viabilità interna agli Strumenti Urbanistici Esecutivi, ma sempre a condizione che l’allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da compromettere l’uso o la realizzazione del collegamento.

3.6 Per il commercio al dettaglio, fatto salvo quanto previsto all’art. 15 degli “Indirizzi e Criteri Regionali” e all’art. 16 delle presenti norme, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100%



della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota del 80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" (50% del totale dei parcheggi deve essere ad uso pubblico, dove ciascun posto auto, situato al piano di campagna, è pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso), applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77.

Per il commercio all'ingrosso, la dotazione minima è stabilita nella misura del 20% della superficie fondiaria a tale scopo destinata.

3.7. Per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq. 1.500, ai sensi del 6° comma dell'art. 26 L.R. n. 56/77 e s.m.i., il rilascio delle relative concessioni ed autorizzazioni edilizie è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.L. n. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

3.8. In riferimento all'art. 16 delle presenti norme, non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi di attività commerciali.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree terziarie direzionali-commerciali esistenti.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, interne ed esterne al contesto urbano, a carattere direzionale e/o commerciale esistenti, per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi terziari commerciali, direzionali e produttivi, che si confermano nella loro ubicazione, senza comportare dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte di tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate e confermate ad insediamenti terziari commerciali, direzionali e produttivi sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni comunali. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e della L.R. n. 28/99 in attuazione della D.L. n. 114/98 sul commercio.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

tc: attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato o secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, attività espositive;

td: attività amministrative e direzionali esistenti e/o connesse con le aziende;

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi;

04TE01: l'immobile ricadente in tale ambito ha destinazione d'uso direzionale. In accordo con la normativa di cui al presente articolo per le aree TE (precedente punto D1) può essere consentito il cambio della destinazione d'uso in tr con consistenza quantitativa minima 70% (attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar). Sono altresì consentite, con consistenza quantitativa massima 30%, le destinazioni d'uso elencate al successivo punto D2.

Si prescrive in ogni caso il rispetto dei relativi standards a servizi.

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

pal: attività artigianale di servizio, non nocive, non moleste né rumorose;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa o del custode;

sc: attività e servizi di interesse comune socio-culturale;

g: attrezzature pubbliche di interesse generale.



2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione e sostituzione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento con nuova costruzione.

I2 - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamento e completamento con nuova costruzione con i seguenti indici:

a) Utilizzazione fabbricativa territoriale: mq./mq. 0,20

a-1) Utilizzazione fabbricativa territoriale area 04TE01: mq/mq 0,12

b) Rapporto di copertura massimo, della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art. 4: 50%

c) Altezza massima di edificazione fuori terra m. 7,50, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili, purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica da allegare alla domanda di permesso di costruire.

d) Distanza dai confini dell'area di pertinenza m. 5,00.

e) Distanze da fabbricati: in aderenza, con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici e/o con edifici esterni all'area;

f) Distanze da strade: per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 6,00; per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 20,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

C2 - E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, o anche a confine ai sensi dell'art. 21 punto L delle presenti Norme.

C3 - Superficie utile di calpestio per n. 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, fino ad un massimo di mq. 150 (superficie utile) per la singola unità abitativa, in accorpamento all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 250.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per attività commerciali, terziarie e direzionali; per attività artigianali; per servizi impianti e attrezzature pubbliche ammessi; per ricettività alberghiera e per ristoranti, mense, bar.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi terziari ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Gli interventi devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Q5 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o anche solo fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali o ad eventuali vibrazioni, ad odori mal sopportabili.

3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett.e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G. la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la loro esecuzione.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

3.5 Per il commercio al dettaglio, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" e all'art. 16 delle presenti norme, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

3.7. La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa, nei casi elencati al punto 6.2. dell'art. 16 delle presenti norme, previa documentata dimostrazione della impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi, ed in particolare i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento. Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree terziarie commerciali di completamento.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree, interne ed esterne al contesto urbano, a carattere commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi terziari commerciali di completamento, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e della L.R. n. 28/99 in attuazione della D.L. n. 114/98 sul commercio.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

- tc: attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato o secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, attività espositive;
- td: attività amministrative e direzionali;
- tr: attività ricettive limitatamente a pubblici esercizi, ristoranti, mense, bar;
- sa: attrezzature funzionali agli insediamenti ammessi;

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

- pal: attività artigianale di servizio, non nocive, non moleste né rumorose;
- r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.
- sc: attività e servizi di interesse comune socio-culturale;
- g: attrezzature pubbliche di interesse generale.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, demolizione con sostituzione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; nuova costruzione di completamento.

I2 - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso o di collegamenti di completamento con edifici di aree limitrofe.



2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamento e completamento con i seguenti indici:

a) Utilizzazione fabbricativa:

area 02TC01: predefinita non superiore a mq. 1.020 di superficie coperta, a conferma del P.E.C. denominato "PC" non completamente attuato, di cui alla D.C.C. n. 18 del 22.03.2001 e successive modifiche;

in area 04TC01 l'ampliamento dell'edificio esistente potrà avvenire con il seguente i.f.f.: mq/mq 0,12;

b) Rapporto di copertura massimo:

area 02TC01: utilizzazione fabbricativa predefinita;

area 04TC01: 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (ss, st) di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art. 4;

c) Altezza massima di edificazione fuori terra:

area 02TC01: m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili, purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica da allegare alla domanda di permesso di costruire;

area 04TC01: m. 7,50, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili, purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica da allegare alla domanda di permesso di costruire.

d) Distanza dai confini dell'area di pertinenza m. 5,00.

e) Distanze da fabbricati: in aderenza oppure con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici o con edifici esterni all'area;

f) Distanze da strade: per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 6,00; per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 20,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 6,00 da strade provinciali e comunali.

C2 - E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, o anche a confine secondo l'art. 21 punto L delle presenti Norme.

C3 - Superficie utile di calpestio per n. 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, fino ad un massimo di mq. 150 (superficie utile), in accorpamento all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 300.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per attività commerciali terziarie e direzionali; per attività artigianali; per servizi impianti e attrezzature pubbliche ammessi; per ristoranti, mense, bar.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi terziari ammessi e ai servizi di pertinenza.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Gli interventi devono tendere all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Q5 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o anche solo fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali o ad eventuali vibrazioni, ad odori mal sopportabili.

3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett.e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la loro esecuzione.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

3.5 Per il commercio al dettaglio, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" e all'art. 16 delle presenti norme, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 80% della superficie lorda di pavimento.

3.6. La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa, nei casi elencati al punto 6.2. dell'art. 16 delle presenti norme, previa documentata dimostrazione della impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi, ed in particolare i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste

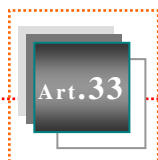
mediante cessione o asservimento. Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.



Norme per le aree turistiche e terziarie ricettive alberghiere

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree interne al contesto urbano non edificate, in cui si localizzano interventi di tipo alberghiero, ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 217/83; od esterne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere turistico ricettivo, che si intendono confermare.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate ad insediamenti turistici ricettivi sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle residenze temporanee, prevalentemente per il tempo libero e per la fruizione collettiva delle risorse ambientali e ricreative del territorio, nonché per il soggiorno in prevalente riferimento alle attrezzature di previsione comunale e regionale.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

tg.: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere: ristoranti, pizzerie, bar, alberghi, villaggi albergo, motel, residenze turistico-alberghiere, centri congressi, secondo le definizioni contenute nell'art. 6 della Legge n. 217/83;

r : residenze ad uso del titolare e/o del custode;

s : servizi pubblici in genere;

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

td: attività amministrative e direzionali;

tc: attività commerciali al dettaglio di vicinato al servizio degli usi ammessi o secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali;

pal: attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali quali: autorimesse private al servizio degli attrezzature ricettive, impianti privati per il gioco e lo sport.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :

manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione, completamento, nuova costruzione.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Completamento ove possibile con i seguenti indici, al lordo delle costruzioni già esistenti:

- a. densità territoriale: mc./mq. 0,40
- densità fondiaria: mc./mq. 1,00
- b. rapporto di copertura: 25%;
- c. numero piani fuori terra: 2
- d. altezza massima di edificazione fuori terra: m. 7,50
- e. distanze tra fabbricati: in aderenza o almeno a m. 10,00 tra fronti finestrate.
- f. distanze dai confini del lotto non inferiore a m. 5,00.
- g. distanze da strade:

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 6,00; per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 20,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

In ambito 05TR01 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento per adeguamento igienico sanitario e/o funzionale correlato all'attività e fino ad un massimo del 20% del volume esistente, nuova costruzione di strutture "dehors/tettoie aperte" strettamente collegate all'attività di pubblico esercizio. Rimangono valide tutte le altre prescrizioni contenute nel presente articolo.

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

C2 - Superficie utile di calpestio per n. 1 abitazione, del titolare o del custode, fino ad un massimo di mq. 150 (superficie utile) per la singola unità abitativa, in accorpamento all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: per ristoranti, pizzerie, bar; per ricettività alberghiera e paralberghiera; per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative; di edifici, assimilabili a quelli abitativi, per attività artigianali; per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere; per usi sociali, culturali, plurifunzionali.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi ricettivi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero.

Q4 - I locali destinati ad attività commerciali di vicinato non possono superare, per ciascuna unità, un massimo di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per



piano) di mq. 150; e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 16 delle presenti norme.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q5 - Gli interventi, devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano" con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto paesaggistico e naturale circostante ed essere definiti da un progetto con connotati ambientali, tipologici ed espressivi coordinati e armonizzati per l'intero ambito dell'area, in merito: all'integrazione plurifunzionale interna, all'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, all'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il contesto preesistente.

Gli interventi trovano ragione d'essere nel conseguimento della gradevolezza architettonica dell'opera, sia per il posizionamento non invasivo in zona panoramica, sia come continuità con il restante complesso abitativo tradizionale.

L'ingombro dei volumi, i profili architettonici, le tipologie edilizie e i materiali dovranno altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Q6 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di nuovo impianto può essere subordinata alla preventiva formazione e approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli art. 38 (P.P.) o 42 (P.E.C.) della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora indicato nella tavola di P.R.G. e realizzato anche per comparti.

3.2. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la loro esecuzione.

3.3. Le eventuali aree per i servizi all'interno di S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tale Strumento, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Si devono confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze.

La dotazione di attrezzature e servizi per la quota degli insediamenti residenziali, deve essere definita nell'adozione di strumenti urbanistici esecutivi, per verificare ed assicurare la progressiva congruità di mq. 25 per abitante insediabile.

3.4. Occorrerà inoltre provvedere, nell'elaborazione dello S.U.E., a predisporre le necessarie urbanizzazioni e ad assicurare la dotazione minima di:

- mq. 15 per posto letto da attrezzare a verde e parcheggi; tale dotazione non potrà risultare comunque inferiore alle quantità indicate all'art. 21 punto 1 lettere c) e d) della L.R. 70/91;

- mq. 2,50 per ogni posto a sedere in eventuali sale di affluenza pubblica, per parcheggi; tale dotazione non potrà risultare comunque inferiore ai valori previsti dall'art. 21 punto 1 lettera d) della L.R. 70/91;

3.5. Occorrerà inoltre provvedere, nell'elaborazione dello S.U.E., a predisporre le necessarie urbanizzazioni e ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 21 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale:

- 100% della superficie terziaria (per attività ricreative quali sala giochi, piscine, palestre, saune, per attività commerciali quali negozi, sala conferenze, per ristoranti e bar, per attività direzionali quali uffici, reception, hall, ingressi);

3.6. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree turistiche e terziarie sportive.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree in margine al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere turistico sportivo, che si intendono confermare, o non edificate, destinate ad insediamenti a carattere sportivo, ricreativo, per usi turistici e per usi terziari di servizio, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto compatibili con la tutela naturale e la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate ad insediamenti turistici sportivi sono adibite agli usi atti a soddisfare la domanda di attrezzature sportive e ricreative, nonché per la fruizione collettiva delle risorse ambientali naturali del territorio, in prevalente riferimento a previsioni comunali e sovracomunali.

2.1. Destinazione d'uso. D

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

tg : attività sportive, ricreative all'aperto quali piscine, campi di tennis, di pallavolo e pallacanestro, maneggi e campi per gli sport equestri, campi di calcio; al coperto quali palestre;

tr: attività di servizio e spogliatoi, club house, locali ricreativi, ristoranti, bar;

r : residenze ad uso custodia e sorveglianza;

s : servizi pubblici in genere;

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

td: attività amministrative e direzionali;

tc: attività commerciali al dettaglio di vicinato al servizio degli usi ammessi o secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali;

pal: attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alle strutture sportive;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali quali: autorimesse, magazzini e depositi al servizio degli attrezzature sportive.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

ristrutturazione edilizia, demolizione, completamento, nuova costruzione.

I2 - Nelle aree libere, non direttamente asservite agli impianti sportivi ed alle attrezzature, per mantenere lo stato naturale ed il verde sportivo sono ammessi interventi di manutenzione naturalistica e tutte le operazioni agrosilvocolturali tendenti alla risistemazione del piano di campagna secondo l'andamento originario; possono essere consentite le opere di modificazione dell'andamento e dell'acclività del suolo, a condizione che siano raccordate con il terreno esistente all'intorno e non siano contrastanti con la morfologia del terreno; sono ammessi interventi mirati alla sostituzione di specie inadeguate (pino strobo, pioppo canadese, robinia pseudoacacia) con specie consone al territorio; sono consentite estensioni di parti a prato, anche destinate ad usi sportivi e del tempo libero; possono essere previsti percorsi pedonali e manufatti funzionali all'accessibilità dei luoghi, sia di tipo pedonale che per i mezzi di lavoro agricolo-forestale; sono ammesse opere di modificazione del piano di campagna, finalizzate alla creazione di zone umide e specchi d'acqua, a condizione che il risultato finale sia perfettamente inserito nell'orografia naturale.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

C2 - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

- | | |
|---|--------------|
| a. densità territoriale: | mc./mq. 0,40 |
| densità fondiaria: | mc./mq. 0,60 |
| b. rapporto di copertura: | 30%; |
| c. numero piani fuori terra: | 2 |
| d. altezza massima di edificazione fuori terra: | m. 7,50 |
| e. distanze tra fabbricati: in aderenza o a | m. 10,00 |
| f. distanze dai confini del lotto non inferiore a | m. 5,00. |
| g. distanze da strade: | |

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 6,00; per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 20,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

In ambito 04TS01 sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

C3 - Superficie utile di calpestio di abitazione del custode non superiore a mq. 150 (superficie utile), per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola area.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.



2.4.1. Caratteri funzionali

- Q2** - Assetto tipologico di edifici per attività sportive; per usi di servizio generale e impianti tecnologici; per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative; di edifici, assimilabili a quelli abitativi, per attività artigianali; per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;
- Q3** - Aree tipologicamente complementari agli usi sportivi, per il tempo libero e di servizi generali.
- Q4** - I locali destinati ad attività commerciali di vicinato non possono superare, per ciascuna unità, un massimo di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano) di mq. 150; e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 16 delle presenti norme.
- Q5** - Tutte le opere devono essere finalizzate ad un buon inserimento ambientale, con uso di forme e materiali coerenti con l'attività all'aperto e con piantumazione di essenze a rapida crescita e con sistemazione della recinzione con siepe e rete.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

- Q6** - Gli interventi, devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano" con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto paesaggistico e naturale circostante ed essere definiti da un progetto con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il contesto preesistente.
- Q7** - I parcheggi a servizio delle strutture e degli impianti sportivi, devono essere reperiti in apposita area per servizi, inserite in zone boschive tali da garantire l'isolamento acustico e visivo, curando il mantenimento selettivo degli esemplari arborei migliori, ove esistenti, ed utilizzando materiali idonei alla crescita spontanea dell'erba sottostante (elementi forati autobloccanti).

3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la loro esecuzione.

3.3. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti I e L dell'art.41 delle presenti Norme.



4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale ed ecologica di cui ai punti 1.3., 2.2. e 2.3 e funzionali di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art:12 delle presenti Norme.

4.2. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.



Norme per le aree produttive agricole:

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse: colture, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole pastorali e forestali.

Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

2.0.1. Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77.

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

H : territorio comunale extraurbano;

HI: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riassetto territoriale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

h : attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate;

r : residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi.

D2 - Sono considerate compatibili:

s : servizi pubblici;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;

r : residenza;

g : impianti di interesse generale.

D3 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77.

D4 - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola, a meno che l'area presenti particolari caratteristiche che la rendano idonea allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.

D5 - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, non sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico.



D6 - Gli edifici:

a - rustici, in riferimento alla L.R. 9/03;

b - rurali, di abitazione e produttivi agricoli, che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G.C. o non utilizzati ai fini agricoli, individuati in cartografia con apposito simbolo (potranno essere individuati ulteriori edifici ex-rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, previo parere della Commissione Comunale per l'agricoltura, mediante variante ai sensi dell'Art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.);

c - non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura;

possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, nonché ad usi produttivi, limitatamente questi per le aziende al servizio dell'attività agricola quali: officine per riparazione mezzi agricoli, deposito e lavorazione prodotti agricoli o per l'agricoltura (concimi, anticrittogamici ecc.), lavorazioni agricole per conto terzi, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa di cui ai punti C1 e C2. Il recupero delle volumetrie è consentito nei limiti dell'esistente per il residenziale con il massimo di mc. 450 nel caso in cui si proceda alla trasformazione di consistenze ex produttive. Sono ammessi usi connessi a servizi sociali pubblici e di interesse pubblico; tali edifici devono essere accatastati e/o autorizzati.

D7 - Per gli edifici individuati come residenziali in area agricola, o per quelli per cui risulti legittimamente acquisito l'uso abitativo extragricolo in conformità con la legislazione vigente, valgono le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto, di cui all'art. 23 delle presenti norme.

2.2. - Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti; ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione, nuova costruzione, escluso aree Hi.

I2 - Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme, sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.

I3 - Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio o di collegamento tra parti di esso.

I4 - Non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi.



- I5** - Per tutte le parti di territorio condotte a bosco, sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto della LR n. 27 del 12.8.1981
- opere di sistemazione idraulico-forestale;
 - rimboschimenti e rinsaldamenti di terreni ed opere costruttive connesse;
 - riqualificazione di boschi deteriorati;
 - lavori di difesa di abitati e di strade da smottamenti frane e corrosioni;
 - strade forestali di servizio;
 - i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti, le normali operazioni di fronda, scalvatura, potatura e quelle necessarie per le attività agricole ed i tagli del ceduo, dei frutteti e delle altre colture agrarie.
 - le opere di pronto intervento successive a calamità naturali;
 - capanni e tettoie temporanee in materiali tradizionali (con l'esclusione dell'impiego di prefabbricati in lamiera o cemento armato) nella misura strettamente indispensabile per il ricovero degli attrezzi e dei macchinari necessari nelle operazioni silvo colturali ed agricole;
 - è vietato l'abbandono anche temporaneo di rifiuti e detriti di qualsiasi natura lungo le strade e le relative piazzole ed in ogni altro luogo pubblico, salvo che nei luoghi appositamente riservati ed indicati;
 - è vietato compiere, con mezzi fuoristrada motorizzati, percorsi fuoristrada. I sentieri, nonché le strade forestali e le strade interpoderali sono considerati percorsi fuoristrada. Sono esclusi dall'osservanza del divieto i mezzi impiegati nei lavori agricoli, nelle utilizzazioni boschive, nelle opere idraulico-forestali, nelle operazioni di vigilanza forestale e antincendio.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento funzionale delle stesse e per gli immobili non classificati tra i beni culturali, non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente o in ogni modo di almeno mq. 25; tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero degli alloggi, qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di cui al punto C2 e potranno beneficiare di quanto previsto al punto D3.

C2 - E' consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente, con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o degli usi ammessi. La sopraelevazione è consentita con permesso di costruire fino a cm. 50 e con Piano di Recupero fino a cm. 120. entro l'altezza massima di m. 6,50. E' altresì ammesso il recupero degli spazi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati rurali, definiti abbandonati di cui al punto D6, per la realizzazione o l'ampliamento fino a mq. 150 (per ogni singola unità) di una unità abitativa o anche di una ulteriore unità abitativa rispetto a quelle esistenti e con la conseguente demolizione della parte eccedente inutilizzata; le chiusure degli annessi rurali come ex fienili o essiccatoi che presentano una connotazione tipologica da mantenere, devono essere eseguite con strutture lignee, al filo interno delle murature e comunque a non meno di cm. 20 dal filo esterno. Questi recuperi escludono gli ampliamenti di cui al punto C1.

C3 - Eventuali nuove abitazioni rurali devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno dieci anni. Si deve in ogni caso sempre privilegiare il recupero a scopo abitativo delle strutture esistenti (antico



cascinale con annessi rurali, rustici, porticati piemontesi uso ex stalle ed ex fienili, ecc...). Qualora non esistano strutture esistenti recuperabili come prescritto è consentita la nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R. 56/77, con i seguenti indici:

a) densità fondiaria:

- 1 - mc./mq.0,06 per terreni a colture protette in serre fisse ;
- 2 - mc./mq.0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 3 - mc./mq.0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
- 4 - mc./mq.0,02 per terreni a seminativo e prato;
- 5 - mc./mq.0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- 6 - mc./mq.0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.

- b) Rapporto di copertura della superficie direttamente asservita: 30%;
- c) Distanza minima dai confini: m. 5,00.
- d) Distanza da fabbricati: in aderenza o a m. 10,00; a distanza m. 5,00 da bassi fabbricati accessori e porticati.
- e) Piani fuori terra: 2.
- f) Altezza massima di edificazione fuori terra: m. 6,50.
- g) Distanza dalle strade: subordinata alle fasce di rispetto previste dagli elaborati di piano.
- h) Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77, per quanto riguarda:
 - il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g del 2° comma dello stesso articolo);
 - la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'Azienda anche non contigui e in Comuni diversi), entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 5; a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento sia in adiacenza al centro aziendale e che almeno il 50% della superficie aziendale si trovi nel Comune;
 - i cambiamenti di classe di coltura;
 - il trasferimento delle cubature.
- i) Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, con l'obbligo, nel secondo caso, della presentazione, in sede di rilascio di permesso di costruire del contratto d'affitto registrato e di una dichiarazione della proprietà del terreno attestante il consenso all'utilizzo dell'area a fini edificatori.

C4 - Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, con le seguenti prescrizioni:

- a) rapporto massimo di copertura: 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza, comprese le consistenze residenziali.
- b) distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m. 5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati; per le strutture e gli impianti tecnologici funzionali all'attività agricola, la distanza dai confini non deve essere inferiore all'altezza raggiunta.
- c) distanze minime da edifici: m. 10,00; in aderenza o a m. 5,00 da bassi fabbricati (per uso agricolo, escluso stalle, concimaie, box).



- d) altezza massima di edificazione fuori terra: m. 6,50, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento e non meno di m. 5,00.
- e) allineamenti stradali subordinati alle fasce di rispetto previste dagli elaborati di piano.
- f1) allevamenti a basso impatto igienico sanitario, a carattere familiare o poderale (intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) ovvero: un massimo di 30 bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 50 ovini, 200 avicoli, 100 conigli:
- m. 10,00 dalle abitazioni del proprietario
 - m. 50,00 dalle altre abitazioni di terzi
 - m. 100,00 dai confini degli abitati residenziali, o produttivi e terziari,
- f2) allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario: un massimo di 100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 100 equini, 200 suini, 200 ovini, 5.000 avicoli, 1.000 conigli:
- m. 20,00 dall'abitazione del proprietario;
 - m. 50,00 dalle abitazioni di tipo rurale
 - m. 100,00 dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola, è fissata in.
 - m. 150,00 dal limite degli abitati residenziali frazionali
 - m. 300,00 dal limite degli abitati residenziali, produttivi o terziari.
- f3) qualora si superino limiti f1) e f2), gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non sono ammessi come nuovo insediamento.
Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del Piano; per queste sono ammessi incrementi della superficie coperta fino al 50% dell'esistente, sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area produttiva agricola, con le distanze di cui al punto f2) e con il rapporto di auto-provvigionamento.
- f5) concimaie, vasche liquami: stesse distanze previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56.
La sistemazione o la modifica delle concimaie esistenti pertinenti a stalle già esistenti dovrà rispettare esclusivamente la distanza di m. 25 da qualunque abitazione.
- g) le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.
Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-provvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km. 5 dal centro aziendale.



h) le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere:

- altezza minima interna di m. 3,00, rapporto aerazione-illuminazione pari a 1/15 della superficie del pavimento, cubatura di mc.10 per capi animali bovini e mc. 2,50 per suini, esclusi animali di bassa corte;
- pavimento di adeguata pendenza, ricoperto con materiale impermeabile e munito di opportuni scoli per il deflusso delle acque luride, confluenti in pozzetti a perfetta tenuta mediante condotti concavi ed impermeabili;
- pareti impermeabilizzate fino all'altezza di m. 2,00; le parti restanti ed il soffitto rinzaffati ed imbiancati a calce;
- rastrelliere, mangiatoie e abbeveratoi in materiale facilmente lavabile e disinfettabile;
- approvvigionamento idrico mediante l'interposizione di vaschette munite di galleggiante la cui valvola si trovi sempre al di sopra del livello massimo raggiunto dall'acqua nella vaschetta stessa;
- l'illuminazione artificiale assicurata da energia elettrica;
- concimaie, pozzi neri, pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto, posti lontano da prese di acqua potabile non meno di m.200 e dalle abitazioni non meno di m. 20.
- lo scolo dei liquami assicurato, previo trattamento e depurazione, con appositi impianti, le cui caratteristiche sono precisate dalla Legge n. 319/76 e dalle Leggi Regionali;

Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.

C5 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente ed effettivamente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.

C6 - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.

C7 - Nelle aree Hi, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni di cui ai punti C3 e C4; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole seminative ed orticole, esclusi capannoni o simili.

C8 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C2 e C3 a condizione che intervenga vincolo legale tra i



confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

C9 - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.

C10 - Per le serre e i tunnel, nell'ambito della conduzione dell'azienda agricole, valgono le seguenti prescrizioni: rapporto di copertura massimo 50%; distanza minima dai confini: m. 5,00 per le serre; m. 3,00 per i tunnel. Dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.

C11 - Indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e del titolo dell'interessato, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati, per ricovero attrezzi agricoli, aventi superficie non superiore a mq. 30. Sono concessi solo su appezzamenti con superfici maggiori di mq. 2000 e debbono essere realizzati con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati e muniti di copertura con tetto a falde in coppi.

E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati, aventi superficie non superiore a mq. 30, ad uso autorimessa e su appezzamenti con superfici anche inferiori ai 2000 mq. soltanto a pertinenza di edificio residenziale legittimamente realizzato; debbono essere realizzati con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati e muniti di copertura con tetto a falde in coppi. Le due suddette costruzioni non sono cumulabili in termini di superficie (max mq. 30).

Per le aree H inglobate all'interno di più vasti ambiti FA.P, FA.N, FA.V. di tutela ambientale, la costruzione dei bassi fabbricati di cui sopra è consentita con il rispetto delle prescrizioni impartite al punto Q19, che si intendono aggiuntive a quelle indicate dai precedenti periodi.

C12 - In area H-01 è ammessa la demolizione del fabbricato esistente e la sua ricostruzione all'interno dell'ambito indicato in cartografia. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 20/2009 così come modificato dalla L.R. 01/2011 (Piano Casa - Regione Piemonte) è inoltre consentito l'ulteriore ampliamento del 25% o del 35% della volumetria esistente, in dipendenza del valore raggiunto del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte" e relativi aggiornamenti, in materia di qualità ambientale ed energetica degli edifici. La ricostruzione dovrà avvenire nel completo rispetto di quanto prescritto al successivo punto Q24 in materia di assetto qualitativo.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze e conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari o plurifamiliari; ordinati ad attività economiche del settore primario; ad usi sociali plurifunzionali;

Q3 - Aree tipologicamente complementari: agli usi produttivi del settore primario; agli usi sociali.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - In sede di rilascio del permesso di costruire si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei



luoghi e all'opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Q5 - Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.

Q6 - Sono ammessi bassi fabbricati in conformità alle prescrizioni contenute al punto C11 del presente articolo.

Q7 - Il fabbricato agricolo dovrà presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente, con tetti almeno a due falde in cotto e pareti in muratura di mattoni intonacati.

Q8 - Nelle aree agricole è fatto divieto di:

a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, ecc.);

b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;

c) sostituire le coperture in pietra o in cotti con materiale di diverse caratteristiche;

d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;

e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

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

Q9 - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto, cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra, avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q13 - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

Q14 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

2.4.2.2. Elementi strutturali:



Q10 - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.2. Elementi di copertura:

Q11 - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi, o in elementi simili, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

Q12 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole simili a quelle della copertura.

Q13 - Non sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda; sono ammessi abbaini, in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrata complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento. E' ammessa la realizzazione di terrazze incassate nel tetto nella misura massima del 30% della sua superficie, perché siano arretrate dal filo esterno di facciata, non abbiano affaccio diretto, non modifichino il cornicione e la risagomatura, non modifichino la pendenza del tetto.

2.4.2.3. Elementi di facciata, rivestimenti:

Q14 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

Q15 - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.



Q16 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non sciolto) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata.

Q17 - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite o con pietra a spacco naturale, oppure con intonaco.

Q18 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali e devono essere concordate e autorizzate dall'Amministrazione in conformità a campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Q19 - In aggiunta ed in prevalenza alle precedenti indicazioni di assetto qualitativo (Q1 - Q18), per le aree H inglobate all'interno di più vasti ambiti FA.P, FA.N, FA.V. di tutela ambientale, la realizzazione degli interventi previsti è consentita solo con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

l'inserimento planimetrico deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di intervento, rispettando le regole compositive agricole tradizionali e prevedendo l'eliminazione di tettoie precarie e superfetazioni recenti non coerenti con il contesto;

le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; cornicioni con passafuori in legno lasciati a vista e manto in coppi, inoltre non è ammessa la realizzazione di terrazze incassate nel tetto. Sono consentiti impianti solari o fotovoltaici che dovranno essere debitamente "integrati" nel manto di copertura;

i fabbricati devono essere obbligatoriamente tinteggiati con colori tenui tipici piemontesi in accordo con quanto stabilito dall'ufficio tecnico comunale entro la data di fine lavori e comunque entro e non oltre la data di validità del provvedimento abilitativo.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q20 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Q21 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in



suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q22 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi). I passi carrabili lungo la viabilità devono essere arretrati di almeno m. 5,00 dal ciglio stradale.

2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q23 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

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

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, destinati ad autorimesse, possono avere uno o due posti auto, per edificio unifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 30 netti, per unità immobiliare e con i parametri di cui all'art. 17 punto L. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

2.4.2.7. Assetto qualitativo in ambito H-01.

Q24 – La ricostruzione prevista in ambito H-01, ai sensi del comma C12 del presente articolo, dovrà prevedere soluzioni bioclimatiche atte a garantire un ricorso minimo alle risorse energetiche tradizionali. La progettazione dovrà pertanto prevedere l'utilizzo di tecnologie innovative e di fonti energetiche alternative e la realizzazione di un involucro edilizio che per forme e materiali sia ispirato ad un linguaggio architettonico prettamente moderno e contestualmente riferibile all'esperienza dell'architettura organica. A tal fine si prescrivono le seguenti impostazioni progettuali di massima:

- preciso orientamento geografico del fabbricato al fine di trarre il massimo beneficio energetico dalla nuova posizione – nuovo asse funzionale alle vedute (attive e passive) ed al clima;
- realizzazione di vasca di accumulo idrico debitamente dimensionata;
- realizzazione di copertura piana della tipologia definita "tetto giardino", con inserimento di installazioni "solari" e "fotovoltaiche";
- realizzazione di ampie trasparenze mediante aperture/vetrate di moderna concezione;
- utilizzo di nuove tecnologie costruttive (trasparenze per l'accumulo del calore solare durante l'irraggiamento, legno e legno lamellare per la costruzione di pareti e/o solai al fine di sfruttarne la grande capacità termocoibente, ecc...) da abbinare ai materiali costruttivi normalmente correnti (cemento armato) ed a quelli tradizionali più affermati nel contesto insediativo adiacente (mattoni, pietra, legno e ferro);

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto C1, di ricostruzione e di nuova edificazione, è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art.25 della L.R. 56/77, a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:



- il rilascio dei Permessi di Costruire per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n 153/75 - L. n.352/76 - L.R. n.27/75 - L.R. n.18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n.63/78 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- il rilascio degli altri Permessi di Costruire previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
- i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra-agricoli dei suoli;
- la presentazione al Sindaco, per il rilascio del permesso di costruire, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge n.10/77.

3.2. Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

3.3. La nuova edificazione agricola produttiva, di cui al punto C4, è subordinata all'impegno del mantenimento della destinazione d'uso agricola del terreno necessario per la consistenza quantitativa, al fine di garantire sia una connessione funzionale dell'azienda, sia per assicurare il rapporto necessario di auto-provvigionamento, di cui al punto C4.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1, 2, e 3 dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. Si richiamano in particolare i vincoli di cui al punto 1.1 e 1.3. relativi alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti del D.L. 42/04, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi, con particolare riferimento alle aree rientranti nella classe IIIc.

4.4. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme e quanto indicato in cartografia.

Norme per aree funzionali ambientali:

- di tutela per interesse storico monumentale
- di tutela per interesse archeologico
- pregio paesistico, naturalistico e collinare
- per ambiti urbani e pedonali
- per vigneti
- giardini e verde privato

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

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate o individuate per salvaguardia a fini ambientali, monumentali, per verde privato o parco pubblico, sono destinate a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di tutela dei luoghi caratteristici nel territorio comunale.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:

FA.T: di tutela per interesse storico monumentale

FA.A: di tutela per interesse archeologico;

FA.P: per pregio paesistico, naturalistico

FA.V: tutela zone dedicate alla coltivazione della vite e ambiti limitrofi;

FA.G: giardini e verde privato;

FA.N: tutela naturalistica collinare;

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

FA.T: r: residenza esistente;

sc: servizi di interesse comune;

sv: servizi per verde pubblico;

h: attività di giardinaggio per parco.

FA.A: si: attività archeologiche, scientifiche e didattiche; attività agricola forestale di tutela;

FA.P: h: attività; agricola che non modifichi lo stato dei luoghi;

FA.N: h : attività agricola e forestale di tutela;

FA.V: si: attività agricola per la coltivazione della vite;

FA.G: h: attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate.



D2 - Sono considerate compatibili:

- FA.T: si: servizi per l'istruzione;
- td: attività direzionali;
- tr tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi, al servizio degli edifici monumentali.
- tc: attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici al servizio degli edifici monumentali;
- r : residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.
- FA.A FA.G. attività esistenti;
- FA.P FA.N: sv: servizi per verde pubblico
- sc: servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa
- r: residenza esistente.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale. Demolizione escluso FA.T., FA.A.

I2 – Nelle aree FA.T, gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetria del P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04, (Castello) possono essere oggetto di interventi prescritti dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici o solo di restauro, per gli edifici di valore storico artistico, o anche di risanamento conservativo, per gli edifici di valore ambientale documentario, subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

I3 - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete.

Nelle aree boscate e fluviali sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili.

Negli orti pertinenziali, nei giardini privati non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare la vita delle alberature esistenti; sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazione dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti.

I4 - Nelle aree FA.V è consentita la costruzione di bassi fabbricati per il deposito di attrezzi agricoli, uno per ogni azienda agricola esistente e soltanto per comprovate esigenze correlate all'attività dell'azienda stessa, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 10; rapporto di copertura 1% riferito al lotto di proprietà; dovranno inoltre essere realizzati in muratura con mattoni a vista o intonacata e tinteggiata con tinta tenue, in accordo con l'ufficio tecnico comunale, copertura alla piemontese a due falde con struttura in legno e manto in coppi "vecchi" o "antichizzati" ed infissi in legno.

I5 – Per i fabbricati esistenti nelle aree FA.P ed FA.N vale la stessa normativa prevista per gli stessi nelle zone agricole H, fatta comunque salva l'idoneità geologica del sito. Nelle aree collinari e fluviali naturalistiche sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili. Nelle aree FA.P è consentita la costruzione di bassi fabbricati per il deposito di attrezzi agricoli, uno per ogni azienda agricola esistente e soltanto per comprovate esigenze correlate all'attività dell'azienda stessa, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 10; rapporto di copertura 1% riferito al lotto di proprietà; dovranno inoltre essere realizzati in muratura con mattoni a vista o intonacata e tinteggiata con tinta tenue, in accordo con l'ufficio tecnico comunale, copertura alla piemontese a due falde con struttura in legno e manto in coppi "vecchi" o "antichizzati" ed infissi in legno.



16. Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli, in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno.
- 17 - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.
- 18 – Nelle aree normative funzionali ambientali, ma anche in quelle agricole o funzionali di rispetto, possono essere ricompresi territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, in riferimento e per gli effetti di cui all'articolo 146, comma 1, lett. g) D.Lgs. 42/04.
Per tali effetti, in riferimento alla L.R. 45/89, art.1 comma 2, e per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo:
- ✓ sono considerati “bosco”:
“i terreni coperti da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliati di specie forestale, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, la cui area di insidenza (proiezione sul terreno della chioma delle piante) non sia inferiore al 50% nonché il terreno temporaneamente privo della preesistente vegetazione arborea od arbustiva per cause naturali o per intervento antropico;” Sono altresì assimilati a boschi i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, di qualità dell'aria, di salvaguardia del patrimonio idrico, di conservazione della biodiversità, di protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale.”
 - ✓ non sono considerati "bosco":
“gli appezzamenti di terreno che, pur essendo in possesso dei requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a cinquemila metri quadrati e distanza da altri appezzamenti boscati di almeno cento metri, misurati fra i margini più vicini; i filari di piante ed i frutteti, ivi compresi i castagneti da frutto in attualità di coltivazione; i giardini ed i parchi urbani; le piantagioni di origine artificiale situate a quota inferiore a 1.600 metri, eseguite su terreni precedentemente non boscati ancorché sugli stessi terreni siano presenti soggetti arborei di origine naturale, la cui area d'insidenza non superi il 20% della superficie e sempre che le stesse piantagioni non svolgano prevalenti funzioni idrogeologiche o ambientali.”
- 19 - I manufatti e le strutture viarie di valore documentario potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

C2 – Nelle aree FA.V ed FA.P è ammessa la costruzione di bassi fabbricati nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti punti I4 ed I5. Nelle aree FA.G di verde privato è ammessa

la costruzione di bassi fabbricati per il deposito degli attrezzi agricoli, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 15; rapporto di copertura 1,5%; essi dovranno essere in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: monumentali per usi abitativi, sociali plurifunzionali e per servizi; esistenti, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso in atto; esistenti per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative, per attività artigianali, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso abitativo in atto.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e di interesse comune; agli usi di giardino e di parco urbano.

Q4 - Attrezzature di modeste dimensioni e a carattere provvisorio al servizio dell'attività di giardinaggio ammessa, nel rispetto ambientale dei luoghi.

Q5 - Attrezzature ed impianti idonei per usi sociali educativi e ricreativi, nel rispetto ambientale dei luoghi.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q6 - Nelle aree da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico e nelle aree di interesse storico monumentale si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo di cui al punto 2.4.2. dell'art. 21, dal punto Q3 al punto Q21, delle presenti norme.

Q7 - Sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura, percorsi pedonali, percorsi veicolari limitati all'accesso.

Q8 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;

Q9 - Non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo per i casi di pericoli a persone o cose, a causa di malattie delle piante; le essenze abbattute saranno sostituite da essenze identiche; l'accertamento dello stato di pericolosità o malattia delle piante è effettuato dagli Uffici tecnici comunali.

Q10 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.



Q11 - Le recinzioni ammesse nelle aree inedificate sono unicamente del tipo a rete tra paletti in ferro, infissi in plinti isolati, per una altezza di m. 1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde del genere ligustro o lauro..

3. Condizioni.

3.1. Le attrezzature e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area, di cui al punto Q3, devono essere previsti all'interno di uno Strumento Urbanistico Esecutivo convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

3.2. - Gli interventi ammessi, entro i limiti specifici di vincolo, sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione preventiva di cui al D.L. 42/04.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati al punto 1, ecologica di cui al punto 2.1. e funzionali di cui al punto 3 dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

Norme per le aree funzionali di rispetto:

- per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
- per viabilità
- per ambiti cimiteriali e depuratori
- per elettrodotti e gasdotti
- per riassetto territoriale

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

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

FR.S: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti;

FR.V: per viabilità,

FR.C – FR.I: per ambiti cimiteriali e depuratori;

FR.E: per elettrodotti e gasdotti

1.1. Per le sponde dei fiumi, torrenti e sorgenti.

E' fissata una fascia di rispetto di:

a – m. 10 di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale ai sensi del R.D. 25.7.1904 n. 523, anche all'interno dei centri abitati.

b - m. 100, per sponde di fiumi, torrenti e canali non arginati, in pianura, ex art. 29 comma 1 lett .a L.R. 56/77, fuori dagli abitati esistenti e comunque dagli ambiti della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

- m. 50 per torrente Talloria, a monte del nuovo scolmatore e dalla fine dell'area produttiva alla confluenza con il fiume Tanaro, rio Zinzasco e rio Plaustra, secondo indicazioni cartografiche geologiche.

- m. 15,00 per sponde del torrente Talloria, dallo scolmatore fino alla fine dell'area produttiva, secondo indicazioni cartografiche della Relazione Geologico Tecnica.

- m. 10,00 Canale di Verduno, Canale del Molino di Roddi.

d - m. 200 da pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici e da zone umide, salvo le riduzioni in deroga previste dal D.P.R. 236/88 e s.m.i., art. 6., anche all'interno dei centri abitati, secondo indicazioni cartografiche.

Nelle zone di rispetto sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività specificati all'art. 6 del D.Lgs n. 152/99.

Le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. n 523/1904, integrativa, quindi, delle



prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza. Circolare P.G.R. 8.10.1998 n. 14 LAP PET).

1.2. Per la viabilità urbana ed extraurbana.

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

- a – 60 mt. autostrada in previsione.
- b – 30 mt strade extraurbane di tipo C.
- b1 – 20 mt. per strade provinciali o comunali;
- c – 10 mt. per le rimanenti strade.

1.2.1. Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n. 147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art. 32 delle presenti Norme.

1.2.2. Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

1.2.3. Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 56/77.

1.3. Per i cimiteri e depuratori.

Nel territorio comunale, fatta eccezione per le zone con particolare situazione orografica per l'esistente assetto di abitati o edifici, si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le seguenti distanze minime:

- a - m. 150 dai cimiteri, fatte salve le minori distanze dovute all'assetto dell'abitato esistente, come indicato nella cartografia di Piano;
- b - m. 100 dal perimetro di impianti pubblici di depurazione di acque luride e di discariche controllate.

1.4. Per gli elettrodotti di Alta Tensione.

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

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

1.5. Per i gasdotti.

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

2. Prescrizioni.

2.0. Le prescrizioni del presente articolo valgono su tutte le aree citate, anche se non indicate in cartografia, compreso in quelle che nella definizione territoriale eccedono i limiti precedentemente indicati, che si intendono quindi come minimi.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

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

D2 - Sono considerate compatibili, ad esclusione di FR.I.:

sv: servizi pubblici a verde;

sp. parcheggi pubblici;

r : residenza esistente.

2.2. Tipologia di intervento. I

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

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

I3 - E' ammessa l'utilizzazione delle fasce di rispetto con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.

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

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



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

2.3. Consistenza quantitativa. C

- C1** - Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento di superficie utile di calpestio e con mutamento di destinazione d'uso di locali accessori, ma senza aumento di volume.
- C2** - Aumenti di volume non superiori al 20%, della parte residenziale esistente, con 25 mq. comunque consentiti, concedibili "una tantum", per edifici rurali ad uso residenziale, sono ammessi secondo i disposti del 12° comma dell'art. 27 L.R. 56/77, con l'esclusione di quelli in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art. 29 penultimo comma L.R. 56/77. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.
- C3** - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.
- C4** - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.
- C5** - Nelle aree a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati, fatta eccezione per chioschi per fiori e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico, in quanto costruiti per iniziativa pubblica. Sono altresì ammessi ampliamenti dei cimiteri di pubblica realizzazione.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

- Q2** - Aree tipologicamente ordinate agli usi previsti dai commi 3 e 5 dell'art. 27 L.R. 56/77 quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole;
- Q3** - Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici attrezzati e non;
- Q4** - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali, risultanti dall'allineamento dell'edificazione rispetto al ciglio stradale, sono consentite soltanto:
- opere al servizio della strada e parcheggi scoperti;
 - impianti per la distribuzione del carburante a condizione che risultino intervallati per un tratto di strada non inferiore a 2,5 km., tenendo anche conto di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni

confinanti, e a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a 150 m. da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.

Il permesso di costruire è soggetta alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della L. n. 10/77.

Non è consentita l'installazione, annessa a detti impianti, di attrezzature per autolavaggio od officine meccaniche; l'area a servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m. 2,00;

- gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio, al fine del rispetto delle distanze normative, possono anche essere ubicati nelle aree produttive agricole immediatamente adiacenti a tali fasce;
- le nuove richieste di installazione di impianti di distribuzione carburante possono essere autorizzate secondo lo schema ANAS relativo alla "Richiesta realizzazione accessi carrai in strade extraurbane a servizio di distributore di carburanti", approvato dalla provincia in data 03.05.07.
- canalizzazioni dei vari servizi d'urbanizzazione (sostegno di linee telefoniche, elettriche, cabine di distribuzione elettriche, reti idriche, fognanti e del gas, canalizzazioni irrigue e pozzi, ecc.);
- sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali ammesse;
- recinzioni in rete metallica o altrimenti "a giorno" su muretto di base, nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà, secondo le distanze previste dal "nuovo Codice della Strada": (v. art. 31) al di fuori dei centri abitati m.3,00 per le strade di tipo C;
- per le recinzioni e gli accessi, lungo le strade statali o provinciali, occorre presentare per il rilascio del permesso di costruire per gli eventuali interventi ammessi, preventivo nullaosta dell'Ente proprietario della strada stessa.

Q5 - Sono ammessi impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.

3. Condizioni.

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

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

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica specificati ai punti 1., 2. e 3. dell'art. 12 delle presenti Norme.



4.2. Si richiama in particolare il vincolo di cui ai punti 1.1., 1.2., .3. e 1.4. relativi alle zone di particolare interesse ambientale secondo i disposti del D.L.vo 42/04, anche ove i relativi limiti non sono indicati in cartografia.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.4. Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti di cui all'art. 30 L.R. 56/77, per il rilascio dei permessi o delle autorizzazioni, nonché la L.R. n.45/89 e relativa Circolare PRG n. 2/AGR del 31.1.90.

Norme per le aree per

Attrezzature tecnologiche e per Servizi di interesse generale

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, di interesse generale e di Enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche e private di interesse generale e di attrezzature tecnologiche.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- g : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale;
- s : servizi di interesse locale.

D2 - Sono considerate compatibili:

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

D3 - Trasformazioni d'uso e di destinazione in atto sono consentite purché tra quelle ammesse.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

C2 - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

- a) densità fondiaria: mc/mq 1,00
- b) rapporto di copertura: 60%
- c) altezza massima di edificazione: m. 8,00



- d) distanze dai confini: m. 5,00 o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza.
- e) distanze da fabbricati: in aderenza o m. 10,00 tra pareti finestrate;

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per usi di servizio generale e impianti tecnologici;

Q3 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari con superficie complessiva non superiore a mq.150 di pavimento lordo, per le destinazioni d'uso sopra indicate;

Q4 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizi generali.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

3.2. La realizzazione di servizi pubblici da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

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

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 2.1., 2.2., 3.1., 3.2. dell'art.15 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 16 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R. 56/77.



Norme Operative

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

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

2. Prescrizioni.

2.0. Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.

2.0.1. In esse è consentita, con l'autorizzazione del Sindaco, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza delle stesse.

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

2.1. Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale

E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalle seguenti strade:

- Strada Provinciale SP n.7;
- Strada Provinciale SP n. 7bis e 358;
- Autostrada Asti – Cuneo in progetto.

2.1.1. Il P.R.G.C. prescrive il loro adeguamento funzionale e tecnologico mediante:

- a. qualificazione tipologica secondo le indicazioni del Piano Regionale dei Trasporti, le indicazioni del Programma Provinciale e dei tracciati esistenti.
- b. disciplina degli innesti: incroci attrezzati a "livello" con isole direzionali sopraelevate) in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori esistenti; nuovi accessi sono consentiti, all'esterno dei perimetri degli abitati, secondo i disposti dell'art. 28 L.R. 56/77.
- c. varianti di nuovo tracciato e nuovi tracciati: la scelta e la definizione delle sedi esecutive per il tracciato e per gli svincoli potrà avvenire sulla base di progetti particolareggiati, ma qualora si modifichi radicalmente un tracciato già previsto sugli elaborati occorrerà adeguare gli stessi mediante apposita variante al Piano.

2.2. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana).

Non è riconosciuto tale interesse.



2.2.1. Ne sono prescritti:

- a. qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.
- b. disciplina degli innesti mediante isole direzionali a livello in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori; isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori.
- c. l'adeguamento dei tracciati attuali con varianti di entità comunque contenuta da realizzare, in corrispondenza degli incroci, delle curve strette o a visibilità chiusa, delle livellette a pendenza eccessiva, delle aree dissestate, franose o soggette ad allagamento.

2.3. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana; Tipo E strada urbana di quartiere).

E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate.

2.3.1. Ne sono prescritti:

- a. qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.
- b. disciplina degli innesti mediante isole direzionali a raso e segnaletica.
- c. tali sedi viarie dovranno altresì essere corredate in tratti opportuni, individuati in sede di strumento esecutivo, da: percorsi pedonali arborati, piste ciclabili, aree di sosta e riposo, piazzole di parcheggio.

2.4. Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. (Tipo E: strada urbana di quartiere, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi).

2.4.1. Ne sono prescritti, per le sedi viarie:

- a. salvo diverse indicazioni cartografiche o normative del P.R.G.:
 - larghezza della carreggiata: m. 6,00; numero delle corsie: 2;
 - larghezza della banchina o del marciapiede: m. 1,50.
 - larghezza della carreggiata: m. 4,00; numero delle corsie: 1;
 - larghezza della banchina o del marciapiede: m. 1,50.
 - Sono ammesse riduzioni alle dimensioni in sede di S.U.E., quando lo stato di fatto imponga salvaguardia di preesistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.
- b. rete di raccolta e smaltimento acque di superficie;
- c. illuminazione pubblica;
- d. ripristino dei tratti di usura "storici" o "tradizionali" (lastricato, acciottolato, ecc.) per i tratti interni ai Centri Storici.

2.6. Distanze.

In riferimento al D.P.R. n.147 del 26.04.93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade come definite nelle Prescrizioni (distanza dal limite del marciapiede o della banchina) sono:

2.6.1. Fuori dei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m.30,00 per le strade di tipo C: SP n. 7
- m.20,00 per le strade di tipo F SP n. 7bis e 358 e altre strade comunali;
- m.10,00 per le strade vicinali.

2.6.2. Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 10,00 per le strade di tipo C;
- m. 6,00 per le strade di tipo F.
- m. 5,00 per le strade vicinali ad uso pubblico.

2.6.3. Fuori dei centri abitati, per i muri di cinta:

- m. 3,00 per le strade di tipo C.
- m. 3,00 per le strade di tipo F.
- m. 1,00 per le strade di tipo F (basse recinzioni)

2.6.4. Nei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- non stabilite distanze minime per strade di tipo E e F., se non da norme specifiche di P.R.G.

2.6.5. Nei centri abitati, per i muri di cinta:

- m. 1,50 per strade tipo E e F.

2.7. A norma all'art. 2 del D.M. 1/4/68 n. 1404 per "ciglio stradale" si intende la "linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili)"

2.8. A norma del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285. per "confine stradale" si intende "il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".

2.9. In linea generale non saranno consentiti nuovi accessi sulle strade di competenza provinciale e neppure la trasformazione degli accessi agricoli esistenti in accessi industriali, residenziali, ecc.,. Tutti i nuovi accessi alle aree individuate dal P.R.G., la regolazione delle intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli, con strade di competenza provinciale), devono essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico Provinciale, adottando le tipologie previste dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

2.10. Nel corso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili; in caso di mancanza



della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale teorico potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate e, qualora non acquisite alla proprietà pubblica, recintate con vincolo di uso a verde privato e a non richiedere indennizzi in caso di esproprio.

- 2.11. Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse cancelli, rampe, ecc. e le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma nonché gli impianti relativi.
- 2.12. Sulle tavole di P.R.G. sono indicati i percorsi segnalati, attrezzati e protetti per la circolazione pedonale e/o ciclabile; in corrispondenza di tali indicazioni gli interventi sulla rete esistente e la sua estensione dovranno essere obbligatoriamente prevedere gli spazi per la circolazione pedonale e/o ciclabile secondo quanto indicato nella tabella contenuta nel presente articolo.
- 2.13. La realizzazione della nuova viabilità dovrà essere preceduta da progetti esecutivi che tengano in debita considerazione le problematiche connesse alle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi attraversati (acclività, stabilità, presenza di rii, ecc.).
- 2.14. Il P.R.G. individua le aree per impianti di distribuzione del carburante ai sensi dell'apposito Piano Comunale, costituite da: impianti di erogazione del carburante, attrezzature di servizio, manutenzione e riparazione degli autoveicoli, servizi di assistenza agli automobilisti.
In esse sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, completamento, demolizione e nuova costruzione.
Il completamento e la nuova costruzione sono ammessi con rapporto di copertura del 40%, altezza massima m.6,00, distanza da fabbricati m. 6,00, distanza dai confini m. 5,00.
- 2.15. Nel corso degli interventi per la realizzazione degli impianti di erogazione del carburante deve essere prevista la sistemazione con superfici pavimentate e/o a prato dell'intera area. L'insediamento delle attività deve avvenire nel rispetto delle norme di sicurezza e delle disposizioni specifiche vigenti. L'accesso alle aree per gli impianti dalle vie pubbliche dovrà essere realizzato con garanzia di buona visibilità e senza ostacoli per la circolazione veicolare.

3. Condizioni.

- 3.1. Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R.56/77.
- 3.2. I nuovi tracciati indicati nelle tavole di Piano possono subire lievi rettifiche in sede di progetto esecutivo, senza che comportino variante al Piano.
- 3.3. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.
- 3.4. Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.



4. Vincoli.

4.1. In deroga all'art. 14 delle presenti Norme, le previsioni del P.R.G. per il sistema viario possono essere attuate anche nelle aree soggette a vincoli culturali ecologici e funzionali di cui ai punti 1,4, 2.2, 2.3, 3.1 e 3.2 dell'art. 12, salvo i disposti dell'art. 31 L.R. 56/77.

4.2. Non sono invece derogabili i vincoli di tutela culturale di cui al punto 1 dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

COMUNE DI RODDI

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

2008



N.B. Le schede allegate rappresentano un quadro sintetico e riassuntivo delle norme particolareggiate, alle quali comunque si deve far riferimento in forma prevalente e per interpretazioni o maggiori specificazioni.