

PROVINCIA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE



COMUNE DI NOLE

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE STRUTTURALE N.2

art.17 - c.,4 della L.R. 56/77

PROGETTO PRELIMINARE



2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO ED INTEGRATO

ESTENSORI:

arch. Franco Musso

arch. Giovanni Piero Perucca

SETTEMBRE 2008

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI E DEGLI ACRONIMI

All'interno delle presenti Norme Tecniche di Attuazione le citazioni di leggi e riferimenti normativi nonché le citazioni di organismi comunali o sovracomunali sono state effettuate utilizzando acronimi ed abbreviazioni di uso comune di cui si riporta l'elenco con la relativa definizione.

L.....	Legge del Parlamento Nazionale
L.R.	Legge Regionale
L.U.R.....	Legge Urbanistica Regionale
D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
D.M.	Decreto Ministeriale
D.Lgs.	Decreto Legislativo
R.D.....	Regio Decreto
T.U.	Testo Unico
C.C.....	Codice Civile
DIA.....	Denuncia di inizio attività
D.C.R.....	Deliberazione del Consiglio Regionale
D.G.R.....	Deliberazione della Giunta Regionale
D.C.C.....	Deliberazione del Consiglio Comunale
D.G.C.....	Deliberazione della Giunta Comunale
C.E.....	Commissione Edilizia
PRGC	Piano Regolatore Generale Comunale
PdC.....	Permesso di Costruire singolo
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
NTA.....	Norme Tecniche di Attuazione
OO.PP.	Opere Pubbliche
PP.....	Piano Particolareggiato di Esecuzione
PEEP	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
PdR.....	Piano di Recupero
PEC	Piano Esecutivo Convenzionato
PECLI	Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa
PECO.....	Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PPA.....	Programma Pluriennale di Attuazione
PT	Piano Tecnico Esecutivo di OO.PP.
SUE	Strumento Urbanistico Esecutivo
A.C.....	Amministrazione Comunale

(con tale definizione la norma intende l'Amministrazione Comunale propriamente detta nonché in senso lato gli Uffici Comunali ovvero alcuni organi emanazione dell'Amministrazione Comunale quali Commissioni Urbanistica ed Igienico Edilizia)

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 - Applicazioni ed efficacia del P.R.G.C.

1. Il piano regolatore generale comunale (P.R.G.C.) disciplina l'uso del suolo dell'intero territorio comunale mediante norme e prescrizioni contenute nei documenti che lo costituiscono, [nel rispetto della vigente Legislazione Nazionale e Regionale](#).
2. Dalla data di adozione del Progetto [preliminare della variante strutturale n.2 al PRGC](#), si applicano le rispettive misure di salvaguardia di cui all'art.58 della L.R.56/77 e s.m.i.
3. Le prescrizioni del P.R.G.C. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari e utenti di immobili.

Art.2 - Elaborati del P.R.G.C.

Il progetto del P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

1- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2- TAVOLE DI PIANO

Tav.1: Sintesi intercomunale	1/25000
Tav.2/a: STATO DI FATTO - Opere di Urbanizzazione	
Tav.2/b: -Primarie- secondarie	
Tav.2/c:	1/2000
Tav.3: VIABILITA' DI PROGETTO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE	1/5000
Tav.4: PROGETTO DI P.R.G.C. ZONIZZAZIONE E VIABILITA'	1/5000
Tav. 5/a: SVILUPPO P:R.G.C. CAPOLUOGO	1/2000
Tav. 5/b: SVILUPPO P.R.G.C. ZONA NORD	1/2000
Tav. 5/c: SVILUPPO P.R.G.C. ZONA SUD	1/2000
Tav. 6/a: SVILUPPO CENTRO STORICO E NUCLEO ANTICO CAPOLUOGO	1/1000
Tav.6/b: SVILUPPO NUCLEO ANTICO VAUDA	1/1000
Tav. 6/c: SVILUPPO NUCLEO ANTICO GRANGE	1/1000

3- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4- ALLEGATI TECNICI

All.A1: indagine geomorfologica (RELAZIONE E CARTOGRAFIA)

All.A2: relazione geologico tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti.

All.B: SPONDE DEL TORRENTE STURA, CARTA DELLE FORMAZIONI FORESTALI 1/2000

All.C: STUDIO SULLO STATO DELLA FLORA SULLE SPONDE DEL TORRENTE STURA (RELAZIONE ED INDICAZIONI SELVICOLTURALI).

All.D: Scheda quantitativa dei dati urbani.

All.E: Individuazione cartografica della fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto Consorzio Sud Canavese.

Il Progetto preliminare della variante strutturale n.2 al P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
3	TAVOLE DI PROGETTO Tav.4: zonizzazione e viabilità' 1/5000 Tav. 5A1: zonizzazione e viabilità' – concentrico nord 1/2000 Tav. 5A2: zonizzazione e viabilità' – concentrico sud 1/2000 Tav. 5B1: zonizzazione e viabilità' – sviluppo frazione Vauda nord 1/2000 Tav. 5B2: zonizzazione e viabilità' – sviluppo frazione Vauda sud 1/2000 Tav. 5C: zonizzazione e viabilità' – sviluppo frazione Grange 1/2000 <ul style="list-style-type: none"> • Relazione Tecnica Illustrativa. • TAV. 1 - Carta geologica (e di caratterizzazione litotecnica) (scala 1:10.000) • TAV. 2 - Carta geomorfologica e del dissesto (scala 1:10.000) • TAV. 3 - Carta del dissesto e delle aree inondate in seguito all'evento alluvionale dell'ottobre 2000 - Fiume Stura (scala 1:5.000) • TAV. 4 - Carta delle opere di condizionamento degli alvei (scala 1:10.000) • TAV. 5 - Carta idrogeologica (scala 1:10.000) • TAV. 6 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'uso urbanistico (scala 1:10.000) • Relazione geologico tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti. All.A2:
4	Relazione di Valutazione Ambientale Strategica
5	Relazione di compatibilità acustica

Art.3 - Attuazione del P.R.G.C.

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata alla esistenza di idoneo Titolo abilitativo secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti.
2. Gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono assoggettati al versamento al Comune di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo quanto previsto dalle normative in vigore e dallo specifico Regolamento che il Comune adotta.
3. Non rientrano nelle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia gli interventi di manutenzione ordinaria né le modificazioni alle colture agricole in atto.
4. Il P.R.G.C. indica:
 - a- le parti di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto;
 - b- le parti di territorio ove il titolo abilitativo singolo è subordinato alla formazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)
5. Il P.R.G.C. pertanto si attua mediante:
 - 1) interventi diretti, di cui al precedente comma - punto a), con titolo abilitativo singolo per la trasformazione di immobili, aree, edifici nonché delle loro destinazioni d'uso.
 - 2) Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) di cui al precedente comma - punto b) così definiti:
 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)
 - Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa od obbligatori (P.E.C. e P.E.C.O.)
 - Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.)
 - Piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.)
 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)
 - Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)
6. I contenuti, gli elaborati, le procedure per la formazione, approvazione ed efficacia degli strumenti urbanistici sopraindicati, sono definiti dalla normativa vigente, salvo ulteriore specificazione delle presenti N.T.A., e si intendono qui riportati integralmente.
7. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., in sede di attuazione del P.R.G.C., il comune può, con propria deliberazione, delimitare comparti costituenti unità d'intervento come disciplinati dallo stesso art.46
8. Il Comune di Nole è esonerato dall'obbligo del programma pluriennale di attuazione sulla base dell'art. 36, comma 1, della L.R. 56/77 fatta salva la possibilità di applicazione futura dello stesso art.36, 3 ° comma.

~~Art.4 - Concessioni ad edificare - soppresso~~

Art.4 - Condizioni generali di edificabilità

1. Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle presenti Norme d'Attuazione sono condizioni generali di edificabilità:
 - a) L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.91 quinquies – 1° comma p.to b) della L.R. 56/77 (impregiudicata l'applicazione del contributo di

- costruzione) o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune, nel triennio successivo, nel quadro dei propri programmi di intervento, o l'impegno formalizzato con convenzione o atto unilaterale, da parte degli interessati all'edificazione, di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto del titolo abilitativo a costruire;
- b) il congruo accesso da strada pubblica o gravata d'uso pubblico. I criteri per la valutazione di tale congruità sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale in funzione dello stato di attuazione delle urbanizzazioni previste dal P.R.G.C. In ogni caso, l'accesso dovrà avere le caratteristiche indicate dal Regolamento Edilizio.
2. In via generale le succitate condizioni generali di edificabilità non si applicano agli interventi conservativi e di ampliamento purché non facenti parte di interventi soggetti a Piano Esecutivo, secondo quanto specificato in seguito dalle presenti Norme e dagli allegati grafici di Piano.
 3. Nelle zone sprovviste di rete fognaria pubblica (nel raggio di m.100 dal piede degli scarichi) ha titolo sostitutivo dell'allacciamento fognario un idoneo sistema individuale o collettivo di smaltimento e depurazione delle acque reflue, riconosciuto idoneo a norma di Legge.
 4. Sono fatte salve ed impregiudicate le limitazioni all'attività costruttiva prescritte dalle analisi geomorfologiche e geotecniche di cui al successivo art.20.

Art.5- Disciplina degli strumenti urbanistici esecutivi

1. Tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata, salvo quando espressamente disposto diversamente nei successivi paragrafi, possono essere proposti dai singoli proprietari o dai proprietari riuniti in consorzio, quando rappresentino in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati.
2. La delimitazione degli SUE individuata dal PRGC può subire modifiche in sede di formazione dei SUE medesimi, in ampliamento, oppure anche in lieve riduzione a condizione, in quest'ultimo caso, che sia finalizzata ad adeguamenti dello stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente o alla aggregazione di aree libere adiacenti con destinazione residenziale, sempreché ciò non comporti alcun pregiudizio alle esigenze di razionalizzazione del disegno urbanistico e di corretta realizzazione delle infrastrutture di servizio pubblico, né incremento della capacità insediativa di PRGC. Le condizioni per la rettifica del perimetro degli SUE deve essere preventivamente autorizzata dalla Amministrazione Comunale previo parere dell'organo tecnico.
3. Su proposta dei proprietari interessati il Comune può articolare le aree delimitate dal PRGC in sub-aree da sottoporre a pianificazione esecutiva, alle seguenti condizioni:
 - a) Venga presentato un programma di intervento esteso alla intera area delimitata dal P.R.G.C. che contenga:
 - l'elenco delle attuali proprietà inserite nel perimetro della zona;
 - lo schema di sistemazione complessivo delle aree e della organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso;
 - un piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche e delle infrastrutture previste, con la individuazione degli immobili da dismettere per la realizzazione delle opere medesime.
 - b) le sub-aree oggetto di SUE siano funzionalmente autonome sia per gli interventi strutturali che infrastrutturali e cioè che la loro attuazione consenta un insieme

organico di interventi funzionalmente conclusi, salvaguardando la razionalità del disegno urbanistico.

- c) che, per quanto riguarda gli interventi da attuare su edifici esistenti, i sub-ambiti siano riferiti a contesti edificati urbanisticamente significativi e che nel loro perimetro siano ricompresi sia gli edifici principali che le loro pertinenze.
4. Il programma di intervento è notificato dal Comune a tutti i proprietari con l'invito a presentare le proprie osservazioni e proposte ed è approvato contestualmente allo Strumento Urbanistico Esecutivo.
 5. Qualora la proposta progettuale contenga modifiche o integrazioni alle previsioni del PRGC, anteriormente alla approvazione del SUE dovranno essere esperite le procedure previste dall'art.17 della LUR.

5.1. - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.)

1. I P.d.R. sono strumenti urbanistici esecutivi da attivarsi nelle zone di recupero individuate dal P.R.G.C. o con deliberazione del Consiglio Comunale, secondo il disposto dell'art. 41/bis della L.R. n.56/77 e successive modificazioni.
2. I P.d.R. possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, intendendosi per iniziativa le procedure di progettazione.
3. Il P.R.G.C. individua sia i P.d.R. di iniziativa pubblica sia P.d.R. di iniziativa privata ai sensi degli artt. 27-28 L.457/78.
4. I P.d.R. possono essere proposti anche dai proprietari di immobili esistenti, secondo il disposto dell'art.43 ultimo comma L.R. 56/77 e successive modificazioni, per le parti di tessuto edilizio esistente su cui già non siano individuati dal Comune stesso nell'ambito dello strumento urbanistico vigente.
5. L'unità minima d'intervento a cui va esteso ciascun P.d.R. è determinata dalla cortina edilizia di cui gli edifici fanno ambientalmente parte, o da gruppi di edifici aventi caratteri di unitarietà od unica origine storico -architettonica, o da edifici principali con relativi cortili con volumi accessori.
6. Le procedure di formazione dei P.d.R. sono quelle contenute nei citati art.41/bis e 43 .
7. I P.d.R. sono attuati :
 - dai singoli proprietari;
 - dai proprietari riuniti in consorzio, quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
 - dal Comune nei casi previsti dal citato art.28 della Legge 457/78.
8. I Piani di Recupero che ricomprendano all'interno della loro perimetrazione beni culturali e ambientali dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione di cui all'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77. 1

5.2- PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)

1. I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dai privati su porzioni di territorio definite ai sensi dell'art.32 2° comma L.R. 56/77 ed approvati dal comune secondo il disposto dell'art.43 della L.R. 56/77.
2. I P.E.C. possono essere:

¹ Comma traslato dalla normativa di zona del Cs e Na

- di libera iniziativa (P.E.C.)
 - Obbligatoria (P.E.C.O.); obbligatorietà è conseguenza delle determinazioni del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), nel caso venga adottato, qualora i proprietari di immobili - singoli o riuniti in consorzio- non abbiano già provveduto alla presentazione di un P.E.C. ai sensi dell'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.i.
3. Anche in assenza di P.P.A. è comunque facoltà della Civica Amministrazione imporre l'applicazione del Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio, in luogo dei previsti P.E.C., qualora ciò risulti utile alla realizzazione delle previsioni di PRGC e sempre quando sia richiesto dai proprietari alle condizioni del precedente art.5.
 4. I progetti di P.E.C. e P.E.C.O. comprendono gli elaborati di cui all'art.39 L.R. n.56/77 e successive modificazioni ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune.
 5. La convenzione deve prevedere :
 - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - la predisposizione, a carico del concessionario, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini fissati, che non possono essere superiori a quelli per il rilascio della agibilità degli edifici.
 - le modalità di controllo in corso d'opera della corretta esecuzione delle opere;
 - i criteri per l'eventuale scomputo totale o parziale della quota di contributo di costruzione dovuta (oneri di urbanizzazione primaria);
 - le modalità per il collaudo delle opere e per il loro trasferimento al Comune;
 - le sanzioni a carico del concessionario in caso di inadempienza a quanto previsto dalla convenzione e dal progetto esecutivo approvato;
 6. Le procedure di presentazione, applicazione ed approvazione sono quelle previste dagli art.43 e 44 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

5.3- PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.E.)

1. I P.P.E. sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo il disposto degli art.13 e seguenti della L. 17/2/42 n.1150 e dell'art.27 della L.865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il P.P.E. ai sensi dell'art.38 della L.R. 56/77 deve contenere:
 - a) - La delimitazione del territorio interessato;
 - b) - L'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
 - c) - La precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - d) - La definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni volumetriche;

- e) - L'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre ad occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
 - f) - I termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità.
3. Gli elaborati del P.P.E. sono quelli indicati all'art.39 della L.R. n:56/77 e successive modificazioni.
 4. La formazione, approvazione ed efficacia del P.P.E. è soggetta alle disposizioni dell'art.40 L.R. n.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
 5. L'approvazione del P.P.E. conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel piano stesso.

5.4 -PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (P.E.E.P.)

1. I P.E.E.P. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune ai sensi della L. 18/4/62 n.167 e s.m.i. nonché dell'art.41 L.R. n.56/77 e s.m.i.
2. Il P.E.E.P. contiene:
 - a) - la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
 - b) - la rete viaria e la definizione degli spazi riservati alle attrezzature, infrastrutture, impianti ed opere di pubblico interesse;
 - c) - l'ampiezza delle zone adiacenti ad opere pubbliche la cui occupazione serve ad integrare la funzionalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
 - d) - la suddivisione in lotti delle aree con indicazione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planivolumetriche e ove il caso, l'ubicazione e la volumetria degli edifici pubblici previsti;
 - e) - l'individuazione degli immobili da espropriare al fine della realizzazione del piano;
 - f) - i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
 - g) - le norme tecniche di attuazione relative al P.E.E.P.;
 - h) - il preventivo sommario della spesa occorrente per l'attuazione;
3. Gli elaborati del P.E.E.P. sono quelli indicati per il P.P.E. e descritti all'art.39 L.R. n.56/77 e successive modificazioni.
4. Il procedimento di approvazione è quello previsto per il P.P.E. di cui al precedente art. 6 e riferito all'art.40 L.R. n.56/77 e successive modificazioni.
5. L'approvazione del P.P.E. conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel piano stesso.
6. Le indicazioni nel P.E.E.P. delle aree occorrenti per la costruzione degli edifici scolastici sostituisce, a tutti gli effetti, la dichiarazione di idoneità prevista dall'art.8 della L. 9/8/54 n.654.

5.5 - PIANI TECNICI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.)

1. I P.T. di cui all'art.47 L.R. n.56/77 e successive modificazioni, sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di diversa natura ed utilizzo, integrate tra loro.
2. Il P.T. contiene.
 - a) la delimitazione delle aree destinate dal PRGC a spazi pubblici;
 - b) i progetti delle opere e delle aree di pertinenza;
 - c) il programma ed i tempi di attuazione dei vari progetti con indicazione delle relative priorità;
 - d) la previsione della spesa necessaria;
3. Il P.T. è formato dal Comune ed è approvato con deliberazione del C.C. ed è vincolante nei confronti delle pubbliche amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle amministrazioni statali. Il P.T. ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, purchè tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici o collettivi dal PRGC.

5.6- PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

1. I P.I.P. sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati sia alla formazione di aree attrezzate di nuovo impianto da destinare ad insediamenti industriali ed artigianali, sia al riordino e riorganizzazione di quelle esistenti.
2. I P.I.P. sono redatti dal Comune ai sensi dell'art.27 L. n.865/71, previa autorizzazione della Regione, ed hanno valore di Piani Particolareggiati ai sensi della L. n.1150 del 17/8/42 e successive modificazioni.
3. I P.I.P. possono essere proposti soltanto su aree che il PRGC destina ad insediamenti produttivi.
4. I P.I.P. contengono:
 - a) la delimitazione del territorio interessato;
 - b) i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune;
 - c) la definizione della viabilità interna ed esterna;
 - d) la delimitazione dei lotti da destinare a nuovi fabbricati industriali;
 - e) l'individuazione di eventuali insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare od ampliare;
 - f) norme tecniche per disciplinare gli interventi del piano;
 - g) il programma ed i tempi di attuazione;
 - h) la previsione della spesa.
5. Gli elaborati sono quelli previsti dall'art.39 L.R. n.56/77 e successive modificazioni; la procedura di adozione e pubblicazione è quella prevista all'art.6 delle presenti norme tecniche per i P.P.E.
6. L'approvazione del P.I.P., conforme alle norme del PRGC, avviene con deliberazione del C.C.

7. La deliberazione del C.C. ha efficacia dal momento dell'esecutività ai sensi di Legge; copia della deliberazione completa degli elaborati costituenti il P.I.P. è trasmessa alla Regione per conoscenza.
8. Le aree comprese nel P.I.P., approvato, sono espropriate dal Comune con la procedura prevista della L. n.865/71 e cedute per il 50% in proprietà e per il 50% in diritto di superficie, ad enti pubblici e privati per la realizzazione di impianti produttivi.

Art.6 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A)

1. Il P.P.A. di cui all'art.13 della L. 28/1/77 n.10 è uno strumento di programmazione degli interventi sul territorio, redatto dal Comune in attuazione delle previsioni del PRGC, tenendo conto delle presumibili disponibilità delle risorse pubbliche e private .
2. Il P.P.A. può essere formato ed approvato dal Comune anche nel caso che il Comune stesso non sia obbligato ai sensi dell'art. 36 della L.R. 56/77 e s.m.i..
3. In tal caso il Permesso di Costruire per trasformazioni edilizie od urbanistiche del territorio comunale può essere rilasciata soltanto per le aree incluse nel P.P.A; al di fuori del P.P.A. possono essere eseguite le opere e gli interventi di cui all'art.9 della L. n.10/77 e successive modificazioni, nonchè quelli previsti dagli art. 33 della L.R. n. 56/77 s.m.i. ai commi 7 e 8.
4. I contenuti, le procedure di approvazione e l'efficacia del P.P.A. è disciplinata dagli artt. dal 33 al 37 della L.R. n.56/77.

Art.7 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici²

Gli interventi ammessi all'interno delle aree di PRGC sono individuati dal comma 2[^] dell'art.13 L.R. 56/77 e della circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG/URB del 27/4/84, che qui si intendono comunque integralmente riportate, fatte salve le disposizioni le competenze previste dalle L.1/6/39 n.1089 e 29/6/39 n.1497 e successive modificazioni, e risultano così definiti:

7.1 - INTERVENTI CONSERVATIVI

A) - MANUTENZIONE ORDINARIA

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio ed avvengono nel rispetto dei suoi caratteri originari.

I caratteri originari sono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria dovrà essere subordinato al ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

In particolare sono da intendersi quali opere di manutenzione ordinaria:

a- per quanto concerne le finiture esterne:

la pulitura e/o la tinteggiatura delle facciate e degli infissi, limitata alla sola pulitura per il centro storico e nuclei antichi; il ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti

² SONO STATE MANTENUTE LE DEFINIZIONI VIGENTI PER GLI INTERVENTI A) B) C)

nonché della tinteggiatura, la riparazione e/o sostituzione parziale degli infissi, delle ringhiere, dei davanzali; la riparazione e/o sostituzione dei comignoli, delle grondaie e dei pluviali; la parziale sostituzione e/o riparazione dei manti di copertura ed eventualmente dell'orditura secondaria del tetto nonché delle coibentazioni; la riparazione della pavimentazione di terrazzi e balconi nonché dei relativi cordoli; il ripristino della pitturazione delle cancellate e ringhiere.

b- per quanto concerne le finiture interne:

la riparazione e/o sostituzione degli intonaci, dei rivestimenti e dei controsoffitti, la riparazione e sostituzione degli infissi e dei pavimenti; la ritinteggiatura; la riparazione di elementi architettonici e decorativi purché, nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.), siano mantenuti i caratteri originari.

c- per quanto concerne gli impianti tecnologici:

l'integrazione e/o sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari, degli impianti elettrici, idrici, di scarico, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, del gas; nonché la riparazione, il rinnovo e l'installazione di sistemi telefonici, audio-televisivi, l'allacciamento agli impianti pubblici; purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

d- per quanto concerne le pertinenze degli edifici:

il rifacimento del manto di pavimentazione dei cortili; la riparazione ed il parziale rifacimento delle verande, delle autorimesse; l'impermeabilizzazione di bassi fabbricati isolati, quali rimesse singole e/o depositi; la modificazione ed il rinnovo degli arbusti delle colture erbacee nonché della piantumazione.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le riparazioni e sostituzioni parziali di impianti tecnologici, con le relative opere edilizie, sempreché non comportino modifiche nei locali, né aumento delle superfici utili. Gli impianti strettamente connessi al processo produttivo non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio mentre la realizzazione di manufatti e/o opere edilizie, ad essi connessi, sono subordinati ai provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono [il rilascio di titolo abilitativo](#) fatti salvi i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della L. n. 1089/39 e della L. n. 1497/39.

Per i fini della tutela ambientale ed architettonica in tutto il centro storico, nei nuclei antichi ed ove espressamente indicato dalla cartografia di PRGC con appositi asterischi, prima degli interventi di manutenzione ordinaria, è richiesta una documentazione fotografica dell'edificio e delle parti oggetto di intervento con l'indicazione dei lavori che si intendono effettuare unitamente ad una dichiarazione che i lavori da eseguirsi non si configurano, nel loro assommarsi, quale manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia. Il deposito di tale documentazione permette l'effettuazione dei lavori, salvo comunicazione all'Ufficio Tecnico a lavori ultimati per la visita obbligatoria per verificare la corrispondenza dei lavori alla documentazione.

B) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando degli interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso e dei caratteri originari, come definiti al precedente punto.

Si intendono opere di manutenzione straordinaria specificatamente:

a- per quanto concerne l'esterno:

il rifacimento o nuova formazione globale di intonaci e rivestimenti; la tinteggiatura totale delle facciate ed anche la ritinteggiatura parziale con cambio dei colori e/o del tipo in atto, limitatamente alle aree del centro storico, dei nuclei antichi e degli edifici espressamente individuati cartograficamente; la totale sostituzione degli infissi, ringhiere, davanzali ed altri elementi costruttivi architettonici accessori; il rifacimento totale del manto di copertura o dell'orditura secondaria del tetto; il rifacimento di parti limitate anche di muri perimetrali portanti, qualora degradanti, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;

b- per quanto concerne l'interno:

il consolidamento, il risanamento e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali orizzontali degradati (architravi, solai) senza che siano variate le quote originarie; il consolidamento, ed il risanamento delle strutture verticali interne con eventuale apertura o chiusura di vani di porte solo interne, nonché il rifacimento di parti limitate di muri portanti purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari; il consolidamento di parti limitate delle fondazioni, il consolidamento, anche con nuovi elementi di sostegno di singole parti strutturali; demolizione e sostituzione di tramezzi interni non portanti; realizzazione od integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, con eventuali spostamenti limitati di tramezzature interne senza alterare però l'impianto distributivo oltre che strutturale e senza cambiamenti di destinazione d'uso della superficie utilizzata. Tali interventi dovranno riguardare non più di una unità abitativa all'interno del singolo edificio, senza che avvenga frazionamento o riaggregazione ad altre unità immobiliari.

Nel centro storico, nei nuclei antichi e per gli edifici espressamente individuati cartograficamente, non è da considerarsi manutenzione straordinaria tutto quanto comporta modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne, della pendenza, posizione e/o dimensione delle scale e delle rampe, del tipo e pendenza delle coperture, mentre può essere considerato tale se attuato al di fuori di dette aree.

Per i fabbricati produttivi (artigianali, industriali ed agricoli) nonché per i fabbricati ad uso commerciale la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione di impianti necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno degli edifici, purché non determinino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

C) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e valorizzazione degli edifici di cui si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero ad un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Si distinguono i seguenti due tipi di intervento:

a - RISANAMENTO CONSERVATIVO

finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessarie opere di consolidamento ed integrazione degli elementi strutturali nonché la modificazione dell'assetto distributivo; e ciò anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici oggetto di intervento.

Per le zone Cs ed Na sono definite ulteriori specificazioni di intervento al successivo articolo 24.

b - RESTAURO CONSERVATIVO

finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico artistico, architettonico od ambientale.

Il restauro conservativo è quindi rivolto alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera ed alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato e/o di testimonianza storica.

Tali interventi dovranno essere eseguiti, di norma, con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e/o di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Per la categoria del restauro e risanamento conservativo, qualora si prevedano modificazioni delle destinazioni d'uso, compatibili con i caratteri della preesistenza, esse non potranno comportare incrementi del carico urbanistico né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma.

L'applicazione della categoria del risanamento conservativo finalizzato al recupero dei sottotetti in aree Cs ed Na, con le modalità indicate al successivo art.24, non è da intendere modificativa dei volumi, delle piante e delle sagome se l'involucro complessivo rimane inalterato nelle sue forme generali.

Sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli elementi strutturali, limitatamente alle parti degradate e/o crollate, in luogo del restauro e/o ripristino e/o consolidamento degli stessi, qualora ciò non sia possibile a causa dell'eccessivo degrado; tali interventi saranno ammessi, con PdC o DIA, previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

D) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso; si configura quindi come intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, ma tenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

D1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A-

Si riferisce agli interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e/o sostituzioni di elementi anche strutturali, non comportano aumenti di superfici e/o di volumi, attraverso il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed escludendo trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A includono quindi ai fini di risanamento igienico-funzionale delle unità immobiliari a destinazione residenziale e terziaria esistenti, la realizzazione di modesti ampliamenti delle stesse nell'ambito di volumi esistenti ex-rurali o comunque a destinazione diversa, purché:

- non si realizzino volumi aggiuntivi;
- non si realizzino nuove unità immobiliari, ma si operi unicamente il risanamento di quelle esistenti.

In particolare rientrano in questa categoria le opere seguenti:

- a) il rifacimento degli orizzontamenti interni (volte, coperture e solai), con possibilità di variazioni tipologiche soltanto qualora non presentino valore documentario (volte in laterizio a botte o crociera, volte in legno a cassettoni, ecc.), con mantenimento delle quote interne preesistenti fatta salva la possibilità di operare adeguamenti delle altezze interne dei locali ai requisiti igienico-sanitari minimi di Legge;
- b) mantenimento della quota e dimensioni delle aperture esterne verso gli spazi pubblici, fatte salve le modifiche necessarie per operare gli adeguamenti di cui al precedente punto a) nonché per ripristinare i caratteri originari eventualmente alterati;
- c) lievi sopraelevazioni alle quote di colmo e di gronda delle coperture contenuti nella misura massima di mt.1.00 per:
 - il livellamento dei colmi e/o delle grondaie di fabbricati contigui disposti a cortina (possibile anche in diminuzione dell'altezza);
 - l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi di legge (D.M.5/7/75);

tale intervento, per costruzioni prospettanti su vie o spazi pubblici, potrà riguardare soltanto complessi di edifici aventi carattere unitario.

D2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B-

Ammette pure variazioni delle superfici utili ed il recupero di volumi, ovvero il riutilizzo totale o parziale di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Oltre agli interventi di cui al punto "a" sono ammessi pertanto:

1. il parziale recupero di volumi preesistenti ad uso ex-agricolo (fienili, stalle, depositi, porticati, sottotetti, ecc.) compresi negli edifici principali, anche per la creazione di nuove unità immobiliari residenziali, produttive e terziarie.

Il recupero di cui alla presente categoria di intervento è ammesso, limitatamente agli edifici legittimamente realizzati e comunque esistenti da almeno 30 anni, aventi carattere di stabilità (sono tassativamente escluse le strutture precarie e/o provvisorie, i manufatti a carattere superfetativo, i ruderi di fabbricato e simili).

Gli edifici staccati dagli edifici residenziali principali o non rientranti nelle condizioni di cui al comma precedente possono essere recuperati per usi accessori (autorimesse, depositi, ecc...), fatte salve le norme di cui al successivo art.14.

Gli edifici già destinati ad uso produttivo

Il recupero di tali volumi a fini residenziali è consentito unicamente se vengono garantite condizioni igieniche ottimali, in relazione all'altezza interna dei locali, al soleggiamento, all'umidità ecc. Se tali requisiti non vengono soddisfatti i volumi in oggetto non potranno essere destinati a residenza.

Qualora a fini di risanamento igienico-funzionale delle unità immobiliari esistenti, non sia possibile il recupero dei volumi esistenti il risanamento potrà avvenire entro volumi aggiuntivi come definiti al successivo punto E.2 semprechè tali ampliamenti possano attuarsi nel rispetto dei caratteri tipologici, formali ed ambientali della preesistenza.

Le altezze interne potranno essere pari od inferiori a quelle esistenti, fatto salvo il limite minimo di mt.2,70.

Gli interventi di ristrutturazione dei volumi esistenti di tipo B, che comportano la creazione di unità immobiliari aggiuntive dovranno verificare, con riferimento all'intera unità di cortile o assimilabile:

- che la dotazione minima di spazi a parcheggio privato sia pari ad 1/3 della superficie utile residenziale e ad 1/2 di quella terziaria e che non meno del 50% della stessa sia coperta e preferibilmente chiusa nell'ambito di volumi ex-rurali di trasformazione. Qualora non fossero disponibili volumi ex-rurali da trasformare potranno essere destinati a tal fine i piani terreno dei restanti volumi. In ogni caso tale dotazione non potrà essere garantita attraverso la realizzazione di nuovi volumi;
- che il rapporto fra il totale delle superfici utili residenziali e terziarie esistenti ed in progetto e le superfici di cortile libere da edificazione ed non sia superiore a 1,50 per le zone di Centro Storico e Nuclei Urbani Antichi, e a 1,20 per le altre parti del territorio.

Con riferimento alla sola porzione oggetto di intervento dovrà inoltre realizzarsi:

- l'inclusione all'interno dei volumi esistenti delle eventuali scale attualmente esterne, qualora già non sia prevista anche una scala interna;
- l'esclusione dalla destinazione residenziale permanente dei piani terreni qualora non siano cantinati o dotati di vespaio aerato con solaio autoportante. A tal fine potrà prevedersi il trasferimento della destinazione d'uso residenziale ai volumi dei piani superiori non chiusi od a destinazione diversa;
- l'accessibilità ai posti auto privati coperti o scoperti deve avvenire unicamente attraverso il cortile e non direttamente dalla via pubblica; non sono pertanto ammesse, di massima, nuove aperture sulle vie pubbliche.

In presenza di ristrutturazione edilizia è prevista la possibilità per la Civica Amministrazione di richiedere ai concessionari arretramenti dalla sede viaria esistente o per l'adeguamento delle distanze minime dai confini, dai fabbricati e da altre opere, secondo gli arretramenti imposti dalle fasce o aree di rispetto indicate dal Piano Regolatore o in mancanza di queste, secondo gli allineamenti indicati in sede di approvazione del progetto.

Nel Centro Storico (Cs) e Nuclei Antichi (Na) sono presenti volumi ex rurali, compenetrati alla residenza, in particolare sottotetti originariamente fienili ecc.. Il loro riutilizzo a residenza può avvenire ancorché non siano applicabili le categorie della ristrutturazione edilizia, in causa delle loro caratteristiche tipologico - documentarie, a condizione che l'intervento:

- comporti minime modifiche delle quote di gronda e di colmo (max mt.0,50) e la posizione della nuova copertura non superi in altezza quelle degli edifici latitanti.
- non comporti la creazione di nuove unità abitative ma siano destinati al miglioramento funzionale delle unità abitative già costituite;
- sia finalizzato alla riorganizzazione dell'immobile per la ridestinazione del piano terra a funzioni accessorie alla residenza (cantine, depositi, lavanderie, autorimesse) con possibilità di mantenere la eventuale destinazione abitativa preesistente dei locali, a condizione che il progetto verifichi le condizioni igieniche ottimali dei locali medesimi in relazione all'altezza interna, al soleggiamento, all'umidità, alla dotazione di servizi, all'adeguamento degli impianti, ecc... e ne individui gli interventi necessari per il loro corretto risanamento, da attuarsi contestualmente alla realizzazione delle altre opere previste.

Nei casi sopradescritti sarà possibile la costituzione di nuovi collegamenti verticali, interni alle unità abitative stesse, utili a costituire un'alternativa alle scale aperte esterne di ballatoio.

Tali recuperi, a singolo Permesso di Costruire, verranno quindi attuati applicando la categoria edilizia del risanamento conservativo.

Non potranno, in ogni caso, essere realizzati volumi aggiuntivi o l'inserimento di nuovi orizzontamenti, nel rispetto delle indicazioni della circolare n.5/SG/URB del 27/4/84 della Regione Piemonte.

Non sono ammesse le sostituzioni di elementi strutturali interni che presentino valenze documentarie (volte in laterizio a botte o crociera, volte in legno a cassettoni, ecc..)

Vanno mantenute le logge lignee, ove presenti, e ripristinate, ove sostituite, utilizzando tecniche costruttive rispettose dei caratteri originari e comunque tipici (sezioni dei parapetti, elementi decorativi, materiali di impregnatura e verniciatura, ecc..) ³

2. La demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato

identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 6 agosto 1998 n.21 e il recupero funzionale dei rustici di cui alla L.R. 29 aprile 2003 n.9. che possono essere attuati su tutti gli edifici del territorio comunale fatte salve le limitazioni previste al successivo art.18.

7.2 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Rientrano comunque in tale categoria:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto ai successivi punti;

³ COMMA TRASLATO DALL'ART.24

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le presenti Norme Tecniche di Attuazione qualificano come interventi di nuova costruzione. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

Sono interventi di nuova costruzione:

E1) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da attuare soltanto a mezzo di S.U.E.

E' compresa nella presente categoria di intervento la edificazione di nuovi edifici nelle zone non urbanizzate che il PRGC definisce di nuovo impianto.

E2) INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate ed urbanizzate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiari nonché ai rapporti di copertura secondo la destinazione d'uso.

Sono compresi in tale tipologia d'intervento:

- la edificazione di nuovi edifici;
- la demolizione e la ricostruzione di edifici nel rispetto degli indici di zona;
- gli ampliamenti e le sopraelevazioni volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale e/o verticale del fabbricato;
- la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati, sempre nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del PRGC e del Regolamento Edilizio, relativi alle diverse zone edilizie.

E3) - ADEGUAMENTI IGIENICO FUNZIONALI ENTRO VOLUMI AGGIUNTIVI

Adeguamenti igienico-funzionali attuati una-tantum attraverso modesti ampliamenti delle unità immobiliari, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, con le seguenti specificazioni:

1. per gli edifici con destinazione **residenziale**:

Sono consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile, che potranno essere di 40 mq. per gli edifici unifamiliari, anche se eccedono la percentuale di cui al comma precedente, a condizione che l'unità immobiliare, a seguito dell'ampliamento, non ecceda la superficie utile di mq 200.

Per gli edifici con tipologia condominiale superiore alle 4 unità immobiliari l'ampliamento non potrà comportare incrementi alla superficie utile delle singole unità immobiliari ma soltanto essere utilizzato per:

- la formazione di verande di cui al successivo art.15;
- la realizzazione di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche o di adeguamento alle norme di sicurezza;
- il recupero a scopo residenziale del piano sottotetto per l'ampliamento delle unità immobiliari sottostanti senza alcuna modificazione della sagoma del tetto né la formazione di abbaini;

2. per le unità immobiliari con destinazione **commerciale e turistico-ricettiva**:

L'intervento di ampliamento non potrà superare i 40 mq. e non dovrà in alcun modo comportare ampliamento della superficie di vendita o della capacità ricettiva della struttura.

3. per gli edifici con destinazione **produttiva**:

L'intervento è ammesso soltanto per gli edifici in aree di PRGC a specifica destinazione produttiva (agricola, artigianale, industriale);

L'ampliamento potrà interessare anche le residenze al servizio delle attività esistenti (abitazione del proprietario o del custode) nei limiti dimensionali fissati per la destinazione residenziale e non potrà complessivamente superare i mq. 200 di Sul..

Tutti gli ampliamenti di cui alla presente categoria:

- possono essere realizzati in deroga agli indici di edificabilità (densità territoriale e fondiaria, rapporto di copertura) e ai parametri di altezza e n. di piani prescritto nel rispetto di tutte le altre prescrizioni normative dettate dal PRGC.
- limitatamente alle residenze, sono consentiti una sola volta per le unità immobiliari di cui sia dimostrata la preesistenza da almeno 10 anni.
- debbono rigorosamente rispettare le caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto di intervento e, laddove alterate, prevedere una riqualificazione mediante la eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incoerenti, la cui volumetria potrà essere recuperata.

E4) - DEMOLIZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Sono gli interventi che contemplano la demolizione senza ricostruzione o con la ricostruzione dell'edificio anche in altra posizione e con diverse geometria, nel rispetto della Sul e del volume esistente.
2. Nell'ambito della sostituzione edilizia è consentito l'aumento della superficie utile nel rispetto del volume lordo esistente, con gli stessi criteri definiti per la ristrutturazione edilizia di tipo "B".

3. E' inoltre ammessa la modificazione della destinazione d'uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con quelle prescritte per la zona.
4. Le normative di zona possono fissare limiti di densità edilizia a cui l'intervento deve attenersi.
5. Sono fatte salve: il rispetto delle distanze fra fabbricati e dai confini, le norme igienico-sanitarie vigenti e le quantità minime di parcheggi privati di Legge.

7.3 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente in cui si inseriscono anche attraverso i materiali e i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono avvenire solo in presenza di strumenti urbanistici esecutivi pubblici, estesi alle unità minime di intervento, definite dal piano, oppure di comparti di intervento e di ristrutturazione di cui all'art.46 L.R. n.56/77 e successive modificazioni.
3. Dovranno rispettare comunque l'impianto complessivo, la configurazione plano-altimetrica nonché la trama viaria ed edilizia preesistente agli eventuali interventi ristrutturativi già avvenuti.
4. Oltre alle dotazioni di aree a parcheggio privato e di superfici libere di cortile di cui alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nel piano dovranno essere garantite aree idonee per il verde ed il parcheggio pubblico.

7.4 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da titoli abilitativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.
2. Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastale o altra.
3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire oneroso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a) destinazioni residenziali;
 - b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
 - c) destinazioni commerciali, terziarie e direzionali;
 - d) destinazioni turistico-ricettive;
 - e) destinazioni agricole;
 - f) servizi di interesse pubblico.

nonché delle categorie ammesse all'interno della sottocategoria "R2" di cui al punto a. del successivo art.8.

4. Costituisce inoltre mutamento di destinazione d'uso, da subordinare a DIA, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle sottocategorie indicate al precedente art.7, p.ti b), c) d) purchè compatibili con le previsioni di zona.
5. Sono fatti salvi i mutamenti di destinazione d'uso senza opere degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc., che siano compatibili con le norme di PRGC, i quali non

sono subordinati al rilascio di alcun titolo abilitativo ma soltanto a comunicazione preventiva all'Ufficio Tecnico Comunale.

6. Ai fini della applicazione del precedente comma si considera il volume dell'intero edificio, inteso come entità fisica, ancorché il mutamento di destinazione d'uso riguardi soltanto una parte di esso.
7. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili di cui al precedente comma 3 verso le destinazioni commerciali e turistico-ricettive debbono comunque verificare la dotazione minima di parcheggi pubblici di cui al successivo art.36.

Art.8 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso degli edifici la cui ammissibilità od il cui diniego sono disciplinati dalle presenti norme, sono così classificate:

a. - destinazioni residenziali (R):

R1) residenza.

R2) residenza ed attività compatibili con la residenza quali:

- attività terziarie di cui al successivo punto C7;
 - attività artigianali di servizio alla residenza di cui al successivo punto P2;
 - pubblici esercizi ed attività turistico-ricettive di cui al successivo punto T1;
- nel limite di mq.300 di s.l.p. per ogni attività insediata.

b. - destinazioni produttive, industriali o artigianali (P):

P1) attività produttive artigianali ed industriali.

P2) attività artigianali di servizio non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza e con le tipologie edilizie in atto (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, elettricisti, tappezzieri, calzolai, panettieri, riparazione auto, ed altre attività similari) aventi superficie lorda di pavimento non superiore a mq.300.

P3) attività artigianali di produzione che svolgano un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale, che siano svolte da imprese con non più di 10 addetti e il cui tipo di lavorazione praticata non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi.

Per tutte le attività produttive sono ammesse le attività di ricerca e direzionali di supporto alla produzione di beni nonché la realizzazione della residenza del titolare e/o del custode, quest'ultima nel limite del 30% della Sul con un massimo di mq. 150 per ogni unità produttiva. Complessivamente la superficie delle suddette destinazioni complementari non potrà superare il 50% della Sul dell'insediamento produttivo.

c. - destinazioni commerciali, terziarie e direzionali (C):

C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;

C2) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;

C3) attività commerciali connesse ad attività produttive per la vendita al dettaglio dei soli prodotti dell'azienda;

C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari con esclusione:

- dei prodotti di cui ai successivi punti C5 e C6;
- di combustibili e prodotti chimici;

C5) attività commerciali per la vendita all'ingrosso e per la vendita al dettaglio di generi non alimentari che trattano merci ingombranti quali mobilifici, concessionarie auto, macchine e attrezzi per l'industria e l'artigianato, legnami, materiali per l'edilizia, e simili;

C6) commercializzazione di attrezzi e prodotti agricoli, quali: macchine e attrezzi per l'agricoltura, concimi e sementi, legname, bestiame vivo.

C7) attività terziarie di servizio a gestione privata (uffici, studi professionali, istituti di credito ed assicurativi, agenzie di mediazione; sedi di Enti ed associazioni, servizi per l'igiene e la pulizia; rimesse per auto e caravan, pubblici esercizi; attività di servizio socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, lo sport e il tempo libero, il culto).

C8) sedi direzionali.

Per tutte le attività succitate è ammessa la realizzazione della residenza del titolare e/o del custode nel limite del 40% della Sul con un massimo di mq.150 per ogni unità.

d. - destinazioni turistico- ricettive (T);

T1) oltre l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar e circoli privati;

T2) campeggi;

Sono comprese le destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate alla struttura ricettiva stessa (residenza del custode e/o del titolare, uffici, autorimesse);

e. destinazioni agricole (E).

Contempla le attività produttive svolte dalle aziende agricole, riguardanti:

- la coltivazione e l'allevamento;
- lo stoccaggio, la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli semprechè tali attività non risultino nocive o moleste;
- la commercializzazione dei prodotti dell'azienda di cui all'art.4 del D.Lgvo 18 maggio 2001, n. 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57" e di prodotti connessi alla agricoltura di cui al precedente art.8 punti C.3 e C.6;
- le eventuali attività agrituristiche connesse, disciplinate dalla Legge n.96 del 20 febbraio 2006 e dalla Legge regionale n. 38 del 23 marzo 1995.

f. Servizi di interesse pubblico, compresi impianti tecnologici (S).

1. In conformità agli artt.5, 7 e 8 D.C.R. n.653/13414 gli esercizi commerciali si articolano inoltre nelle seguenti tipologie distributive:

ESERCIZI DI VICINATO: superficie di vendita fino a mq. 150;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: da mq.151 a mq. 1500;

2. Non è previsto l'insediamento sul territorio comunale di grandi strutture di vendita.
3. L'insediamento delle medie strutture di vendita è esclusivamente ammesso negli addensamenti commerciali individuati sulla tav.7 ed è vincolato alla verifica di compatibilità della relativa tipologia con la tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo di cui al successivo art.18.
4. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione delle superficie di cui all'allegato 4: "Disciplinare per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio".

Art. 9- Parametri urbanistici ed edilizi

9.1 - Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, comprese quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

9.2 - Superficie territoriale (St)

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

9.3 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (m^3/m^2).

9.4 - Indice di densità edilizia territoriale (It)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m^3/m^2).

9.5 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. (m^2/m^2).

9.6 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m^2/m^2).

9.7 - indice residenziale (Ir)

E' l'indice da applicarsi per il calcolo della Capacità Insediativa Residenziale Teorica di un'area che, a sua volta, costituisce il riferimento per il calcolo della dotazione di servizi prescritto per una determinata zona urbanistica.

E' dato dal rapporto tra il volume degli edifici destinati a residenza (V) e il numero di abitanti (mc/ab) e definisce quindi il volume che mediamente compete ad ogni abitante.

9.8 - Densità insediativa (Da)

E' data dal rapporto tra il numero di abitanti insediabili in un'area definita dal PRGC e la superficie territoriale (St) della stessa area (ab/ha).

9.9 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

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

9.10 - Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m.), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente p.to .9.9.

9.11 - Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali di cui al successivo p.to 9.15 per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (come definite al precedente par.9.9), nonché gli eventuali soppalchi.

9.12 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds).è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

9.13 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

4. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (m²), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
5. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

9.14 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

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

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

e) agli spazi compresi nel corpo principale (con h. utile max non superiore a m.2,50) o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, nei limiti di cui all'art.10 p.to 10.8;

g) alle soffitte ed ai locali sottotetto che non siano dotati di impianti tecnologici (ad eccezione dell'impianto di illuminazione) e che presentano le seguenti caratteristiche:

- altezza utile media ponderata inferiore a m.1,80;
- altezza utile massima inferiore a mt.3,50;
- la superficie di sottotetto avente altezza media superiore a mt. 2,70 sia inferiore al 30% della superficie complessiva;
- superficie finestrata inferiore a 1/30 rispetto alla superficie di pavimento.

h) ai cavedi.

3. Per gli edifici esistenti e realizzati in base a precedenti strumenti urbanistici gli spazi nel sottotetto devono essere scomputati qualora non risultino legittimamente abitati; devono altresì essere scomputati gli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della L.R. 21/98.

4. E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.

9.15 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. La superficie lorda di pavimento, misurata in metri quadrati [m²], è riferita alle sole destinazioni direzionali e commerciali, ai sensi e per gli effetti dell'art.21 – p.to 3 della L.R. 56/77 e della normativa sul commercio, ed è la somma delle superfici utili lorde, entro e fuori terra, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Rientrano nella superficie lorda di pavimento le superfici coperte interamente delimitate da pareti.

3. Nel computo della superficie lorda di pavimento sono comprese le superfici relative:

a) alle superfici di vendita, ai depositi, magazzini e locali di esposizione delle merci, di competenza della attività commerciale;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

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

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

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

f) agli spazi comuni a più unità immobiliari destinati a camminamenti, disimpegni o piazzette, che non siano compresi nelle superfici di vendita, nel limite del 20% delle superfici lorde di pavimento complessive, a condizione che tali superfici

siano separate dai locali commerciali con murature fisse e che siano assoggettate all'uso pubblico, oppure in comunione a più unità immobiliari. In quest'ultimo caso tali spazi comuni devono essere vincolati alle destinazioni di progetto con atto pubblico regolarmente trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

9.16 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art.9.14, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

9.17 - Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (m³), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 9.9.

9.18 - Rapporto di copertura (Rc)

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

Art. 10- Definizioni

10.1 – Bassi Fabbricati

Sono tutte le costruzioni a servizio dei fabbricati ad uso residenziale, terziario o produttivo compatibile con la residenza destinati a :

- autorimesse individuali o collettive;
- depositi di materiali non nocivi e non pericolosi, magazzini e simili con esclusione assoluta di uso direttamente residenziale, terziario, produttivo.

10.2 – Tettoie aperte

Si intendono le costruzioni aperte almeno su due lati destinate a deposito di materiali non nocivi e non pericolosi, magazzini e simili con esclusione assoluta di uso residenziale e/o terziario e/o produttivo.

10.3 - Cabine enel di trasformazione a bassa tensione.

Si intendono quei fabbricati necessari alla trasformazione dell'energia elettrica da alta tensione alla tensione di utilizzo per le utenze private (220/380 volt); rientrano nella presente categoria le costruzioni con dimensioni contenute nei seguenti parametri $h \leq 3,00\text{mt}$, $b \leq a \leq 5,00\text{mt}$.

10.4 - Cabine enel primarie

Si intendono le cabine di trasformazione da 130.000 volt a 15.000 volt.

10.5 - Edificio condominiale e relativa area di pertinenza

1. Per edifici condominiali si intendono quegli edifici a configurazione edilizia compatta, con numero di unità immobiliari superiore a 2, dotati di aree pertinenziali, collegamenti verticali ed accessi comuni.
2. In tali edifici non meno del 20% della superficie libera dell'area di pertinenza deve essere destinata ad uso condominiale comune per la fruizione diretta dei singoli condomini;
3. Tale area deve essere adiacente agli spazi comuni condominiali.
4. La superficie libera dell'area di pertinenza si ricava detraendo dalla superficie fondiaria del lotto la superficie coperta dell'edificio nonché gli spazi destinati a rampe, parcheggi esterni alla recinzione e le servitù di accesso gravanti sull'area medesima opportunamente documentate.
5. Nelle aree condominiali succitate, che possono essere reperite anche in spazi coperti quali pilotis o porticati, devono essere individuati spazi idonei per la collocazione dei cassonetti destinati alla raccolta dei rifiuti.

10.6 - Fabbricati e manufatti pertinenziali

1. Si definiscono pertinenze i fabbricati accessori, i manufatti e gli impianti funzionalmente connessi e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Le strutture pertinenziali devono sempre essere riferite all'unità immobiliare principale, della quale costituiscono elemento di completamento della funzione primaria e non possono essere utilizzate disgiuntamente dall'unità medesima né per destinazioni d'uso diverse da quelle per cui ne è stata concessa l'edificazione. Inoltre non possono essere frazionate dall'edificio a cui sono asservite né cedute disgiuntamente dall'edificio medesimo.
3. La documentazione tecnica allegata alla istanza o alla DIA con la quale viene richiesta l'edificazione di tali manufatti deve chiaramente indicare l'unità immobiliare alla quale le pertinenze sono legate da vincolo.
4. Le pertinenze devono comunque giacere sull'area asservita all'edificio principale.
5. Le strutture pertinenziali sono le seguenti:
 1. I bassi fabbricati e le tettoie destinati a deposito ed autorimessa, aventi le caratteristiche e nei limiti di superficie indicati al successivo art.14;
 2. I fabbricati interrati destinati a cantina, autorimessa, deposito ed altri usi comunque accessori all'abitazione. Si considerano interrati i fabbricati avente l'estradosso a quota inferiore rispetto al piano di campagna sistemato e avente la superficie perimetrale totalmente a contatto con il terreno ad esclusione delle

parti prospicienti agli accessi carrai. In tutte le zone ad esclusione del Centro Storico e dei Nuclei Antichi il limite di superficie è pari alla superficie coperta dell'edificio principale incrementata del 200%.

3. I volumi tecnici;
 4. I terrazzi coperti e le pensiline (con aggetto superiore a m.1,50) di pertinenza di edifici, nel limite del 25% della superficie utile dell'unità immobiliare di pertinenza o comunque della superficie utile presente al piano del terrazzo.
 5. Le recinzioni, i muri di contenimento e le cancellate;
 6. Le pavimentazioni esterne, delle aree di pertinenza di edifici esistenti e di nuova costruzione, a condizione che sia previsto un idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche e che la superficie impermeabile non sia superiore al 50% dell'area libera da costruzioni esistenti ed in progetto;
 7. Le serre domestiche per la protezione di piante, fiori e ortaggi limitatamente alle superfici occorrenti per la produzione destinata all'autoconsumo.
 8. Impianti all'aperto per la pratica di attività sportive o del tempo libero (es: piscine, campi da tennis, calcetto, bocce, ecc...) realizzati ad uso esclusivo dei residenti, qualora non comportino la realizzazione di fabbricati, né di strutture emergenti oltre m.3 dal piano di campagna.
 9. Altri impianti ed infrastrutture quali: trivellazione di pozzi ad uso domestico, installazione di serbatoi e impianti esterni per la produzione di energia, (impianti fotovoltaici e a pannelli solari), impianti per il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue e relative reti di scarico; linee di allacciamento alle reti infrastrutturali (acquedottistiche, fognarie, elettriche, telefoniche, del gas), impianti di illuminazione esterna.
 10. Altri manufatti quali: forni, barbecue, gazebi, nel limite di superficie coperta complessiva pari al 25% dell'edificio a cui sono asserviti e comunque non maggiore di mq.30.
6. Nei Nuclei di antica formazione le strutture pertinenziali debbono rispettare le caratteristiche riportate nell'art.24 delle presenti norme, e le opere di cui ai precedenti punti 1) 3) 4) 5) 7) 8) 9) 10), eventualmente consentite dalle presenti norme, sono da considerarsi nuova costruzione, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 6/6/2001 n.380.
 7. Tutti i manufatti pertinenziali citati nel presente articolo non concorrono alla verifica degli indici di densità fondiaria e territoriale prescritti dal PRGC. I manufatti di cui al punto 4) debbono verificare il rapporto di copertura prescritto dalla normativa di zona.
 8. I manufatti di pertinenza delle abitazioni di cui al precedente comma 5 punto 10, ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di m.3,00, fatte salve eventuali deroghe tra i confinanti per distanze inferiori e comunque nel rispetto di ogni altra normativa in materia di igiene e sicurezza.⁴

10.7 – Vano scala

1. Ai fini della determinazione della Superficie Utile Lorda di cui al precedente art.9.14 – p.to c), per vano scala si intende la struttura di collegamento verticale fra 2 o più piani dell'edificio.
2. Le scale interne alle unità immobiliari devono essere delimitate da murature per almeno 3 lati e l'80 % del perimetro in pianta.

⁴ COMMA TRASLATO DAL PRECEDENTE ART.14

3. La superficie del vano scala è calcolata sommando la proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli, oltre agli eventuali muri di delimitazione del vano stesso, se perimetrali.
4. Non sono deducibili le superfici delle rampe e dei pianerottoli che eccedono i mq.15 incrementabili di mq.3 per ogni metro di altezza di interpiano superiore a m.3.

10.8 – Locali cantina

1. Ai fini della determinazione della Superficie utile lorda di cui al precedente art.9.14 – p.to c), per locali cantina si intendono i locali aventi destinazione accessoria alla residenza ubicati al piano interrato, cioè con estradosso non emergente in nessun punto dal piano di campagna sistemato, o seminterrati, sottostanti a locali di abitazione, aventi le seguenti caratteristiche:
 - estradosso del solaio soprastante non emergente mediamente oltre cm.1,50 dal piano di campagna sistemato.
 - altezza utile non superiore a m.2,40;
 - superficie aeroilluminante non superiore a 1/20 della Sun del locale.
2. La determinazione della media di cui al precedente comma si ricava dividendo la somma delle superfici delle facce laterali del solido (delimitato dai piani di pavimento) emergente dal piano di campagna sistemato (art.10 p.to 10.14), per il perimetro in pianta del piano seminterrato.

10.9 - Ciglio della strada

è quello definito dalla vigente normativa statale, (art.2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404) che testualmente detta: “Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di demolizione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).”

10.10 - Confine della strada

è quello definito nel testo del D.M. 5 novembre 2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” che testualmente detta: “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.”

10.11 – Sagoma dell’edificio

Per sagoma dell’edificio si intende la figura geometrica delimitata in orizzontale dal contorno dell’edificio, comprese le tettoie, le logge, gli spazi porticati e le altre analoghe strutture, escludendo soltanto i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione, e in verticale rispettivamente dal piano di campagna sistemato e dall’estradosso della copertura, al netto di eventuali abbaini, di terrazzini incassati nelle falde del tetto e dei volumi tecnici.

10.12 – Abbaini

Agli effetti del precedente p.to 10.11 sono considerati abbaini le strutture del tipo a “capanna”, aventi larghezza massima di m.1,20 ed altezza massima di m. 1,50, aventi lo scopo di areare ed illuminare i locali previsti nel sottotetto.

Nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica formazione gli abbaini dovranno rispettare le caratteristiche indicate al successivo art.20.8 c.4;

10.13 – Superfetazione

Manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo ad ogni suo successivo sviluppo coerente, che non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico, funzionale e contrasta con gli obiettivi del recupero e del risanamento igienico ed edilizio.

10.14 - Piano di campagna sistemato

Il piano di campagna sistemato, nel punto in cui interseca la superficie della facciata della costruzione, definisce la linea di spiccato, agli effetti della applicazione dei parametri edilizi di cui al precedente art.9.

Qualora l'edificio sia arretrato rispetto al ciglio stradale o ai confini di proprietà, il piano di campagna potrà essere sopraelevato rispetto alla quota stradale o al piano di campagna sistemato dei lotti adiacenti, se questi è superiore alla quota stradale, fino ad un massimo di cm.60.

In tal caso dovrà essere previsto un raccordo ai suddetti piani con livelletta avente pendenza non superiore al 20%.

10.15 - Commercio al dettaglio.

L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

10.16 - Commercio all'ingrosso.

L'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

10.17 - Esercizio commerciale.

Corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione o autorizzazione commerciale.

10.18 - Centri polifunzionali di servizi

ai sensi dell'art.19 della D.G.R. n.563-13414 del 29/10/1999, s'intendono uno o più esercizi commerciali ubicati in un'unica struttura o complesso che si possono realizzare, anche in "precario", su area pubblica, eventualmente integrata con un distributore di carburante, cui si associa una pluralità di altri servizi, quali, ad esempio:

- a) sportelli o servizi decentrati del comune, ufficio postale, bancario o simili;
- b) sportelli e centri turistici, di informazione, pro loco e simili;
- c) presidio farmaceutico, medico, veterinario, e simili;
- d) biglietterie, fermate autolinee, centri prenotazioni, e simili;
- e) servizi per la casa e la persona;
- f) bar, circoli, rivendita tabacchi, rivendita giornali e riviste;
- g) impianti sportivi e ricreativi;
- h) strutture ricettive.

10.19 - Superficie di vendita

di un esercizio commerciale, ai sensi dell'art.5 della D.G.R. n.563-13414 del 29/10/1999, è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri, e al netto degli stessi che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del titolo abilitativo a edificare.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Nella superficie di vendita rientrano soltanto le superfici destinate al calpestio, escludendo quindi la superficie di ingombro delle murature esterne ed interne, secondo la definizione di "Superficie Utile Netta della Costruzione".

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e deve riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda.

Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato: mq. 150.

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, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare 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 delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. n. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

Per superficie di vendita di un centro commerciale classico o sequenziale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

10.20 - Superficie espositiva

è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

10.21 - Esercizi di vicinato

quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;

10.22 - Medie strutture di vendita:

gli esercizi aventi superficie compresa fra 150 e 1.500 mq.;

10.23 - Grandi strutture di vendita:

gli esercizi aventi superficie superiore a 1.500 mq.;

10.24 - Centro commerciale:

ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. n. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2.

I Centri Commerciali sono così classificati:

- a) centro commerciale classico:
- b) centro commerciale sequenziale:
- c) centro commerciale naturale:
- d) centro commerciale pubblico:

10.25 - DEFINIZIONE DI OFFERTA COMMERCIALE

L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:

- a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
- b) offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)
- c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini dell'applicazione dell'articolo 8, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del d.lgs. n. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

Ai fini della programmazione della rete distributiva sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) e g) del decreto legislativo n. 114/1998.

Art. 11- Viabilità pubblica e privata

La possibilità di apertura di nuove strade è determinata dalle indicazioni delle tavole di PRGC e può essere altresì consentita nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi o piani tecnici.

In sede di progetto esecutivo e/o nella redazione di strumenti urbanistici esecutivi il tracciato delle strade individuato nel progetto di PRGC potrà subire delle variazioni senza che queste comportino variante al PRGC stesso, purché tali variazioni

avvengano all'interno delle fasce di rispetto e/o all'interno dell'area assoggettata alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

In tutte le aree di intervento del PRGC le nuove strade pubbliche o private gravate di uso pubblico, che devono essere progettate ed eseguite tenendo conto della loro funzione, dell'intensità e tipo del prevedibile traffico veicolare e pedonale futuro nonché della tipologia e volumetria degli edifici a cui devono servire, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- IN AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO:

La sezione minima utile della carreggiata al netto dei marciapiedi non dovrà essere inferiore a mt 7,00 e dovranno essere previsti due marciapiedi laterali di larghezza minima di mt 1,50; in alternativa i marciapiedi potranno essere sostituiti da un unico percorso pedonale alberato di larghezza non inferiore a mt 3,00.

Fatte salve la sezione totale di mt 10,00 la sezione minima di carreggiata di mt 7,00 e la previsione di almeno un marciapiede di mt 1,50, nell'ambito dei SUE potranno essere proposte soluzioni diverse in funzione della razionalità del SUE stesso.

Negli interventi edilizi di completamento la sezione minima potrà essere ridotta a non meno di mt 9,00, compresi i marciapiedi, in relazione alle esigenze di allineamento con le recinzioni esistenti.

Deroghe alle sezioni stradali minime succitate potranno essere ammesse, previa valutazione delle condizioni di viabilità da parte del settore tecnico, limitatamente alle zone Au e As, in casi di accertate situazioni di compromissione e soltanto per l'ampliamento di brevi tratti stradali esistenti, fatte salve le sezioni minime di m.5,00 per il doppio senso di marcia e di m.3,00 per il senso unico.

-IN AREE INDUSTRIALI:

La sezione minima della carreggiata, al netto dei marciapiedi laterali, non potrà essere inferiore a mt 8,00 e dovranno essere previsti due marciapiedi laterali con larghezza minima di mt 1,50 cadauno ; in alternativa, per giustificati motivi migliorativi, potrà essere previsto un solo marciapiede di dimensioni doppie;

-IN AREE AGRICOLE:

Tutte le altre strade a servizio delle attività agricole dovranno avere sezione minima utile di mt 4,00, escludendo banchine e fossi laterali;

- Tutte le strade a fondo cieco, pubbliche o private, ad eccezione di quelle agricole, dovranno avere uno slargo in cui sia inscrivibile un cerchio di mt 15,00 di diametro minimo;

Art. 12- Recinzioni

1. All'interno dei centri edificati così come definiti dal codice della strada le recinzioni, tali si intendono anche le siepi, da edificare nelle fasce di rispetto potranno essere realizzate sul ciglio strada, come definito dalle presenti N.T.A e nel rispetto delle sezioni minime stradali di cui al precedente art.11;
2. Nelle zone all'esterno dei centri edificati, gli arretramenti da tenere dal confine stradale per la costruzione e la ricostruzione di recinzioni di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a m.3,00.
3. Lungo le strade provinciali le recinzioni dovranno, di norma, rispettare gli allineamenti in atto ed ottenere la preventiva approvazione dei competenti uffici provinciali.

4. In caso di indicazioni cartografiche più restrittive gli arretramenti succitati dovranno essere adeguatamente incrementati.
5. le aree di risulta dagli arretramenti saranno dismesse, su richiesta della Amministrazione Comunale, per pubblica utilità mediante specifico impegno in sede di rilascio di permesso di costruire.
6. Le recinzioni sono ammesse in tutto il territorio comunale alle condizioni seguenti, qualora non in contrasto con le norme del nuovo codice della strada:
 - 1) non abbisognano di autorizzazione edilizia le opere di delimitazione di un fondo quando si tratti di semplici misure protettive della proprietà privata prive di rilevanza urbanistico - edilizia ed idonee a determinare una trasformazione durevole del fondo (opere precarie quali barriere trasparenti realizzata mediante fili metallici su pali in legno e forniti di segnalazione visiva idonei ad impedire incidenti e disposti in numero e distanza secondo le norme vigenti) e soltanto quando realizzate sul confine tra due proprietà private; peraltro rimangono assoggettate ad autorizzazione qualora prospettanti sul suolo pubblico.
 - 2) il permesso di costruire è obbligatorio quando la recinzione di un fondo si concreta nella realizzazione di una struttura comunque stabile, su opere di fondazione, e di rilevante entità per dimensione e compattezza; richiedono pertanto il titolo abilitativo anche le recinzioni realizzate mediante siepi arboree.
 - 3) nel **territorio agricolo** sono ammesse recinzioni unicamente del tipo "a giorno" a trama leggera, intrecciate con essenze forti a foglia caduca, ed esclusivamente per delimitare le aree di pertinenza ai fabbricati rurali residenziali e produttivi esistenti, solo nel caso si tratti di aziende agricole esistenti, o da realizzare, che dovranno essere individuate sulla richiesta di titolo abilitativo ad edificare.

[Le medesime recinzioni possono essere realizzate dagli imprenditori agricoli professionali per esigenze legate alla produzione aziendale.](#)

Lo zoccolo, con eventuale soprastante cancellata, è ammesso unicamente per i tratti di recinzione prospettanti verso strade pubbliche o suolo pubblico o per la delimitazione di lotti già edificati.

In presenza di alberature di particolare valore ambientale individuate nelle tavole di PRGC, o negli allegati, le recinzioni debbono adattarsi senza causare danni estetici e funzionali alle alberature stesse.

Le recinzioni di differente altezza oppure a parete piena sono consentite soltanto per il completamento di recinzioni esistenti e dello stesso tipo nonché per i nuovi centri aziendali agricoli, purché comunque si osservino le distanze minime dai cigli stradali richieste dal D.M. 01/04/68 n.1404 e siano curati i parametri esterni delle stesse.

Entro il perimetro dei **nuclei frazionali e rurali** sono ammessi tutti i tipi di recinzioni, limitati ad altezza massima di mt 2,00.

Non sono ammesse comunque le recinzioni prefabbricate , a parete piena e/o a giorno, che per forma , materiale e/o colore non rispettino l'ambiente architettonico rurale a cui di norma si riferiscono.

- 4) nel **Centro Storico e nei vecchi nuclei** le recinzioni verso strada dovranno rispettare i tipi storici e le caratteristiche dimensionali in atto; i cortili non potranno essere frazionati mediante nuove recinzioni mentre quelle in atto non potranno essere ricostruite e saranno considerate superfetazioni, da rimuovere nell'ambito di azioni di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

- 5) nelle zone destinate ad **attività produttive** le nuove recinzioni e la ricostruzione delle esistenti dovranno rispettare un arretramento minimo di mt. 5,50 dall'asse delle strade vicinali o comunali attualmente esistenti ovvero dall'asse previsto, e di mt.9,50 dall'asse delle strade provinciali e simili attualmente esistente ovvero dall'asse previsto, sempre se non in contrasto con le norme del nuovo codice della strada;

gli accessi carrai dovranno essere arretrati di mt.5,00 dal filo delle recinzioni, essere dotati di invito a sgancio ed avere una larghezza minima di mt.6,00,

- 6) nelle **restanti aree urbanizzate** le recinzioni sul fronte strada o verso spazi pubblici dovranno essere "a giorno", rispettare l'altezza massima di mt 2,00 risultare di forme semplici che si armonizzino con le recinzioni in atto circostanti. Sono ammesse deroghe o in caso di maggiori arretramenti delle recinzioni che garantiscano le stesse condizioni di visibilità o in presenza di SUE. E' facoltà della Civica Amministrazione, su parere della C.I.E. o dell'Ufficio Tecnico Comunale, richiedere in sede di esame dei progetti di recinzione opportune modifiche dimensionali e/o tipologiche tali da omogeneizzare l'intervento richiesto con l'ambiente circostante oppure per coordinarlo a soluzioni di arredo urbano in fase di elaborazione.

Rientra nelle facoltà di cui sopra la richiesta relativa ad eventuali smussi negli incroci tra strade di interesse pubblico. Le recinzioni interne, fra proprietà private potranno avere un'altezza massima di mt 2,00 e realizzate anche a parete piena.

Art.13 - Accessi, arretramenti, allineamenti e fasce di rispetto dalle strade

1. Ai sensi dell'art.28 L.R. n.56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; detti accessi, nelle aree urbanizzate, adeguatamente attrezzati e distanziati dagli assi stradali provinciali, potranno avvenire solo a mezzo di derivazioni nei modi previsti dalle disposizioni del nuovo codice della strada.
2. In tutto il territorio comunale non possono inoltre essere autorizzati accessi veicolari diretti su strade provinciali di singoli edifici, nè l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici se non per mezzo di opportuno organico progetto di sistemazione veicolare, congruente con le norme del citato nuovo codice della strada.
3. Nelle aree residenziali gli accessi carrabili dovranno di norma essere arretrati dal filo di recinzione di almeno mt.3,00, salvo situazioni di incompatibilità con la preesistenza, ed avere elementi di invito a sgancio non minori di 45 gradi, misurati nell'angolo costituito dalla perpendicolare alla recinzione con l'asse dello sgancio; tali accessi, se individuali, per singole unità immobiliari potranno essere realizzati a filo recinzione purché in presenza di marciapiedi di mt.3,00.
4. Per situazioni di incompatibilità con la preesistenza o per motivi di uniformità, da riferirsi comunque ad interi tracciati stradali aventi sezione utile non inferiore a mt.9,00, l'accesso carraio potrà rispettare arretramenti inferiori fino ad essere allineato sul filo della recinzione.
5. In tal caso lo stesso dovrà essere dotato di cancello con apertura automatica comandato a distanza ed avere una larghezza utile non inferiore a mt.4,50.
6. Nel Centro Storico e nei nuclei antichi, di norma, non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi carrai con accesso diretto sulla strada pubblica, fatti salvi gli interventi previsti nel quadro di un complessivo progetto di riordino urbanistico che preveda la

soppressione di uno o più accessi preesistenti e che comporti un miglioramento dal punto di vista viabile, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche in atto e degli eventuali vincoli presenti. Inoltre potranno essere ripristinati gli accessi carrai di cui venga concretamente dimostrata la preesistenza, purché il ripristino avvenga nella stessa posizione e con caratteristiche tipologiche originarie o comunque congrue con il contesto urbano circostante. In tale caso l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di respingere la richiesta qualora il nuovo accesso interessi direttamente una strada a doppio senso di marcia o l'intervento comporti la soppressione di spazi pubblici a parcheggio. Nelle ipotesi previste dai precedenti commi è ammessa la deroga all'arretramento dal filo di recinzione, a condizione che venga prevista l'installazione di un cancello con apertura automatica.

7. Per quanto possibile, gli accessi a due proprietà contigue dovranno essere abbinati.
8. Nelle aree produttive od agricole gli accessi carrai dovranno essere arretrati di mt.5,00 dal ciglio stradale, fatte salve distanze maggiori per l'allineamento con recinzioni preesistenti, fanno eccezione i casi in cui si è in presenza di strade con marciapiedi per i quali valgono le esemplificazioni cartografiche.
9. Gli allineamenti e gli arretramenti degli edifici dai cigli stradali sono individuati sulle tavole di PRGC.
10. In carenza di specifiche indicazioni cartografiche valgono le norme dettate dal Nuovo Codice della strada di cui al D.L. 30 aprile 1992, n. 285 modificato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 ed al relativo Regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.
11. Per le strade pedonali e quelle veicolari private gravate di servitù di pubblico transito avente sezione trasversale inferiore a mt. 5 l'arretramento minimo dal ciglio stradale è fissato in mt.3;
12. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada, gli allineamenti e gli arretramenti degli edifici dai cigli stradali sono le seguenti:
 - a) per interventi su edifici esistenti, comprese le sopraelevazioni consentite dal PRGC, vanno osservati gli allineamenti in atto, salvo possibilità di deroghe consentite esclusivamente in presenza di strumenti urbanistici esecutivi e di documentate e giustificate esigenze;
 - b) per gli interventi di completamento dovrà essere previsto l'arretramento, dal filo di recinzione, di mt.5,00 per sedimi viari fino a mt 9,00 e di mt 7,50 per sedimi viari da 9,00 a 15,00 mt;
 - c) per gli interventi in aree di nuovo impianto, di norma la distanza minima ammissibile dal ciglio strada o marciapiede o filo recinzione sarà di mt 7,50, qualora non in contrasto con le norme del nuovo codice della strada. Eventuali deroghe alle distanze dai cigli stradali potranno essere previste dagli strumenti urbanistici esecutivi, solo all'interno del proprio perimetro, per il rispetto degli allineamenti stradali esistenti o per particolari e giustificati motivi architettonici o di composizione urbanistica;
 - d) per interventi in aree agricole si applicano i disposti del nuovo codice della strada e degli articoli 4 e 5 del D.M. 1/4/68 n. 1404, per quanto non in contrasto;
 - e) per le aree ad insediamento produttivo di nuovo impianto gli arretramenti minimi sono fissati in mt.10,00 dal filo di recinzione ammissibile.
13. Impregiudicate le altre distanze sancite nel presente articolo, la distanza minima delle costruzioni da strade private esistenti o comprese nei P.E.C. non può essere inferiore a 3 ml. qualora non in contrasto con le norme del nuovo codice della strada.

14. Nelle fasce di rispetto potranno essere consentiti i seguenti interventi:

- realizzazione di recinzioni come disciplinate all'art. 12;
- formazione di parcheggi in superficie, ai fini del rispetto della dotazione minima di 1mq/10mc di Vu;
- formazione di strade private e consortili;
- realizzazione di chioschi e limitate attrezzature prefabbricate a servizio della circolazione (circ. n.1350 del 10/10/68 del Ministero LL.PP.- Direzione Generale A.N.A.S.);
- cabine elettriche di trasformazione di cui al precedente art.10 nonché attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi a condizione che siano garantiti adeguati spazi di sosta per gli automezzi di servizio, all'esterno della carreggiata stradale.
- Impianti a titolo precario per la distribuzione del carburante, opportunamente intervallati.

Tali interventi dovranno comunque garantire condizioni di visibilità e sicurezza connesse alla circolazione stradale.

Art.14- ~~Limiti di distanza dai confini di proprietà e fra edifici~~ Modalità applicative di alcuni parametri edilizi

14.1 - DISTANZA FRA EDIFICI

1. Nelle aree a destinazione residenziale, individuate dal PRGC, la distanza dei nuovi edifici dai confini di proprietà dovrà essere superiore o uguale alla metà dell'altezza con un minimo di mt 5,00, salvo atto di vincolo tra i confinanti che consenta di modificare detta distanza, indipendentemente dal confine, fatto salvo il limite minimo di confrontanze di mt 10,00 tra gli edifici.
2. E' ammessa la deroga alla distanza di cui sopra:
 - per i fabbricati seminterrati destinati ad usi accessori all'abitazione, non emergenti oltre m. 1,50 dal piano di campagna sistemato.
 - per le lievi sopraelevazioni consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia;
 - per i bassi fabbricati e le tettoie nei limiti cui al successivo art.15;E' comunque fatto salvo il rispetto della distanza minima di m.3,00.
3. L'edificazione in aderenza potrà avvenire unicamente nel caso ricorra una delle seguenti condizioni:
 - interventi nel nucleo storico;
 - esista accordo tra i proprietari confinanti;
 - preesista un edificio con parete non finestrata sul confine di proprietà, nel qual caso l'altezza dell'edificio da realizzare potrà essere uguale o minore a quella dell'edificio preesistente; comunque, se la maggiore altezza è ammissibile, l'intervento deve essere realizzato a partire da mt 5,00 dal confine di proprietà;
 - in presenza di case a schiera progettate unitariamente.

Sono comunque da rispettare le distanze minime prescritte dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 anche per i volumi parzialmente aperti che siano oggetto di recupero nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, ad esclusione delle destinazioni accessorie alla abitazione.

E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.

14.2 – DISTANZA DAI CONFINI

4. La distanza minima da rispettare per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione, sostituzione edilizia, di costruzioni dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza con un minimo di m.5,00, elevata a m.6,00 per gli edifici con destinazione produttiva (artigianale, industriale, agricola).
5. L'edificazione a distanza inferiore potrà avvenire unicamente nel caso ricorra una delle seguenti condizioni:
 - a. esista accordo tra i proprietari confinanti sancito con apposito vincolo;
 - b. in presenza di edifici progettati unitariamente nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permesso di Costruire Convenzionato.
 - c. preesista sul confine di proprietà un edificio con parete non finestrata; nel qual caso il nuovo edificio o l'ampliamento da realizzare potrà andare in adiacenza alla parete esistente nei limiti dello sviluppo sul confine della parete medesima;
 - d. per la formazione di abbaini nelle falde di tetto;
 - e. per le lievi sopraelevazioni consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia.
 - f. per i bassi fabbricati di cui al successivo art.15 e per i manufatti pertinenziali di cui al precedente art.10 p.to 6 alle condizioni e nei limiti indicati dagli articoli medesimi.
 - g. per gli interventi nei Nuclei Storici;
 - h. per gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art.3 della Legge 9 gennaio 1989 n.13.
6. Per tutti i casi di deroga previsti dai punti d), e), f) succitati valgono comunque le norme del Codice Civile.

E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.

14.3 – DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA

7. Fatto salvo il rispetto delle distanze di cui al precedente paragrafo, la distanza minima da rispettare per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sostituzione edilizia, di costruzioni dai limiti delle zone territoriali omogenee di PRGC è pari a m.5,00.
8. E' ammessa la deroga alla succitata distanza nei seguenti casi:
 - la zona confinante ha destinazione omogenea rispetto a quella in cui ricade l'edificio;
 - l'intervento in progetto estende le sue previsioni ad entrambe le zone confinanti.

- la zona confinante ha destinazione a Servizi Pubblici e l'Amministrazione Comunale, in relazione alla specifica prevista destinazione dell'area, concede assenso alla deroga.

14.4 – ALTEZZA E NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE.

9. I limiti dell'altezza della costruzione e del numero dei piani indicato dalla normativa di zona si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, completamento (ampliamento e sopraelevazione).
10. E' ammessa la deroga per i seguenti interventi su edifici esistenti, a condizione che non contemplino un incremento del numero di piani preesistente, fatta salva la possibilità di recuperare i sottotetti senza modifica ai limiti di sagoma in atto:
 - restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/97;
 - ampliamento rientrante nei limiti di cui all'art.7.2, punto E3 delle presenti NTA;
 - che prevedono la dotazione di nuovi collegamenti verticali.
11. E' inoltre ammessa la deroga di n.1 piano e di m.1,00 di altezza per gli edifici in cui la classe di pericolosità geomorfologia impedisce la realizzazione di piani interrati.
12. E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.

Art. 15 - Disciplina dei bassi fabbricati, delle tettoie aperte e delle verande

15.1 - BASSI FABBRICATI E TETTOIE

1. Sono ammessi in tutte le aree edificate o edificabili, a tal fine delimitate dal PRGC a destinazione residenziale, comprese le residenze civile in zona impropria e le residenze rurali . In assenza di P.d.R. nel centro storico e nei nuclei antichi, come individuati al successivo art.24 e sulla cartografia di piano, la realizzazione di nuovi bassi fabbricati è ammessa "una tantum" unicamente per dotare della prima autorimessa le unità immobiliari esistenti nonché già destinate alla residenza alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R., ed alle condizioni seguenti:
 - 1) in assenza delle condizioni di cui al successivo punto a), che vanno obbligatoriamente documentate, saranno da costruirsi obbligatoriamente in aderenza a fabbricati o recinzioni a parete piena esistenti rispettando le condizioni di cui ai successivi commi b) -c).
 - 2) nel caso del precedente punto 1) si dovrà inoltre procedere alla eliminazione di qualsiasi struttura edilizia esistente al piano cortile, sporgente dai profili degli edifici, con carattere di superfetazione o di precarietà; le coperture saranno obbligatoriamente a falde inclinate, con la pendenza riscontrabile nel fabbricato principale, con orditura in legno e tegole curve.
- a) in particolare nelle aree edificate, in presenza di fabbricati al cui interno, od in adiacenza, esistono locali catastalmente destinati a servizio della residenza, in misura eccedente 25 mq. o il 50% della superficie utile dell'unità immobiliare a cui tali locali risultano asserviti, o residenziali che si intendono rilocalizzare ai piani sottotetto, i posti auto coperti che si rendono necessari saranno realizzati all'interno dei locali stessi. Qualora non possano trovare idonea collocazione nella volumetria del fabbricato principale o di altri edifici esistenti, i bassi fabbricati potranno essere realizzati sull'area

libera di pertinenza, senza procedere a verifica volumetrica, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- b) la superficie coperta complessiva, compreso l'intervento in progetto, non sia superiore ad 1/3 della superficie fondiaria;
- c) la superficie utile complessiva dei bassi fabbricati esistenti e in progetto non sia superiore ad 1/10 del volume utile delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza; per le unità immobiliari esistenti alla data di adozione del vigente P.R.G.C. è consentita la realizzazione di 36 mq. di superficie utile anche se eccedono tale rapporto. L'altezza all'intradosso del solaio di copertura, se a tetto piano, o all'imposta, se a falda/e, non sia superiore a mt. 2,20, con l'altezza massima di colmo non superiore a mt 4,00.
2. Non sono ammesse le coperture piane nelle aree Cs ed Na.
 3. Qualora una sola delle precedenti condizioni non sia rispettata si dovrà procedere, ad esclusione del centro storico e nuclei antichi, a verifica di compatibilità con l'indice di densità fondiaria lorda.
 4. Nelle aree a capacità insediativa esaurita o prive di indice di densità, quindi, i bassi fabbricati non potranno essere realizzati che nel rispetto delle condizioni sopradescritte.
 5. Nelle aree di nuovo impianto i bassi fabbricati saranno comunque da assoggettare a verifica di compatibilità con l'indice di densità fondiaria lorda.
 6. La costruzione potrà avvenire sul confine di proprietà od a mt, 3,00, sempre che l'altezza massima non ecceda i 3,00 mt, in caso contrario sarà soggetta alle norme generali sull'edificazione. Verso le aree pubbliche la distanza minima dovrà comunque essere di mt.5,00. Dovrà essere osservata la distanza minima di mt 5,00 dai fabbricati principali sia ricadenti sullo stesso lotto sia ricadenti su lotti confinanti; possono essere invece adiacenti al fabbricato principale, lungo i prospetti laterali, se in presenza di costruzioni a schiera oppure se costituenti un complesso architettonico organico. Qualora le condizioni di inserimento ambientale lo richiedano potrà essere imposta la copertura a falde inclinate, peraltro obbligatoria nelle zone agricole.
 7. E' consentita la demolizione e successiva ricostruzione di bassi fabbricati e tettoie con la stessa complessiva superficie preesistente, in posizione planimetrica in tutto o in parte diversa rispetto a quella originaria, anche se non vengono rispettati i limiti di superficie di cui al precedente comma^{1°} - punto c), a condizione che vengano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici previsti dal presente articolo e che le strutture oggetto di intervento siano state legittimamente realizzate o che siano state oggetto di sanatoria edilizia regolarmente accolta
 8. In tutte le aree edificate, ad esclusione del centro storico e dei nuclei antichi come sopra richiamati, è ammessa, quale pertinenza dell'abitazione di artigiani a titolo principale comprovato da iscrizione alla CCIAA e prevalenza del reddito derivante da tale attività sul reddito totale, la realizzazione di tettoie aperte, per gli usi definiti al primo comma del presente articolo, non assoggettate a verifica volumetrica a condizione che:
 - la superficie di tettoia coperta e in progetto sia inferiore ad 1/5 dell'area libera del lotto di proprietà e non ecceda i 200 mq netti;
 - l'altezza massima di colmo o di estradosso del solaio di copertura non sia superiore a mt 4,00
 - la distanza dai confini di proprietà sia almeno pari a mt,5,00 e quella da altri fabbricati non inferiore a mt 10,00.

- la tettoia venga dotata di chiusura verso le strade e spazi pubblici.
9. Nei casi di cui al comma precedente la superficie coperta ammessa non può essere sommata a quella prevista dal 1° comma e risulta pertanto in alternativa o ad integrazione della medesima.
 10. Qualora i bassi fabbricati siano utilizzati per ricovero di animali domestici, in numero strettamente limitato al soddisfacimento delle esigenze familiari, si dovranno rispettare le norme di igiene e sanità pubblica in vigore.

15.2 - VERANDE

In tutte le aree di PRGC, ad esclusione del Centro Storico, dei Nuclei Antichi e degli edifici di valore storico o documentario, la realizzazione di strutture di protezione climatica permanente denominate verande, per la chiusura di balconi, logge, terrazzi, è ammessa alle seguenti condizioni:

- Il loro volume sia verificato negli indici di densità previsti per la zona urbanistica in cui si colloca l'edificio, salva la possibilità di operare la verifica con l'intervento di cui al precedente art.7.2 – punto E3.
- per gli edifici con tipologia diversa dalla unifamiliare isolata venga preventivamente presentato un progetto unitario esteso a tutto l'edificio al quale ogni successivo intervento sarà tenuto ad informarsi;
- impiego di materiali e soluzioni progettuali coerenti con la tipologia dell'edificio esistente o in progetto e, comunque, di elementi strutturali leggeri e tamponamenti in vetro o altro materiale trasparente;
- la superficie in pianta non può superare i mq. 9,00 e la profondità dovrà essere compresa nel limite di m. 2,50;
- La superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali apertisi sulla medesima.
- Le cucine o i locali con posto di cottura e i servizi igienici che si aprono sulle verande siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.
- Non vengano eliminate le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che su essa si affacciano.
- Non vengano installati nelle verande corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.
- Qualora siano presenti all'interno delle verande tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o i misuratori stessi, la veranda sia resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante una apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda con un minimo di mq 0,2.
- Tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purché esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

Art.16 –Parcheggi privati

1. Fatta salva la dotazione di parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art.21 della L.R. n.56/77, tutti gli interventi di nuova costruzione, completamento, ristrutturazione edilizia con recupero di volumi e/o incremento delle unità immobiliari e sostituzione edilizia sono subordinati alla disponibilità delle seguenti quantità minime di superfici destinate a parcheggi privati:
 - a) per la destinazione residenziale: 1 mq. ogni 3 mq. di Superficie Utile Lorda di costruzione;
 - b) per le destinazioni direzionale, commerciale, terziaria, turistico - ricettiva: 1 mq. ogni 3,5 mq. di Superficie Lorda di Pavimento.
 - c) per la destinazione produttiva: 10 mq. per ogni addetto teorico; Per gli interventi di Nuovo Impianto e sostituzione edilizia la dotazione minima non può comunque essere inferiore al 10% della superficie fondiaria.
2. La dotazione minima di posti auto è determinata dividendo per 20 la superficie di cui al precedente comma 1 e arrotondando per eccesso il risultato; Deve essere comunque garantita una dotazione minima di 1 posto auto per ogni unità immobiliare, elevabile a 2 posti auto nel caso di interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale.
3. Gli addetti teorici sono calcolati secondo il parametro di mq.75/addetto di superficie lorda di pavimento.
4. Le superfici di cui sopra devono essere reperite in aree adiacenti alle costruzioni di cui costituiscono pertinenza e la loro localizzazione deve essere individuata sull'elaborato grafico allegato alla istanza di rilascio del titolo abilitativo.
5. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di individuare le superfici occorrenti nell'area di pertinenza il Comune potrà autorizzare il reperimento della dotazione in aree ubicate nelle vicinanze dell'immobile.
6. Per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che non prevedano già il reperimento degli standard a parcheggi pubblici, almeno la metà della dotazione deve essere localizzata all'esterno delle recinzioni, arretrando

Art.17 - classificazione delle zone di insediamento commerciale e individuazione della compatibilità territoriale di sviluppo delle strutture distributive.

1. La tav."Indagine commerciale - scala 1/5000) individua, in conformità a quanto disposto dall'art.4 della L.R. n.28/1999, l'addensamento commerciale Storico-Rilevante A1.
2. Il perimetro dell'addensamento individua i fronti strada e di piazza sui quali sono insediabili i punti di vendita e delimitano le aree all'interno delle quali sono insediabili le superfici commerciali.
3. Nell'addensamento potranno insediarsi gli esercizi commerciali aventi l'ingresso principale all'interno del perimetro e le superfici commerciali ubicate ad una distanza dal perimetro dell'addensamento non superiore a 50 metri misurata dal punto più prossimo del perimetro.
4. La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è riportata nella successiva tabella.
5. La verifica di compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolante ed inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o di aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo edilizio relativo a insediamenti commerciali.
6. Ai sensi dell'art.22, comma 2, della D.C.R. n.563/13414 del 29/10/1999, le localizzazioni commerciali "L1", sono eventualmente riconoscibili, in sede di esame delle istanze, attraverso i seguenti parametri:
 - essere ubicate in prossimità (par.J.1) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (par. X.1);
 - la numerosità del nucleo residenziale (par. X.1) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (par.Y.1)
 - La dimensione massima della localizzazione (par.M.1)
 Il prospetto seguente indica i parametri di riferimento precisando:
 - che il parametro X.1 s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20%.
 - che il parametro M.1 non è modificabile.

Y.1	Ampiezza della perimetrazione per il calcolo dei residenti	ml. 500
X.1	Numero minimo dei residenti entro il raggio di cui il parametro Y.1	n.1.000
J.1	Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale	ml.500
M.1	Dimensione massima della localizzazione	mq. 20.000

7. L'insediamento degli esercizi di vicinato, fatte salve le prescrizioni di cui al successivo art.20, è consentito anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal Piano Regolatore Generale e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.
8. L'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali sopra indicati,

compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal Piano Regolatore Generale e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.

TABELLA DELLE COMPATIBILITA' TIPOLOGICO TERRITORIALI DELLO SVILUPPO URBANO

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE		SUPERFICIE DI VENDITA	ADDENSAMENTO A1	LOCALIZZAZIONI L1
VICINATO		fino a 150	SI	SI
ALIMENTARE E/O MISTA	M-SAM1	151-250	SI	SI
	M-SAM2	251-900	SI	SI
	M-SAM3	901-1500	NO	SI
EXTRA ALIMENTARE	M-SE1	151-400	SI	SI
	M-SE2	401-900	SI	SI
	M-SE3	901-1500	NO	SI
C.C.	M-CC	151-1500	SI	SI
MISTA	G-SM1	1501-4500	NO	NO
	G-SM2	4501-7500	NO	NO
	G-SM3	7501-12000	NO	NO
	G-SM4	>12000	NO	NO
EXTRA ALIMENTARE	G-SE1	1501-3500	NO	SI
	G-SE2	3501-4500	NO	NO
	G-SE3	4501-6000	NO	NO
	G-SE4	>6000	NO	NO
CENTRI COMMERCIALI	G-CC1	Fino a 6000	NO	SI (1)
	G-CC2	6001-12000	NO	NO
	G-CC3	12001-18000	NO	NO
	G-CC4	>18000	NO	NO

(1) SOLO FINO A MQ. 3.000

TITOLO II

VINCOLI DI INTERVENTO

art.18 - Vincoli per la protezione del territorio

18.1- PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Con riferimento alla tav.6 dell'Allegato "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica", le cui risultanze sono riportate anche sulle tavv.5A1 - 5A2 - 5B1 - 5B2 - 5C, di seguito si riportano le prescrizioni contenute nella relazione geologica riferite ad ogni singola classe di rischio.

- **CLASSE I**

La edificazione è consentita senza alcuna limitazione alle scelte urbanistiche.

Gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e della normativa vigente in materia.

- **CLASSE II**

Settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica.

Classe II-1 Aree caratterizzate da terreni superficiali scarsamente drenanti e con caratteristiche geotecniche scadenti, di potenza mediamente superiore a 4 m; aree poste in adiacenza a scarpate di terrazzo; ogni nuovo intervento dovrà essere preceduto da uno studio geologico e geotecnico di dettaglio a livello di progetto esecutivo;

- a) oltre a ciò dovranno essere esaminate le condizioni di deflusso superficiale e adottate le opportune soluzioni tecniche di regimazione e smaltimento delle acque di ruscellamento. In ogni caso è prescritta l'osservanza del D.M. 11/3/88 n° 127.

Classe II-2 Aree potenzialmente inondabili da acque a bassa energia con altezza inferiore a 40 cm. Queste comprendono i settori lungo la Stura compresi tra la "fascia B" e la "fascia C" e un'area a SW di Grange di Nole.

Per le nuove edificazioni è preclusa la realizzazione di piani interrati ed il piano terra dovrà essere edificato ad un'altezza non inferiore a 1 m dal piano strada.

Per l'edificato esistente non è consentito il cambio di destinazione d'uso a fine abitativo di locali ubicati a livello del piano campagna.

In ogni caso è prescritta l'osservanza del D.M. 11/3/88 n° 127.

Classe II-3 Settori di pianura potenzialmente condizionabili dalle oscillazioni della falda freatica. Sono compresi i settori di pianura estesi a Nord dell'abitato di Nole e in corrispondenza della frazione Grange di Nole, in cui sono state misurate soggiacenze generalmente inferiori a 3.5 metri. L'eventuale realizzazione di piani interrati deve prevedere l'adozione di soluzioni tecniche atte a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.

In ogni caso è prescritta l'osservanza del D.M. 11/3/88 n° 127.

- **CLASSE III**

Settori in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica

Classe IIIa

Porzioni inedificate non idonee ad ospitare nuovi insediamenti. Per gli edifici isolati eventualmente presenti saranno consentiti interventi conservativi (A – B – C – D1 del precedente art.7) e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo (E3).

Classe IIIb4

Porzioni edificate. E' preclusa ogni nuova realizzazione edilizia, anche in seguito ad interventi di sistemazione idrogeologica. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di interventi conservativi (A – B – C – D1 del precedente art.7) e di ampliamento funzionale senza aumento del carico abitativo (E3).

18.2 – FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA

Ai sensi dell'art.29 della L.R. n.56/77 e fatte salve le limitazioni riportate dalla indagine geologica richiamate al precedente par.18.1, sono individuate le seguenti fasce di rispetto dai torrenti:

TORRENTE FISCA- fascia inedificabile, per ciascun lato del torrente, di mt.50.

TORRENTE BANNA- fascia inedificabile per ciascun lato del torrente, di mt.50, ad eccezione di un tratto in sponda destra immediatamente a monte dell'attraversamento della S.P. Nole-Rocca, dove la fascia di rispetto è di 25 metri.

RIO RONELLO - fascia inedificabile, per ciascun lato, di mt.25.

STURA DI LANZO- valgono le fasce stabilite nel P.S.F.F. dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e riportate sulla tav.6 dell'Allegato "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica".

Per i corsi d'acqua non individuati cartograficamente valgono le seguenti fasce:

- Rii e rogge minori: m.15,00 da entrambe le sponde.
- Canali condizionati artificialmente: m. 5,00.

Le succitate distanze sono da verificare dal limite del demanio o, se inferiore, dalla sponda orografica del corso d'acqua.

Per i canali privati la distanza è verificata dal limite della fascia direttamente asservita.

All'interno delle fasce di salvaguardia sono definite le seguenti prescrizioni urbanistico-edilizie:

- è vietata ogni nuova edificazione;
- sono ammesse destinazioni a percorsi pedonabili e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici;
- per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento del carico abitativo.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

18.3 - AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate

1. Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico; ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art.7 del R.D. 30/12/1923 n.3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del PRGC, al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o del Comune, nei casi previsti dalla Legge Regionale 9 agosto 1989, n.45..
2. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico di cui alla L.R. 21 marzo 1984, n. 18. si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 7 agosto 1986, n. 34 e dell'art.6 della L.R. 9 agosto 1989 n.45.

art.19 - Fasce di rispetto da infrastrutture, impianti ed altre opere

Il PRGC individua a livello cartografico e normativo le aree di salvaguardia e di rispetto nonché le zone e gli edifici soggetti a vincolo particolare; per quanto non è contenuto e prescritto nelle norme e cartografie del presente PRGC, si fa riferimento ai disposti degli articoli 24-27-28-29-30-31 della L.R. n.56/77 e s.m.i..

In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o, se ammessa in sede di richiesta di titolo abilitativo le indicazioni cartografiche relative ai vincoli ed alle fasce di rispetto dovranno essere verificate e, se del caso, corrette in relazione a mutamenti naturali e /o artificiali, sulla natura ed estensione del vincolo, intervenuti o previsti.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto stradale si richiama quanto riportato nel precedente art.13.

A) - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

La fascia di rispetto del cimitero del Capoluogo risulta essere di forma irregolare come indicato in cartografia a seguito di delibera di C.C. n.17 del 23/04/58 e relativo decreto n.31305 div. 3^a del 15/12/58; essa viene pertanto integralmente confermata dal PRGC. Il vincolo cimiteriale della frazione Grange, di forma pressoché rettangolare, è definito con delibera del C.C. n.7 del 10/03/67 e relativo decreto, anch'essa confermata.

Nelle aree di rispetto cimiteriale sono unicamente consentiti i seguenti interventi:

- chioschi e attrezzature al servizio del cimitero stesso,
- parcheggi e parchi pubblici, anche attrezzati;
- colture arboree industriali;

Ai sensi dell'art.28 della Legge 1 agosto 2002 n.166, sugli edifici esistenti sono consentiti:

- gli interventi conservativi di cui ai punti A) B) C) D1) e D2) del precedente art.8, senza incremento delle unità immobiliari esistenti;
- adeguamenti igienico-funzionali entro volumi aggiuntivi di cui al punto E3) del precedente art.7, nel limite di ampliamento del 10% rispetto all'esistente;
- mutamenti di destinazione d'uso, purché compatibili con la destinazione di zona.

B) - IMPIANTO DI DEPURAZIONE

La fascia di rispetto dell'impianto pubblico di depurazione è stabilita in mt 150.

Nella fascia di rispetto possono essere ubicati unicamente impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonchè le attrezzature di rete per i pubblici servizi; è esclusa ogni altra edificazione.

C) - OPERE DI PRESA DI ACQUEDOTTI

1. Ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 si stabilisce una zona di tutela assoluta di m.10 di raggio dal punto di captazione ed inoltre zona di rispetto di m. 200 di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, salvo diverse specifiche disposizioni impartite dalla Giunta Regionale.
2. Per serbatoi di accumulo di acqua potabile interrati, salve diverse specifiche disposizioni, è imposta una fascia di rispetto per una distanza radiale di mt. 50.
3. Le limitazioni previste per le succitate fasce di rispetto sono indicate dall'art.21 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n.152 e dalla Delib. Comitato Min. 4 febbraio 1977.

D) – FASCIA DI RISPETTO DELLA DISCARICA ESAURITA

Si definisce una fascia di rispetto dalla discarica esaurita ubicata in loc. Vauda di m.50.

All'interno della fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni.

Per la zona "Ara – Area di Recupero Ambientale" gli interventi ammessi dovranno essere preceduti da indagine geologica.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa di zona ad eccezione degli ampliamenti che comportano la formazione di nuove unità immobiliari.

E) – FASCIA DI RISPETTO DELLA LINEA FERROVIARIA

1. Lungo la linea ferroviaria si applicano le norme degli artt.40-42-49-52-54 del tit: III del D.P.R. 11/07/1980 n.753.
2. In particolare, chi intende intervenire nei modi e nelle forme ammesse all'interno della fascia di rispetto di mt. 30,00 della ferrovia Torino – Ceres, dovrà ottenere, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo ad edificare, il relativo Nulla Osta per le opere in progetto da parte dell'Ente interessato secondo le modalità previste dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 14 febbraio 2005, n. 2/R.

F) - IMPIANTI INDUSTRIALI

Si definisce una fascia di rispetto di mt 20 per le parti di nuova edificazione dalla data di adozione delle presenti N.T.A., fatti salvi ulteriori arretramenti prescritti dalle leggi relative alla sicurezza degli impianti ed alla tutela della salute pubblica.

G) - DEPOSITI DI MATERIALI INSALUBRI E PERICOLOSI

Si definisce una fascia di rispetto minima di mt 75, ampliabile all'occorrenza, a giudizio della C.I.E..

Le fasce di rispetto per le opere di presa degli acquedotti, i depuratori fognari, le pubbliche discariche, gli edifici industriali, i depositi di materiali insalubri dovranno essere acquisite dall'ente utilizzatore per una fascia di mt 25 a diretto contatto dell'impianto e successivamente piantumate con essenze di alto fusto a fogliame

caduco. Qualora la fascia di rispetto sia inferiore a mt 25 la conseguente piantumazione sarà realizzata per l'intera profondità.

art.20 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali

20.1 IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELL'ART.24 L.R. 56/77.

1. Ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77 il P.R.G.C. individua i seguenti Beni Culturali Ambientali:
 - a. Singoli edifici o complessi architettonici e manufatti aventi valore storico-artistico e/o ambientale vincolabili ai sensi del titolo I° del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
 - b. Le parti dell'insediamento urbano costituito dal Centro Storico e dai Nuclei Antichi.
 - c. I singoli edifici aventi valore storico-artistico e/o ambientale-documentario cartograficamente individuati sulle cartografie di PRGC.
 - d. Le parti di territorio aventi interesse paesaggistico ed ambientale:
 - vincolate ai sensi dell'art.142 - titolo II - del D.L.vo n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (vedi succ. par.22.2);
 - costituite dalla "zona di salvaguardia della Stura di Lanzo" ai sensi della L.R. n.27 del 14 giugno 1993 (vedi succ. par.22.3);
 - costituite dalla Riserva naturale orientata della Vauda istituita con L.R. 7 giugno 1993, n. 23.
 - biotopo di interesse comunitario, (in adiacenza al torrente Stura di Lanzo).
2. Sono comunque sottoposti ai disposti del titolo I° del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio tutti gli immobili con più di 50 anni di proprietà di Enti, Istituti legalmente riconosciuti, Associazioni e persone giuridiche private, senza fini di lucro.
3. Gli edifici di cui al precedente comma, punto.a) e c) sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.
4. Nelle parti dell'insediamento urbano costituito dal Centro Storico e dai Nuclei di Antica formazione, di cui al comma 1 - punto b), è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia.
5. Tutti gli altri edifici esistenti negli ambiti succitati sono soggetti agli interventi indicati nella scheda di zona (art.26) secondo le modalità e le limitazioni di cui al successivo paragrafo 20.8.

20.2 - AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE AI SENSI DEL D.L.VO N. 42/2004 (PARTE TERZA).

1. Sono soggette a tutela ambientale di cui all'art.146 - titolo II – del D.L.vo n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio":
 - I torrenti Stura di Lanzo, Banna, Fisca e Ronello e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m.150;
 - Le aree soggette ad usi civici e le aree boscate;

2. Si considerano aree boscate i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva e i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco, secondo la definizione contenuta nell'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.
3. Ai fini della applicazione dei precedenti commi si precisa che il vincolo paesaggistico sussiste sulle aree come sopra definite, ancorché non cartograficamente individuate. Qualora viceversa un'area individuata cartograficamente non rivesta le caratteristiche di cui all'art.146 del D.L.vo n.42/2004, il richiedente il titolo abilitativo potrà dimostrare tale condizione allegando all'istanza perizia redatta da tecnico abilitato corredata da documentazione fotografica.
4. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1 hanno l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione dalla Regione Piemonte per la realizzazione di qualsiasi intervento che introduca modificazioni al loro aspetto esteriore, ai sensi dell'art.151 del D.L.vo 42/2004.
5. Nei casi contemplati dalla Legge Regionale 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i. la autorizzazione di cui al comma precedente è rilasciata dal Comune, nei modi e nei termini previsti dalla L.R. medesima.

20.3 – FASCIA DI RISPETTO DELLA CAPPELLA DI S, VITO

Il PRGC **individua cartograficamente** la fascia di rispetto per tale edificio; le aree al suo interno sono inedificabili e non potranno mutare la loro destinazione d'uso. Gli edifici ed i manufatti inclusi in detta area potranno subire unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti a contenere e/o rimuovere gli elementi di perturbazione dell'equilibrio naturale ed ambientale. E' ammesso l'ampliamento igienico funzionale di cui al precedente art.7 - punto E3. nonché, all'interno dell'area recintata di pertinenza degli edifici, la realizzazione di bassi fabbricati a servizio della residenza non costituenti volume, nel rispetto delle condizioni di cui al 2° comma del precedente art. 15.

Non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso in favore di attività diverse dalla residenza.

La Commissione Edilizia verificherà che tutti gli interventi aventi rilevanza sulle caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente e di quelli in progetto risultino coerenti con l'ambiente circostante.

20.4 - PARCO DELLE VAUDE

Il PRGC individua le aree destinate alla costituzione del " PARCO NATURALE DELLE VAUDE" vietando in esse ogni edificazione ed ogni modificazione dello stato dei luoghi in contrasto con le norme di cui alla legge regionale 7/6/93 n. 23, istitutiva della "Riserva Naturale Orientata della Vauda".

Pertanto il PRGC assume integralmente i vincoli di cui all'art. 6.punto1 della citata L.R. 23/93 nonché quelli in futuro derivanti dal verificarsi delle condizioni dell'articolo 9 della stessa legge.

Sono altresì praticabili quelle attività agricole individuate e consentite dall'art.6 punto 2 della legge. Nel dettaglio valgono poi le indicazioni operative delle N.T.A. del PRGC, qualora non in contrasto con la Legge Regionale.

20.5 - ASTA FLUVIALE DELLA STURA DI LANZO

Le presenti N.T.A. recepiscono le disposizioni normative della L.R. 14/06/93 n. 27, istitutiva della Zona di salvaguardia dello Stura di Lanzo e del Piano d'Area in corso di approvazione fatta salva l'applicazione delle norme di PRGC qualora più restrittive.

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti Norme di Attuazione sono subordinati alla presentazione di un Progetto Esecutivo, redatto nel pieno rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia ed alla approvazione del medesimo da parte dell'Amministrazione Comunale.

In assenza di S.U.E. sono vietate le opere di :

- movimento terra;
- modifica dei profili plano-altimetrici;
- asportazione di inerti;
- formazione di piste o strade non direttamente finalizzate alle utilizzazioni boschive ammesse.

In assenza di S.U.E. sono ammesse unicamente le utilizzazioni forestali nei modi e forme indicate nell'allegato C ai paragrafi "indicazioni selvi culturali".

Circa i turni minimi di ceduzione indicati nel citato allegato C si ritiene necessario richiamare la normativa regionale in materia considerandola privilegiata rispetto alle norme in oggetto contenute nello stesso allegato. E' ciò risulta valido per tutte le zone ove sia prevista la ceduzione.

In merito alla superficie delle tagliate si confermano i mq previsti nelle singole zone, viceversa si potranno effettuare anche tagliate contigue negli anni successivi.

Anche in presenza di S.U.E, per tutelare le aree di pregio (cfr. allegato C): boschi di latifoglie mesofile, boschi di robinia, boschi di robinia pura e con farnia a mosaico, boschi di latifoglie igrofile, boschi di latifoglie mesoigrofile, non sono ammessi altri interventi oltre quelli di natura selvicolturale regolati dalle norme regionali e forestali.

I S.U.E. potranno essere di libera iniziativa o di iniziativa pubblica. La Civica Amministrazione potrà assoggettare l'intera area a Piano Esecutivo Obbligatorio con propria delibera motivata che comporterà una contestuale variante al P.P.A. vigente. Essi saranno finalizzati ad una utilizzazione della zona in modo più articolato, sempre nell'ottica del mantenimento e miglioramento dei valori ambientali paesaggistici e culturali presenti. In tal caso saranno ammesse quelle opere atte all'uso dell'area anche a fine didattico e ricreativo, previsti comunque nei limiti oggettivamente tollerabili dall'ambiente specifico. Le loro Norme Tecniche saranno tali da proibire:

1) la raccolta ed il danneggiamento di specie vegetali se non per comprovati motivi didattici, scientifici e per utilizzazione forestale;

2) l'accesso a mezzi motorizzati se non per le attività didattiche e scientifiche, selvicolturali e di sorveglianza ;

3) la previsione di opere, manufatti, od usi che arrecano disturbo alla fauna selvatica ed in particolare all'avifauna nidificante;

4) il transito al di fuori dei sentieri pedonali, piste ciclabili e forestali.

Trattandosi di aree interessate dal biotopo di interesse Comunitario – Dir. 92/43 CEE BC 10014, la pratica della pesca sportiva riservata e in concessione è ammessa, subordinatamente alla acquisizione delle necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi, a condizione che si svolga secondo le specifiche direttive che

verranno preliminarmente dettate dai Settori Pianificazione e Gestione Aree Protette della Regione Piemonte.

Sempre in presenza di S.U.E. sono ammesse le strutture ed infrastrutture ricreative (centri visita, percorsi didattici e sportivi, punti di osservazione della fauna, eventuali aree di sosta e servizio e campeggi, qualora non programmati in aree specifiche a lato della zona), comunque subordinate alla dimostrazione contestuale dell'effettiva possibilità dell'ambiente di reggere senza danni o degli accorgimenti atti a limitare al massimo ogni possibile danno.

E' comunque fatto divieto di ridurre la superficie a bosco e di alterare le caratteristiche strutturali tipiche dei boschi esistenti; sono ammissibili, nell'ambito dei S.U.E, previsioni di miglioramento boschivo con indirizzo naturalistico supportate da soluzioni predisposte da tecnici abilitati.

Le autorizzazioni rilasciate da Amministrazioni prevalenti sulla normativa del PRGC, dovranno comunque essere inserite all'interno dei S.U.E. e dovranno risultare come fase transitoria, vincolata temporalmente, finalizzata agli scopi previsti dal PRGC.

L'estrazione non potrà avere corso se non con la previsione, ed il relativo impegno, d'interventi di ripristino concomitanti con lo spostamento dell'area di estrazione definita in lotti successivi e di limitata superficie,

. Lo stesso ripristino dei luoghi avverrà secondo le seguenti prescrizioni:

- eventuali depressioni del terreno non potranno avere un livello inferiore ai 3 mt dal piano di campagna preesistente;
- il suolo dei siti ripristinati dovrà avere caratteristiche chimico - fisiche analoghe a quelle preesistenti e dovrà essere ricostituito nello strato superficiale con il materiale proveniente dallo scoticamento opportunamente accantonato e conservato;
- il ricolmo di eventuali depressioni non potrà essere effettuato con macerie e detriti derivanti da demolizioni, ma con materiali compatibili con l'apparato radicale dei vegetali da re immettere.
- le specie vegetali impiegate per i ripristini dovranno essere quelle presenti nell'area dell'albero della Stura di Lanzo, evitando le specie non autoctone e gli ibridi di origine vivaistica;
- il ripristino vegetale dovrà essere distinto in tre fasi dilazionate nel tempo:
 - - ricostituzione del suolo e della copertura erbacea;
 - - ricostituzione del piano arbustivo;
 - - ricostituzione del piano arboreo.
- la rete di drenaggio dovrà essere studiata in modo da convogliare le acque con una fitta maglia, evitando la formazione di pochi grandi collettori di deflusso;
- la formazione di eventuali laghetti, esclusi comunque dalle aree attualmente boscate, dovrà permettere l'insediamento di formazioni vegetali naturali e della avifauna delle zone umide, con l'esclusione del citato impianto di attività organizzata e riservata di pesca sportiva e costruzione di annessi servizi.

I SUE dovranno prevedere la rimozione delle piantumazioni monocolturali per legname da industria, le quali ultime non potranno comunque essere ricostituite successivamente al taglio delle alberature in essere alla data di approvazione delle presenti NTA.

Dovranno essere prescritti opportuni piani di contenimento ed abbattimento delle polveri.

I progetti di eventuali opere pubbliche e/o opere di arie e/o ponti, e comunque di opere emergenti sul terreno, dovranno prevedere adeguate soluzioni di mimetizzazioni atte a risolvere l'impatto ambientale.

Sono confermate le aree di coltivazione di cava già autorizzate alla data dell'adozione delle presenti norme, con le prescrizioni imposte dalle autorizzazioni stesse.

In mancanza di SUE di libera iniziativa e ravvisandone l'esigenza la Civica Amministrazione predisporrà un apposito Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (PPE) finalizzato ad un parziale uso pubblico per attività di svago e diporto nonché per sosta e soggiorno turistico a campeggio, con riferimento all'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed all'art. 2 della L.R. 35/84.

20.6 - VERDE PRIVATO DI TUTELA AMBIENTALE.

Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 il PRGC delimita aree verdi private, aventi elevato interesse ambientale, considerandole inedificabili e prevede il mantenimento delle alberature d'alto fusto in atto. Tali aree sono denominate in cartografia "verde privato di tutela ambientale

Sugli edifici esistenti nelle presenti aree si applicano le disposizioni della tav.6A, risultando altresì possibili interventi di ristrutturazione interna sugli immobili non specificatamente individuati.

20.7 – ATTIVITA' COMMERCIALI.

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

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 classificati come Beni Culturali Ambientali dal P.R.G.C. sono assoggettati alle disposizioni contenute nelle NTA del PRGC medesimo e alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

In particolare dovranno essere conservate le vetrine di particolare interesse storico e documentario e la progettazione degli interventi, ivi comprese le insegne, dovrà attentamente valutare gli effetti derivanti dall'impatto architettonico sull'edificio, anche per quanto riguarda la tipologia, i materiali e le dimensioni, al fine di evitare l'alterazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

I relativi elaborati progettuali dovranno contenere una puntuale analisi delle preesistenze oltrechè lo sviluppo esecutivo di dettaglio delle proposte di intervento.

20.8 – INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI ⁵

1. La tipologia degli edifici di nuova costruzione e di sostituzione edilizia dovrà possibilmente risultare coerente con le architetture tipiche del luogo sia per quanto riguarda le proporzioni dei volumi che dei materiali impiegati. In particolare, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, si dovrà prevedere una integrazione tipologica con l'edificato esistente, fatti salvi gli interventi finalizzati all'introduzione di innovativi sistemi per la produzione di energia da fonti alternative ed inoltre la

⁵ IL CONTENUTO DELL'ARTICOLO E' STATO RIPRESO DAL PRECEDENTE ART.24

contestuale eliminazione delle parti estranee all'organismo originario (superfetazioni), degli elementi architettonici e dei materiali incoerenti con la tipologia tradizionale.

2. Fatte salve ulteriori limitazioni dettate da normative sovracomunali ed eventuali approfondimenti progettuali in sede di SUE, per gli edifici di cui all'art.20.1 - comma 1, punti a) b) e c) valgono le seguenti prescrizioni:

1- FRONTI VERSO VIA

3. gli interventi devono essere rivolti alla conservazione ed al ripristino - ove siano già stati attuati interventi non rispettosi dei caratteri sopradescritti - dell'immagine tipica dell'edificazione tradizionale, pertanto:
 - a) dovranno, di massima, essere mantenuti i materiali ed i sistemi costruttivi originari dei cornicioni o pantalere, dei balconi e dei davanzali;
 - b) le grondaie ed i pluviali saranno esterni in lamiera tipo venezia verniciata o, preferibilmente, in rame con stivali in ghisa catramata;
 - c) le facciate opache saranno intonacate con malte di calce e cemento, tipo Wall-driing ove siano presentati effetti igroscopici, e tinteggiate con malte minerali traspiranti, le coloriture dovranno essere sottoposte all'esame dell'Ufficio Tecnico che le dovrà accettare; sono pertanto da evitare materiali resino-plastici o che comunque non garantiscano la traspirazione,
 - d) le zoccolature potranno essere realizzate sia con intonaci cementizi Wall-driing, sia in lastre di pietra di Luserna od altra beola simile, lavorata fiammata od a spacco, posate in lastre verticali sigillate e raccordate nella parte superiore con intonaco o dotate di copertina avente fronte arrotondato dello stesso materiale e lavorazione con spessore e sporgenza non superiore a cm.3.
 - e) dovranno essere rispettate le altezze delle zoccolature preesistenti, qualora ancora riscontrabili, e comunque l'altezza massima non potrà eccedere mt.1,00;
 - f) le chiusure trasparenti dovranno, compatibilmente con il rispetto delle norme in materia di illuminamento e ventilazione, mantenere le dimensioni e le proporzioni tradizionali; i serramenti sia vetrati che di oscuramento saranno in legno smaltato, nel rispetto delle tipologie e delle partizioni tradizionali, sono vietate le persiane avvolgibili; le inferriate ai piani seminterrati o terreni saranno posate entro il filo esterno della muratura, di disegno semplice da approvarsi, su particolare costruttivo in scala non inferiore a 1:10, da parte della C.I.E..
 - g) Nel centro storico e nei nuclei di antica formazione, nel caso di recupero del sottotetto è consentita la formazione di aperture nelle falde del tetto, per dotare i locali oggetto di recupero della aerazione e illuminazione prescritta dalle norme igienico sanitarie
4. In particolare
 - 1.1 - ABBAINI
 - h) Gli abbaini devono essere allineati con le sottostanti aperture in facciate, collocati in modo da non interessare le travi cantonali o comunque gli spigoli delle falde nei tetti, senza interrompere la linearità del cornicione;
 - i) Negli abbaini, la larghezza delle aperture non può mai essere superiore a quella delle aperture sottostanti, mentre quella del fronte totale deve risultare inferiore o uguale a mt. 1,80;
 - j) L'altezza complessiva del manufatto deve essere inferiore a quella del colmo;

- k) I serramenti delle aperture degli abbaini, quando la larghezza è uguale alle aperture nella facciata, dovranno risultare suddivisi in un numero coerente di campiture;
- l) Verso i fronti stradali gli abbaini (a capanna, a botte, ad arco ribassato) dovranno essere realizzati in proseguimento del filo della facciata. Lo sporto di falda corrispondente al cornicione, dovrà presentare coerente manto di copertura. Non sono ammessi terrazzini e il fronte deve essere trattato in maniera attenta ai caratteri formali e decorativi presente anche nelle limitrofe proprietà, l'oscuramento è da realizzarsi all'interno.
- m) Verso cortili interni gli abbaini, dalla tipologia di cui al punto "e", possono essere collocati anche in posizione più arretrata sulla falda. Davanti agli abbaini può essere prevista una piccola porzione in piano a livello pavimento o avanzata non più profonda di cm. 80 e non più larga dell'apertura, l'oscuramento è da realizzarsi all'interno.
- n) Nel caso in cui si riscontri la presenza di balconi utilizzabili, a servizio del sottotetto oggetto di recupero all'uso abitativo, l'accesso ai medesimi potrà essere garantito mediante la formazione di aperture che potranno comportare l'interruzione della linearità dello sporto di falda (cornicione). Tali aperture dovranno avere larghezza non superiore a quella delle aperture sottostanti e per quanto possibile essere allineate con le medesime. La larghezza complessiva del fronte totale per il quale si è interrotta la linearità dello sporto di falda dovrà risultare non superiore a mt. 1,80. La copertura dovrà rispettare le caratteristiche di abbaino a capanna con falde che dovranno avere pendenza non inferiore a 27°. Di norma per ogni balcone esistente sarà possibile attuare una sola apertura d'accesso.

1.2 - LUCERNARI

La posa di lucernari comporta un'attenta ricerca circa l'ordine compositivo nelle forature dei tetti.

2 - FRONTI INTERNE

per le fronti interne valgono, di massima, le stesse indicazioni di cui al punto "a", in particolare dovrà prevedersi l'eliminazione delle parti estranee all'organismo originario, le superfetazioni; di contro dovrà prevedersi il ripristino di elementi e soluzioni costruttive tradizionali ove in passato fossero stati attuati interventi che hanno pregiudicato od alterato l'omogeneità ambientale ed architettonica delle corti.

Nei cortili è altresì proibita la realizzazione delle recinzioni a delimitazione delle singole proprietà, o posti in essere altri impedimenti od ostacoli che ne possono pregiudicare o limitare la fruizione unitaria delle corti stesse.

3 - MANTI DI COPERTURA

Per i tetti di nuova realizzazione o comunque soggetti ad interventi di straordinaria manutenzione con totale rifacimento, per il manto di copertura è obbligatorio l'impiego di coppi a canale, ancorché posati su lastre ondulate di sottocoppo".

E' ammesso, in alternativa, l'impiego di tegole del tipo "monocoppo" aventi caratteristiche similari a quelle dei coppi a canale, da sottoporre preventivamente alla approvazione dell'Ufficio Tecnico C.le.

4. – NORME DI CARATTERE GENERALE

1. In Centro Storico e Nuclei Antichi, lungo le vie e piazze pubbliche, è fatto divieto di realizzare nuovi sporti di balcone.
2. Gli spioventi dei cornicioni dovranno rimanere all'interno della proiezione di massima sporgenza originaria, da documentarsi adeguatamente.
3. Eventuali progetti di particolare pregio architettonico, che presentano soluzioni edilizie e tecnologiche diverse da quelle tradizionali o da quelle richieste ai precedenti punti, saranno accolti su parere favorevole della Commissione di cui all'ultimo comma dell'art. 40 L.R. 56/77, a cui dovranno essere obbligatoriamente sottoposti. Essi non potranno essere proposti in presenza di specifico vincolo di restauro conservativo.
4. Non potranno, in ogni caso, essere realizzati volumi aggiuntivi o l'inserimento di nuovi orizzontamenti, nel rispetto delle indicazioni della circolare n.5/SG/URB del 27/4/84 della Regione Piemonte.
5. Non sono ammesse le sostituzioni di elementi strutturali interni che presentino valenze documentarie (volte in laterizio a botte o crociera, volte in legno a cassettoni, ecc..)
6. Vanno mantenute le logge lignee, ove presenti, e ripristinate, ove sostituite, utilizzando tecniche costruttive rispettose dei caratteri originari e comunque tipici (sezioni dei parapetti, elementi decorativi, materiali di impregnatura e verniciatura, ecc..)
7. Per tutti gli interventi relativi agli edifici succitati le istanze di rilascio del titolo abilitativi dovranno contenere il rilievo quotato particolareggiato, le fotografie di tutti i prospetti dell'immobile oggetto di istanza ed anche dell'ambiente che lo circonda, nonché il progetto esecutivo delle proposte con l'indicazione dei materiali, dei particolari costruttivi e delle finiture esterne che dovranno armonizzare con quelli tradizionalmente impiegati in zona.
8. Alle richieste di interventi che comportano operazioni di sostituzione e /o rifacimento e /o integrazione delle strutture portanti verticali e/o orizzontali va allegata opportuna documentazione illustrativa delle tecniche strutturali da adottarsi al fine di impedire crolli e /o lesioni ai manufatti oggetto di intervento e/o adiacenti ad essi. Tale documentazione va stilata da tecnico laureato e deve comprendere i calcoli statici atti a sostenere la validità della soluzione tecnica allegata; nel caso non siano rispettate le opportune cautele, non siano sufficientemente approfondite le indagini preliminari, i calcoli statici risultino non veritieri e conformi e/o i modi operativi non siano con essi coerenti, si verificano le condizioni di piena responsabilità del progettista e/o del Direttore Lavori strutturali ed architettonici nonché del proprietario per la realizzazione.
9. In tal caso, constatati gli eventuali abusi edilizi dagli organi di vigilanza comunale, non si potrà procedere alla ricostruzione delle parti crollate.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

NORME DI CARATTERE GENERALE:

In attesa dei piani zonal di sviluppo agricolo, tutte le parti del territorio comunale che risultano utilizzate a fini produttivi agricoli e non siano destinate da PRGC ad altri usi, sono destinate alle attività agricole.

Nel presente titolo sono contemplate le seguenti classificazioni:

- Zona Agricola (E);
- Zona Agricola di protezione degli insediamenti (Ep)
- Insediamenti residenziali sparsi in zona agricola (Ae)

Le attività di allevamento non industriale, quali le stalle, dovranno essere ubicate a non meno di:

- mt. 15 dall'abitazione rurale dell'azienda,
- mt. 30 dall'abitazione di terzi, quali residenze rurali e/o civili (in zona Ae od impropria) non facenti parte dell'azienda;
- mt.50 dalle aree di edificazione continua destinate dal PRGC alla residenza; gli ampliamenti saranno ammessi con la distanza minima di mt. 30.

Le concimaie e le aree di stabulazione libera dovranno essere ubicate a non meno di :

- mt. 25 dall'abitazione rurale dell'azienda;
- mt. 50 dall'abitazione di terzi, quali residenze rurali e/o civili (in zona Ae od impropria) non facenti parte dell'azienda;
- mt.100 dalle aree di edificazione continua destinate dal PRGC alla residenza;

Gli allevamenti zootecnici industriali di cui alla voce 35 dell'elenco delle industrie di 1^a classe del D.M. 12/2/71 sono considerati quelli che superano il rapporto di q.40 di peso vivo di bestiame d'allevamento per h di superficie aziendale disponibile nel territorio del Comune o Comuni finitimi.

L'insediamento di nuovi allevamenti industriali è vietato su tutto il territorio comunale.

Gli allevamenti ovicoli, ed avicoli, ancorché non rientrino nella categoria industriale di cui al precedente comma, dovranno essere localizzati a non meno di 300 metri dalle abitazioni di terzi. Dovranno essere messi in atto adeguati sistemi di abbattimento di odori e/o rumori, comprendenti anche l'installazione di meccanismi di filtraggio dell'aria dei locali di ricovero, filtraggio dell'aria dei locali di ricovero, qualora la Civica Amministrazione verifichi tali effetti.

E' vietato l'allevamento brado.

Tutte le aziende agricole devono essere servite da strada veicolare di sezione adeguata e con opportuni spazi di sosta degli automezzi per il carico e scarico di prodotti ed animali.

Art.21 Zona Agricola (E) e Zona agricola di protezione degli insediamenti (Ep)

descrizione	Parti del territorio utilizzate a fini produttivi agricoli e non destinate dal P.R.G.C. ad altri usi.
Interventi ammessi (art.7)	<p>Gli interventi ammessi in aree agricole sono quelli riconducibili alle definizioni A), B), C), D1) E1) E2) E4);</p> <p>Per i fabbricati destinati alla residenza rurale, ad uso esclusivo dei soggetti individuati all'art.25 comma 3 della L.R. 56/77, sono ammessi anche la ristrutturazione D2) (nei limiti di densità di cui all'art.25 della L.R. 56/77) e gli adeguamenti igienico-funzionali E3);</p> <p>Tali interventi si attuano mediante sottoscrizione di atto d'obbligo al mantenimento della destinazione d'uso a servizio dell'agricoltura.</p> <p>Per i fabbricati a destinazione non rurale esistenti sulle aree agricole alla data di adozione delle presenti norme, le categorie di intervento ammesse sono limitate ad: A), B), C), D1).</p> <p>Tutti gli interventi dovranno rispettare le condizioni tipologiche ambientali e strutturali dell'area in cui ricadono, In particolare gli edifici devono essere realizzati con materiali e tipologie tradizionali e le eventuali strutture con parti a vista prefabbricate in calcestruzzo dovranno essere opportunamente rivestite con materiali tradizionali.</p> <p>Le zone "Ep" sono inedificabili, salvo che per l'ampliamento di strutture rurali esistenti e/o di aziende agricole già insediate. Le aree concorrono alla verifica della densità fondiaria per la realizzazione delle residenze rurali secondo gli indici di cui all'art.25 - 12° comma della L.R. 56/77, da realizzare nelle aree agricole produttive E.</p>
Destinazioni d'uso (art.8)	<p>Con le limitazioni sopra indicate sono ammesse le destinazioni d'uso: E, C3, C6 del precedente art.8.</p> <p>E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dai commi 10 e 11 dell'art.25 L.R: 56/77 e s.m.i.</p> <p>Nei casi di cui al comma precedente, per i fabbricati esistenti nelle zone agricole, sono inoltre ammessi interventi comportanti il mutamento di destinazioni d'uso in favore di attività T1 (turistico-ricettive), C5 (commerciali all'ingrosso e al dettaglio di vicinato), P2 e P3 (artigianali di piccole dimensioni purché non moleste o inquinanti).</p> <p>Il mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente comma potrà riguardare una Sul non superiore a mq.400.</p> <p>L'intervento è soggetto al rilascio di permesso di costruire oneroso e alla stipula di convenzione con il Comune che preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • una riqualificazione dell'insediamento sia per quanto riguarda gli edifici che le aree di pertinenza con l'obbligo di rimozione degli elementi superfetativi e di ogni altro manufatto o costruzione a destinazione accessoria incoerente con il contesto rurale; • la dotazione delle infrastrutture di urbanizzazione mancanti con particolare riferimento agli accessi e alle dotazioni di parcheggio previsti dalle presenti norme; • le sanzioni in caso di inottemperanza agli impegni convenzionali.

<p>Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - altezza massima per le residenze rurali mt.7,50 - distanza dai confini minimo mt.5,00 - distanze dai cigli stradali quelle richieste dagli art.4 e 5 del D.M. n.1404 del 1/4/68 con le indicazioni dell'art. 15 lettera d delle presenti norme. - confrontanze di mt 10,00 tra edifici residenziali in zona impropria e le eventuali attrezzature ad uso agricolo, ad eccezione di stalle e concimaie diversamente regolamentate; - rapporto di copertura, definito tra sommatoria delle superfici residenziali e delle attrezzature e la superficie fondiaria complessiva dell'azienda, massimo 1/15; - rapporto di copertura, di tutti gli edifici esistenti ed in progetto verificato sulla superficie fondiaria del lotto di stretta pertinenza su cui insiste l'intervento, non superiore a 1/3; - densità fondiaria lorda (Ve/Sf) calcolata secondo il disposto dell'art.25 L.R. n.56/77; <p>La cubatura per la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare una volumetria di mc.1500.</p> <p>Entro i limiti stabiliti dal precedente comma sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art,2 della L.R. 31/7/84 n.35.</p> <p>La densità fondiaria si calcola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati, nuovi oppure vecchi, destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione, e commercializzazione dei prodotti agricoli .</p> <p>Ai sensi dell'art.25 della L.n.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, ed ai fini del computo delle superfici e delle volumetrie realizzabili, è ammesso l'accorpamento di tutti i terreni componenti l'azienda, anche non contigui e/o ricadenti sul territorio di Comuni diversi, anche non contigui, purché gli appezzamenti rientrino nel limite di Km.12 di distanza dall'azienda, a condizione che la superficie utile residenziale realizzabile non superi i mq 160 per ogni nucleo familiare operante.</p> <p>L'accorpamento delle aree, ai fini del calcolo della densità fondiarie, deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto sui registri della proprietà immobiliare a cura dell'Amministrazione ed a spesa del concessionario, che regoli il trasferimento dell'indice di capacità edificatoria e contemporaneamente sancisca la non edificabilità di tutti i terreni che hanno ceduto la loro. Con lo stesso atto di vincolo deve essere sancito l'impegno del richiedente e dei suoi aventi causa a mantenere all'immobile edificando la destinazione a servizio dell'attività agricola.</p> <p>Identico impegno deve essere esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che è in tal modo definitivamente asservita al centro stesso.</p>
--	---

<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>Nelle zone agricole sono ammesse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le residenze, in funzione della conduzione dei fondi , richieste dai soggetti individuati dalle lettere a)- b)- c)- del 3^ comma art.25 L.R. 5/12/77 n.56 e s.m.i.; 2. gli impianti e le attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola di cui all'art.8 punto e. delle presenti NTA. 3. le attività di servizio alla circolazione ed al traffico veicolare e le attrezzature minime relative a tali impianti. 4. strutture per l'esercizio di allevamento, custodia e addestramento di animali per attività ippico-sportiva nel rispetto delle seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • superficie coperta massima mq. 300; • Rapporto di copertura: 1/10; • altezza massima 4 m; • tipologia dei fabbricati: come precedente comma 6). 5. Le infrastrutture tecnologiche per la produzione idroelettrica. <p>Il Permesso di costruire per gli interventi di cui al precedente commi 1 e 2 è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art.25 – comma 3 della L.R. 56/77, con le specificazioni dettate dalla Guida approvata con deliberazione della Giunta Regionale 28 novembre 2005, n. 107-1659.</p> <p>La realizzazione degli interventi di cui ai commi 3, 4 e 5 è ammessa anche dai soggetti privi dei requisiti di operatori agricoli. In tal caso il permesso di costruire è soggetto al pagamento dei contributi di costruzione.</p> <p>La nuova edificazione nelle aree agricole compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni e/o le ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti deve essere riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali. Il richiedente deve inoltre fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di delimitazioni esistenti quali: fossi , recinzioni, ecc. e /o con riferimento a destinazioni particolari delle aree che costituiscono il centro aziendale stesso quali: il cortile, l'aia, oppure gli orti, ecc. Tali limiti individuano l'area del centro aziendale rispetto al quale dovrà essere verificato il rapporto di copertura, in sede di progetto.</p> <p>In tutto il territorio comunale sono vietati allevamenti di suini, ad eccezione di quelli destinati al consumo familiare.</p>
--	--

Art.22 Insediamenti residenziali sparsi in zona agricola (Ae)

descrizione	Il PRGC individua e delimita gli insediamenti residenziali sorti in conformità al preesistente strumento urbanistico comunale in aree che il PRGC destina all'attività agricola.
Interventi ammessi (art.7)	<ul style="list-style-type: none"> - sono consentiti gli interventi di cui alle definizioni A), B), C), D1), E3) ed E4) ovvero di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, sostituzione edilizia ed adeguamento igienico funzionale; - i volumi preesistenti, non abitativi facenti parte del fabbricato principale, possono comportare modificazioni d'uso per la sola destinazione residenziale, tale intervento dovrà però essere compatibile con quanto prescritto al precedente punto e non comportare maggiori carichi urbanistici; - è in ogni caso consentito il mutamento di destinazione d'uso in favore dell'attività agricola e quindi la realizzazione degli interventi previsti per le adiacenti aree agricole (E), con le stesse condizioni, limitazioni e parametri previsti al precedente art.18. - è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati a servizio della residenza non costituenti volume, nel rispetto delle condizioni di cui al 2^a comma del precedente art.14. - non è ammesso alcun nuovo insediamento residenziale ad eccezione del recupero dei Rustici ai sensi della L.R. 9/2003;
Destinazioni d'uso (art.8)	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale R2, - Artigianale P2, - Commerciale C1 – C4
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<ul style="list-style-type: none"> - per quanto concerne gli arretramenti, le distanze, gli accessi e le fasce di rispetto, valgono le norme di cui ai precedenti art.10 e seguenti. - rapporto di copertura massimo pari ad 1/3 della superficie del lotto pertinente.
Prescrizioni particolari	<p>Sono soggetti a Piano di Recupero (P.d.R.) gli interventi di ristrutturazione edilizia -tipo B- (D2) finalizzati al recupero all'uso abitativo di volumi preesistenti all'adozione del P.R.G.C. (15.01.1990) ubicati in zona urbanizzata quantunque non contigui con la residenza principale.</p> <p>I fabbricati aventi comunque caratteristiche di civile abitazione e realizzati in zona agricola, ancorché non perimetrati in cartografia, sono assoggettati alla normativa del presente articolo. Le citate caratteristiche dovranno essere adeguatamente documentate in sede di richiesta di permesso di costruire.</p>

TITOLO IV DISCIPLINA DELLE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

PREMESSA GENERALE:

In tutte le aree con destinazione produttiva, non sono ammessi impianti di incenerimento e smaltimento di rifiuti civili ed industriali ; sono permessi viceversa gli interventi di adeguamento tecnologico per quelli esistenti e di servizio esclusivo alle attività produttive già esistenti, attive alla data di adozione del Progetto Preliminare, e censite dal PRGC stesso.

Sono ammesse le attività commerciali di cui precedente art.8 punti C.3 e C.5.

Per gli insediamenti esistenti sono inoltre ammesse le destinazioni terziarie "C7" limitatamente a: Palestre e locali destinati all'esercizio di attività sportive in genere; attività di noleggio autoveicoli e attrezzature, rimesse per autoveicoli e caravan, magazzini ed esposizione di prodotti e merci;

Art.23 - Impianti produttivi confermati nella loro ubicazione (Pc1...14)

descrizione	Gli impianti produttivi esistenti confermati nella loro ubicazione dal P.R.G.C. sono assoggettabili a tutti gli interventi atti a mantenerli in efficienza e ad adeguarli a nuove esigenze produttive.
Interventi ammessi (art.7)	sono consentiti gli interventi di cui alle definizioni A), B), C), D1), E1), E2, E3), E4). ovvero di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, nuovo impianto, completamento, sostituzione edilizia ed adeguamento igienico funzionale;
Destinazioni d'uso (art.8)	<p>Non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti produttivi nè lo svolgimento di attività che dovessero risultare, sentiti gli organi competenti, dell'Amministrazione Comunale, nocive, moleste, inquinanti, o comunque incompatibili con la residenza.</p> <p>In caso di cessazione delle attività in atto, previa formazione di Piano di recupero sono ammesse le destinazioni d'uso terziarie e direzionali di cui ai punti C7 e C8 del precedente art.8.</p> <p>Per l'area Pc6 sono ammesse anche le attività commerciali di cui ai punti C.1, C.4, e C.7.</p> <p>Per l'area Pc13 sono ammesse anche le attività commerciali di cui al punto C2.</p>
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<p>I Piani Esecutivi Convenzionati, e comunque gli interventi di ampliamento, dovranno rispettare, oltre alle norme di cui al precedente art. 5 ed al comma del successivo art.31 i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto di copertura fondiaria, quindi al netto delle aree dismesse ad uso pubblico, di norma non superiore ad 1/2; è consentito comunque l'incremento delle superfici coperte pari al 25% dell'esistente con il limite massimo di 2/3; - distanza dai confini degli immobili di nuova costruzione od ampliamenti pari a metà dell'altezza e comunque non inferiore a mt.6,00; <p>Ogni intervento comportante mutamento di destinazione d'uso o riconducibile alle definizioni di cui ai punti 7.3 ed E1) del precedente art.7 è assoggettato a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C) come definito al precedente art.5.</p> <p>E' prescritto il P.E.C. qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:</p> <p>1) assenza totale o parziale delle opere di urbanizzazione primarie come da definizione contenuta nell'art.91 quinquies della L.R. 56/77. In carenza di rete fognaria per scarichi civili la stessa può ritenersi sostituita da idoneo impianto di depurazione approvato dalla autorità sanitaria competente;</p>

<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>2) interventi di Completamento (p.to E2) art.7 che comportano incrementi delle superfici coperte, superiori a mq. 500.</p> <p>3) Interventi di Ristrutturazione edilizia e di Completamento che comportano incremento delle superfici lorde di pavimento in misura superiore al 25% rispetto a quelle esistenti;</p> <p>4) Interventi di Sostituzione Edilizia (p.to E4) relativi a porzioni di edifici aventi superficie coperta superiore a 500 mq. o, comunque, superiore al 20% delle superfici coperte esistenti, nei limiti del rapporto di copertura ammesso.</p> <p>5) interventi di frazionamento, anche solo di fatto, della proprietà e/o insediamento di nuove attività produttive.</p> <p>I Piani Esecutivi Convenzionati potranno avere estensione minima pari al perimetro delle attività insediate alla data di adozione del PRGC (15/01/1990).</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento di cui ai precedenti punti 2) e 3) sono assoggettati a PEC esteso al perimetro della attuale proprietà.</p> <p>Gli stessi P.E.C. dovranno specificare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la viabilità e gli accessi; - le caratteristiche e la posizione degli impianti di smaltimento ed allontanamento delle acque reflue e dei rifiuti solidi e liquidi; - i provvedimenti da assumere per evitare fenomeni di inquinamento; <p>Gli interventi che comportano incremento delle superfici coperte, ancorché rientranti nei parametri di cui ai precedenti punti 2) e 3), sono soggetti al rilascio di PdCC e dovranno prevedere la dismissione di superfici destinate a infrastrutture e servizi pubblici proporzionalmente alla consistenza della superficie coperta in ampliamento, secondo i parametri dettati dall'art.21 - punto 2) della L.R. 56/77 (10% della superficie fondiaria asservita all'edificio in ampliamento, di cui la metà riservata a parcheggio pubblico).</p> <p>Nei soli casi succitati, fatte salve eventuali indicazioni cartografiche che dovranno comunque essere rispettate, in luogo della dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi con la precisazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> o che la quota di aree destinate a parcheggio potrà essere monetizzata soltanto qualora venga dimostrata ed accertata la impossibilità di una sua razionale dismissione; o che la dismissione o la monetizzazione succitate verranno considerate a scomputo in sede di successiva redazione di Piano Esecutivo Convenzionato. <p>In presenza di riconversioni ad attività commerciali e terziarie, le aree per attrezzature pubbliche, in dismissione, dovranno rispettare i parametri specifici di cui al successivo art. 31.</p>
--	--

Art.24 - Aree di rilocalizzazione produttiva (Pr.1.2.4)

descrizione	Il PRGC individua, in zone agricole improduttive dotate di infrastrutture viarie potenziabili, aree destinate prioritariamente alla rilocalizzazione delle attività artigianali ed industriali esistenti nel Comune e non compatibili con il tessuto urbano.
Interventi ammessi (art.7)	Sulle aree libere sono ammessi interventi di nuovo impianto (art.7 p.to E1), mentre per gli insediamenti esistenti valgono le norme di cui al precedente art.23.
Destinazioni d'uso (art.8)	Produttiva P1 Commerciale C3 - C5
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<p>I Piani Esecutivi Convenzionati, dovranno rispettare, oltre alle norme di cui al precedente art. 5 ed al successivo art.35 i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ aree per servizi ed attrezzature pubbliche in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale; in caso di interventi di nuovo impianto, al 10% nel caso di interventi su insediamenti esistenti, di cui la metà da destinare a parcheggio pubblico, secondo quanto previsto dal precedente art.23; ○ rapporto di copertura fondiario non superiore ad 1/2 dell'area netta di competenza dei singoli lotti con esclusione della parte di pertinenza dell'abitazione; Per gli insediamenti esistenti è comunque consentito un incremento del 25% delle attuali superfici coperte, nel limite massimo di 2/3. ○ le nuove recinzioni e la ricostruzione delle esistenti dovranno rispettare un arretramento minimo di mt.6,50 dall'asse delle strade vicinali o comunali attualmente esistenti ovvero dall'asse previsto, e di mt.9,50 dall'asse delle strade provinciali e simili attualmente esistente ovvero dall'asse previsto, sempre se non in contrasto con le norme del nuovo codice della strada; ○ gli accessi carrai dovranno essere arretrati di mt.5,00 dal filo delle recinzioni ed essere dotati di invito a sguincio ed avere una larghezza minima di mt.6,00; ○ distanza dai confini pari all'altezza alla gronda dei fabbricati da realizzare, con un minimo di mt. 10,00, e comunque nel rispetto dei punti e) ed f) del precedente art. 16; ○ confrontanze nei rapporti con i fabbricati ubicati all'esterno del S.U.E.. non inferiori alla somma dell'altezza dei fabbricati, con un minimo di mt. 12,00 ad esclusione di ciminiere o camini esalatori.

<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>Le eventuali concessioni convenzionate dovranno prevedere la compartecipazione del concessionario alla realizzazione della infrastrutture necessarie per urbanizzare la zona.</p> <p>Per le zone Pr1 e Pr2 valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:</p> <p>I P.E.C. dovranno riservare il 50% della superficie libera, da impianti già insediati per le attività produttive già presenti sul territorio comunale di Nole alla data di adozione delle presenti N.T.A. non compatibili con il tessuto urbano (cioè localizzate in zona impropria) e dovranno convenzionare i relativi prezzi di mercato accettati dalla Civica Amministrazione e basati anche su stime comunali.</p> <p>A tal fine l'Amministrazione Comunale inviterà i titolari delle succitate attività a presentare manifestazioni di interesse entro un termine prefissato.</p> <p>L'impegno di cui al precedente comma decade qualora entro i termini fissati dall'Amministrazione non vengano avanzate richieste di rilocalizzazione da parte di alcuna delle attività produttive sopra menzionate.</p> <p>Qualora non siano accettate dai proprietari le condizioni predette la Civica Amministrazione assoggetterà tali aree ad un Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P) di iniziativa pubblica come definito all'art. 5. Fino alla formazione del P.E.C. o P.I.P., sugli immobili esistenti, sono ammessi soltanto gli interventi manutentivi di cui alle definizioni 7.1.1., B). e le demolizioni senza ricostruzione.</p> <p>L'attuazione degli interventi di nuovo impianto negli ambiti Pr1 e Pr2 è subordinata all'avvenuta realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie per l'adeguamento della viabilità di accesso, che dovrà risultare compatibile con il traffico pesante indotto dagli insediamenti produttivi e debitamente collegata con la viabilità principale.</p> <p>A tal fine in sede di formazione di P.E.C. dovrà inoltre essere individuato, realizzato e dismesso un tracciato stradale di collegamento fra le viabilità individuate sui confini Nord e Sud delle aree in argomento nonché con la viabilità individuata sull'area industriale insistente sul territorio comunale di Grosso di cui all'”Accordo di Programma tra i Comuni di Grosso e Nole per il collegamento viario tra i due Comuni e il recapito di un tratto di fognatura nera in via Madonna della Neve” stipulato in data 14/02/2003.</p> <p>Le concessioni edilizie dovranno prevedere la realizzazione a carico dei concessionari delle opere infrastrutturali sopra citate e la loro effettiva fruibilità entro la data di rilascio delle autorizzazioni di agibilità di ogni singolo edificio.</p>
--	--

Art.25 - Impianti dichiarati in zona impropria (Pi 1...9)

descrizione	Trattasi di impianti produttivi industriali ed artigianali ad immediato contatto con il centro urbano e/o centro storico , o compresi entro tessuti a prevalente destinazione residenziale, con essi incompatibili e quindi da trasferire.
Interventi ammessi (art.7)	<p>Per tali impianti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art.7 punti A). e B).</p> <p>Nell'area Pi1 ogni altra modalità operativa dovrà essere assoggettata alle prescrizioni dell'art.53 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Detta area potrà essere destinata, successivamente al trasferimento degli impianti, ad attività residenziali, terziarie od artigianali di servizio alla residenza da definirsi in sede di convenzione ai sensi del citato art.53 della stessa L.R. 56/77;</p> <p>le qualità edificabili in tale area, per le destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo, dovranno essere fissate in sede di apposita variante di PRGC contestuale al SUE obbligatorio per l'attuazione dell'area.</p>
Destinazioni d'uso (art.8)	<p>Residenziale R2 Artigianale P2 Commerciale C1 – C4</p>
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<p>Per quanto concerne le aree da destinare ad urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standars urbanistici di cui al successivo art.31 si applicano le norme di cui all'art.5.6. 4^comma lett. a) e b).</p> <p>Le aree produttive da rilocalizzare Pi2....8, di modeste dimensioni e localizzate in contesto totalmente urbanizzato, a seguito del trasferimento degli impianti produttivi insediati, sono assimilate alle aree interstiziali di cui al successivo art.28 e per esse si applicano quindi gli stessi parametri edilizi ed urbanistici, l'area Pi9, nella frazione Vauda, assume le caratteristiche di zona As48.</p>

TITOLO V

DISCIPLINA DELLE AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

PREMESSA GENERALE:

1. In tutte le aree cui il PRGC attribuisce destinazione residenziale gli edifici debbono essere adibiti ad uso abitativo ed agli usi sussidiari alla residenza come definito all'art. 8 lett. b. nonché commerciali di cui all'art.8 lett. C.1 e C.4.
2. Sono da ritenere incompatibili, quindi escluse e soggette ad allontanamento, le attività produttive fonti di rumore, molestie e/o nocive di categoria I e II, nonché le stalle, i depositi di foraggio, gli allevamenti di animali, che non siano di piccola taglia ed in numero limitato alle esigenze di consumo familiare; sono altresì soggetti ad allontanamento i depositi di materiali nocivi o pericolosi e le attività che presentano caratteristiche igieniche incompatibili con le residenze, ovvero che a giudizio della Civica Amministrazione risultino in contrasto con la destinazione d'uso residenziale.
3. Le aziende agricole localizzate in aree residenziali, incompatibili con tale destinazione e quindi da trasferire sono disciplinate analogamente agli impianti produttivi di modeste dimensioni, in zona impropria, Pi2..8; nel PRGC vengono denominate "Er" e per esse si applicano quindi le norme di cui all'ultimo comma del precedente art.22.
4. E' fatta salva la possibilità di piccoli ampliamenti funzionali nel limite massimo del 20% dell'esistente unicamente per locali adibiti a ricovero di attrezzature o scorte, nel rispetto comunque del rapporto di copertura complessivo massimo di 1/2; tali interventi possono essere richiesti una volta sola.
5. Nel periodo transitorio prima della rilocalizzazione, ove possibile, le stalle dovranno trovare collocazione in strutture edilizie preesistenti ed oggettivamente più idonee di quelle attualmente adibite a tal uso e comunque in posizione più lontana, rispetto a quelle attive, da fabbricati residenziali.
6. Le concimaie dovranno essere pure rilocalizzate in posizioni più favorevoli ad evitare od attenuare i problemi di igiene in atto.
7. Qualora l'ubicazione delle concimaie non risulti idonea alle norme sanitarie, di seguito richiamate, o determinino oggettive condizioni di incompatibilità con la residenza nè sia individuabile nell'ambito del lotto Er idonea collocazione, il materiale di deposito dovrà essere allontanato giornalmente, nelle ore e modi di legge.
8. In tutte le zone residenziali i serbatoi relativi ad impianti tecnologici dovranno essere, di norma, collocati nell'interrato, o comunque all'interno di locali chiusi.
9. Sono fatte salve le normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione degli incendi.
10. Si intendono qui richiamati integralmente al fine della loro applicazione gli artt. 216-220-221 del R.D. 27/7/1934 n.1265 ed il Testo Unico delle leggi sanitarie e D.M. 5/7/75.

Art.26- Centro Storico (Cs) - Nuclei Antichi (Na)

<p>descrizione</p>	<p>Il PRGC delimita e definisce zona di ricupero ai sensi e per effetto della L 457/78 nonché dell'art.24 L.R. 56/77, il centro storico del capoluogo ed i nuclei antichi e del capoluogo, quest'ultimo coincidente con le aree di espansione ottocentesca del nucleo centrale, comprendenti le porzioni dell'insediamento urbano che rivestono interesse ambientale e/o storico-documentario; tali parti sono caratterizzate da tessuti edificati secondo schemi e modi insediativi caratteristici a corte chiusa o aperta in allineamenti contrapposti, da sottoporre ad azioni di ricupero e salvaguardia dei valori storico-ambientali riconoscibili.</p> <p>Gli interventi risultano pertanto finalizzati alla conservazione degli edifici, nella loro inscindibile unità strutturale e formale, al recupero e valorizzazione dei loro caratteri architettonici, al ripristino delle parti alterate o degradate, alla eliminazione delle superfetazioni, al recupero dei volumi agricoli all'uso residenziale o ad altro ammesso dalle presenti norme.</p>
<p>Interventi ammessi (art.7)</p>	<p>All'interno del Centro Storico e dei Nuclei Antichi il PRGC individua:</p> <p>a - edifici o complessi di particolare valore storico-documentario e ambientale-architettonico da sottoporre a particolari azioni di salvaguardia. Come indicato nelle cartografie, 1:1.000, del centro storico e nuclei di antica formazione, saranno assoggettati unicamente ad interventi manutentivi e di restauro conservativo come descritti ai punti A – B - C dell'art.7 delle presenti N.T.A..</p> <p>b - le parti del tessuto consolidato in cui sono riconoscibili valori ambientali ma non storico - documentari o architettonici, dove sono ammessi interventi conservativi come descritti ai punti A – B - C – D1 dell'art.7 delle presenti N.T.A. Sulle parti a destinazione ex rurale suscettibili di trasformazione per destinazioni d'uso compatibili con la nuova vocazione residenziale e terziaria dei nuclei di più antico insediamento, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B comunque previa verifica del rispetto dei parametri dimensionali e delle prescrizioni tecniche definite all'art.7 - paragrafo "D2".</p> <p>I fabbricati accessori alla residenza (tettoie, porticati, fienili, ecc.) separati dagli edifici principali seguono le regole di cui al precedente art.7 punto "D2" e rimangono destinati ad usi accessori.</p> <p>Fanno eccezione, e per essi è ammesso il cambio di destinazione d'uso alla residenza, i fabbricati accessori all'edificio principale puntualmente individuati sulle cartografie di sviluppo 6A - 6B-6C- nonché quelli che, se non individuati cartograficamente, oltre ad avere adeguata consistenza edilizia e strutturale per la nuova destinazione, posseggono caratteristiche specifiche da giustificare il loro riuso a residenza. Tali caratteristiche devono pertanto essere oggettivamente significative nell'ottica della valorizzazione della preesistenza e riconducibili ai valori ambientali e documentari, architettonici, tipologici, storici, artistici. Gli interventi edilizi per tali operazioni dovranno svilupparsi sulla base di progetti rispondenti ai valori citati sopra richiamati.</p>

Interventi ammessi
(art.7)

c- le porzioni dell'edificato caratterizzate da tessuti meno densi di frangia, aperti su residue aree libere. Su tali parti sono possibili, oltre agli interventi di cui al precedente punto b), risanamenti igienico-funzionali mediante modesti incrementi volumetrici (punto E3).

Sono inoltre possibili, previo assoggettamento ad apposito Piano di Recupero, limitati completamenti dell'edificazione nelle aree libere e con i parametri di seguito indicati; tali ampliamenti dovranno, di norma, avvenire sul prolungamento delle maniche edificate esistenti rispettando ingombri, sagoma e caratteristiche tipologiche e formali in atto.

Si definisce un indice di densità fondiaria lorda (Ve/Sf), con sola funzione di verifica, pari a mc/mq^2 ;

- gli edifici che hanno un indice in atto superiore od uguale a 2 potranno effettuare un ampliamento pari al 25% del volume attuale;
- gli edifici che risultano avere un indice in atto inferiore a 2 dovranno definire il rapporto tra l'indice di riferimento ($2 mc/mq^2$) e l'indice in atto; il coefficiente derivante moltiplicato per il 25% determina la percentuale di ampliamento ammessa che non può comunque superare il 50% del volume di riferimento.

d - i settori ove si intendono favorire operazioni di riqualificazioni e rivitalizzazione articolate e complesse delle parti più degradate, tanto sul versante edilizio-urbanistico che su quello sociale. In tali settori, con esclusione dell'area del ricetto, sono possibili anche operazioni di ristrutturazione urbanistica come definita al punto 7.3 subordinatamente alla formazione di Piano Particolareggiato (P.P.E.), i cui parametri quantitativi saranno determinati da contestuale variante di P.R.G..

e - le parti dell'edificazione che hanno subito, nel corso dell'ultimo ventennio, operazioni di rinnovo e sostituzione dell'esistente, non sempre rispettose dei caratteri propri tradizionali della preesistenza. Su tali parti sono ammessi interventi manutentivi ordinari e straordinari; sono altresì ammessi interventi, volti alla riconfigurazione dei tessuti storici dissolti, da disciplinare mediante appositi Piani di recupero che dovranno assumere quale riferimento normativo la ricostituzione dei tessuti originari.

Le volumetrie oggetto di P.d.R. risultano quelle in atto, nel caso non sia oggettivamente documentabile che l'intervento di rinnovo e/o sostituzione edilizia ha ridotto i volumi originari.

Nel caso invece sia documentato che il volume originario era maggiore di quello ottenuto con le sostituzioni suddette, è ammessa l'integrazione volumetrica fino al raggiungimento delle quantità originarie. La demolizione è ammessa nel caso di palese necessità conseguente alla sola precarietà delle condizioni statiche, scientificamente documentata dai soggetti e con le metodologie indicate al precedente comma. Essa potrà quindi essere attivata solo nel caso in cui l'edificio non presenti caratteri di pregio urbanistico/ambientale e/o documentario e/o tipologico e/o architettonico.

<p>Interventi ammessi (art.7)</p>	<p>La richiesta di permesso di costruire, in tal caso, deve essere corredata dai citati rilievi grafici e fotografici particolareggiati dell'immobile in oggetto nonché degli edifici circostanti.</p> <p>Nel Centro Storico (Cs) e Nuclei Antichi (Na) sono presenti volumi ex rurali, compenetrati alla residenza, in particolare sottotetti originariamente fienili ecc.. Il loro riutilizzo a residenza può avvenire ancorché non siano applicabili le categorie della ristrutturazione edilizia, in causa delle loro caratteristiche tipologico - documentarie, a condizione che l'intervento</p> <ul style="list-style-type: none"> - comporti minime modifiche delle quote di gronda e di colmo (max mt.0,50) e la posizione della nuova copertura non superi in altezza quelle degli edifici latitanti. - non comporti la creazione di nuove unità abitative ma siano destinati al miglioramento funzionale delle unità abitative già costituite; - sia finalizzato alla riorganizzazione dell'immobile per la ridestinazione del piano terra a funzioni accessorie alla residenza (cantine, depositi, lavanderie, autorimesse) con possibilità di mantenere la eventuale destinazione abitativa preesistente dei locali, a condizione che il progetto verifichi le condizioni igieniche ottimali dei locali medesimi in relazione all'altezza interna, al soleggiamento, all'umidità, alla dotazione di servizi, all'adeguamento degli impianti, ecc... e ne individui gli interventi necessari per il loro corretto risanamento, da attuarsi contestualmente alla realizzazione delle altre opere previste. <p>Nei casi su descritti sarà possibile la costituzione di nuovi collegamenti verticali, interni alle unità abitative stesse, utili a costituire un'alternativa alle scale aperte esterne di ballatoio.</p> <p>Tali recuperi, a permesso di costruire singolo, verranno quindi attuati applicando la categoria edilizia del risanamento conservativo.</p> <p>I Piani di Recupero potranno prevedere la sostituzione edilizia degli edifici sui quali la tav.6a ammette interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B.</p>
<p>destinazioni d'uso (art.8)</p>	<p>Residenziale R2 Artigianale P2 Commerciale C1 – C4</p>
<p>Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)</p>	<p>Nel Centro Storico e Nuclei Antichi, tanto in presenza quanto in assenza di P.d.R., si deve rispettare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7 del D.M. 2/4/680 n. 1444 per le zone t.o. di tipo A; ➤ i limiti di altezza di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/680 n. 1444 per le zone t.o. di tipo A; ➤ i limiti di confrontanza di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/680 n. 1444 per le zone di tipo A con mantenimento delle distanze in atto . In presenza di volumi edificati preesistenti valgono le norme del codice civile; ➤ gli allineamenti in atto.

<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>In assenza di S.U.E., è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e viaria nonché di alterare i volumi e le superfici preesistenti degli immobili interessati da interventi di recupero, fatti salvi gli adeguamenti funzionali, igienici o statici.</p> <p>Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni dettate dall'art.20.2 delle presenti NTA.</p> <p>Qualora si riconosca la necessità di approfondimenti analitici e progettuali volti alla riqualificazione tipologica e ambientale di insiemi edificati ricadenti nelle aree di centro storico (Cs) o di nuclei di antica formazione (Na), non assoggettati a SUE dal presente PRGC, non attuabili nell'ambito delle categorie di intervento ammesse a concessione singola, potranno essere proposti P.d.R. di iniziativa privata che dovranno comunque essere sottoposti al parere della Commissione di cui all'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77.</p> <p>I Piani di Recupero (P.d.R.) finalizzati al perseguimento degli obiettivi indicati nella relazione illustrativa di PRGC, saranno preferibilmente estesi alle unità minime di intervento, ciascuna delimitata in cartografia alla Tav. 6A mediante punteggiatura.</p> <p>È consentito ai proprietari di immobili di proporre P.d.R. estesi a parte dell'intera cellula perimetrata, a condizione che nel loro perimetro siano ricompresi sia gli edifici principali che le loro pertinenze.</p> <p>Gli elaborati tecnici comprendenti le succitate proposte progettuali dovranno essere integrati da una convenzione quadro estesa all'intero ambito individuato sulla cartografia del P.R.G.C. che contenga lo schema tecnico organizzativo, riferito all'area medesima, con la definizione delle destinazioni d'uso in atto, del rilievo cartografico e fotografico dei fabbricati, degli interventi proposti, della perimetrazione delle cellule di intervento, delle categorie di intervento previste, delle modalità di intervento con particolare riferimento ai materiali da utilizzare ed alle finiture previste;</p> <p>La succitata convenzione quadro è approvata dal Consiglio Comunale, sulla base del parere della Commissione Edilizia, e lo schema organizzativo verrà notificato alle proprietà non incluse nel programma, alle quali sarà comunicato l'avvio della procedura ai sensi della L. 241/90.</p> <p>Qualora detta convenzione quadro preveda modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento, le medesime verranno approvate con la procedura di cui all'art.17 – 8° comma della L.R. 56/77.</p>
--	---

<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>NORME SPECIFICHE RIGUARDANTI L'UNITA' DI INTERVENTO "CASCINA DEL PARROCO"</p> <p>Il Piano di Recupero riguardante l'ambito di intervento sito in via S. Sebastiano denominato "Cascina del Parroco" dovrà essere predisposto nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. l'area libera da edifici dovrà essere prevalentemente destinata alla fruizione pedonale con opportune attrezzature a verde; 2. la dotazione di parcheggi pubblici, con un minimo di 25 posti auto, e di parcheggi privati dovrà essere interamente ricavata nel sottosuolo; 3. il piano terreno dovrà avere destinazione d'uso a terziario-commerciale di cui alle destinazioni d'uso b.1, b.2, b3, C.1, C.4, C7 del precedente art.8. <p>Le condizioni succitate unitamente alle modalità di intervento e di uso degli immobili dovranno essere indicate nella convenzione urbanistica da stipulare fra la proprietà e la Pubblica Amministrazione.</p> <p>Il Piano di Recupero potrà prevedere la sostituzione edilizia degli edifici sui quali la tav.6a ammette interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B.</p>
--	--

Art. 27 - Aree a capacità insediativa esaurita - As

descrizione	<p>Sono costituite da parti del territorio a destinazione residenziale, edificate, in cui la capacità insediativa è da considerarsi esaurita.</p> <p>Al loro interno sono riconoscibili aree intercluse a capacità insediativa residua disciplinate dal successivo articolo.</p> <p>Nelle aree a capacità insediativa esaurita non è ammesso alcun incremento del carico insediativo. Sono invece consentiti tutti gli interventi volti a funzionalizzare e/o riorganizzare le residenze e le altre attività compatibili in esse insediate.</p>
Interventi ammessi (art.7)	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria e straordinaria (A e B); - restauro conservativo (C); - ristrutturazione edilizia di tipo A (D1); - ristrutturazione edilizia di tipo B (D2) (il recupero dei volumi preesistenti compresi negli edifici principali potrà avvenire esclusivamente per destinazioni residenziali e finalizzato al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei famigliari già insediati).; - ampliamenti igienico-funzionali (E3); - sostituzione edilizia (E4) - completamenti (E2). <p>Interventi di ristrutturazione urbanistica (7.3) sono ammessi subordinatamente alla formazione di apposito P.P.E..</p> <p>Sono altresì ammesse riorganizzazioni planimetriche e piccoli ampliamenti, nella misura massima del 20% delle superfici coperte e dei volumi esistenti destinati ad attività artigianali e terziarie, sempreché le stesse siano compatibili con la residenza.</p> <p>Saranno possibili ampliamenti di fabbricati esistenti utilizzando, in tutto od in parte, le volumetrie fondiariale di spettanza di lotti in zona Ac od Ar purché contigui e già di proprietà del richiedente alla data di adozione del Progetto preliminare di PRG.</p>
Destinazioni d'uso (art.8)	<p>Residenziale R2 Artigianale P2 Commerciale C1 – C4</p>
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<p>Altezza della costruzione (H) mt. 9,50. Rapporto di copertura (Rc): 1/2</p>
Prescrizioni particolari	<p>In assenza di S.U.E., le aree libere sono inedificabili salvo che per attrezzature e servizi pubblici.</p> <p>Sono assoggettati a P.d.R. gli interventi di ristrutturazione edilizia D2) che prevedano il recupero di volumi superiori a mc.1.500 nonché di demolizione e successiva ricostruzione finalizzati alla riorganizzazione e riaggregazione abitativa di volumi e superfici preesistenti non contigui con la residenza principale;</p>

Art. 28 - Aree a capacità insediativa residua (Ar) ed Aree libere interstiziali (Ac)

descrizione	Sono costituite da parti del territorio a destinazione residenziale, dotate di urbanizzazioni primarie funzionalmente collegate con quelle comunali, non sature, parzialmente edificate ed in cui si riconoscono lotti liberi interstiziali.
Interventi ammessi (art.7)	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria e straordinaria (A e B); - restauro conservativo (C); - ristrutturazione edilizia di tipo A (D1); - ristrutturazione edilizia di tipo B (D2) (il recupero dei volumi preesistenti compresi negli edifici principali potrà avvenire esclusivamente per destinazioni residenziali e finalizzato al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei famigliari già insediati). - sostituzione edilizia (E4) - completamenti (E2)) che comportano un incremento del carico insediativo.
Destinazioni d'uso (art.8)	<p>Residenziale R2 Artigianale P2 Commerciale C1 – C4</p>
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<ul style="list-style-type: none"> - altezza della costruzione (H): mt.9,50; - numero piani della costruzione (Np), 3 con l'obbligo di verifica ed adeguamento alle altezze in atto nell'intorno edificato; - rapporto di copertura (Rc): mq/mq 1/3; - indice di densità fondiaria (If): <ul style="list-style-type: none"> ➤ per le aree Ar: mc/mq 0,75; ➤ per le aree Ac:mc/mq 1,00; <p>E' fatta salva l'applicazione delle norme transitorie di cui all'art.41 delle presenti NTA</p>
Prescrizioni particolari	<ol style="list-style-type: none"> 1. Anche in deroga ai parametri come sopra definiti sono altresì ammesse riorganizzazioni planimetriche e piccoli ampliamenti nella misura massima del 20% delle superfici coperte e dei volumi esistenti destinati ad attività artigianali e terziarie, semprechè le stesse siano compatibili con la residenza. 2. E' fatta salva la facoltà della Civica Amministrazione di subordinare il rilascio del titolo abilitativo ad edificare alla formazione del S.U.E., qualora ne ravvisi la necessità. 3. Per le "aree libere interstiziali" Ac 25 - 26 - 27 e per l'"area a capacità insediativa residua Ar 39 il rilascio del titolo abilitativo per edificare è comunque subordinata alla stipula di convenzione con il Comune ai sensi dell'art. 49 – 5° comma della L.R. 56/77 che prevede le modalità e i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita al Comune delle adiacenti aree destinate a parcheggio pubblico.

Art.29 - Aree di nuovo impianto a P.E.C. (An2...19)

descrizione	<p>Sono costituite da parti del territorio a destinazione residenziale attualmente libere nelle quali un residuo uso agricolo appare largamente compromesso da un'urbanizzazione a corona, intensa ancorché disorganica.</p> <p>In esse gli interventi previsti dal PRGC sono finalizzati alla ricomposizione dei tessuti sfrangiati, adeguando e dando continuità ed organicità alla relativa urbanizzazione.</p>
Interventi ammessi (art.7)	<p>Le aree di nuovo impianto sono assoggettate a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C) di cui all'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.i. esteso a tutta l'area delimitata.</p> <p>In conseguenza alla necessità di procedere all'attuazione delle previsioni del PRG, anche in presenza di difficoltà attuative degli strumenti urbanistici esecutivi previsti, è facoltà della Civica Amministrazione procedere alla formazione del Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.), con le modalità e finalità di cui al precedente art. 5.3., in particolare per la definizione delle tipologie edilizie, della viabilità veicolare e pedonale nonché delle aree a servizio pubblico.</p> <p>Ad avvenuta approvazione del PPE sopraccitato , l'edificazione in dette aree potrà essere autorizzata a permesso di costruire singolo.</p> <p>Per i fabbricati esistenti sulle aree residenziali An, nelle more di formazione dei SUE, sono ammessi unicamente interventi di categoria A – B – C – D1 – E3.</p>
Destinazioni d'uso (art.8)	<p>Residenziale R2 Artigianale P2 Commerciale C1 – C4</p>
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ altezza della costruzione (H): mt. 9,50 per An2...12; mt. 7,00 per le An13,15, 16, 17, 18, 19; ➤ numero piani (Np): n. 3 per An2...12; n. 2 per le An13,15, 16, 17, 18, 19; ➤ rapporto di copertura (Rc): mq/mq 1/3; ➤ indice di densità territoriale (It): mc/mq 1,20 per le zone An2...12; mc/mq 0,70 per le zone An 13 e 15 mc/mq 0,75 per le zone An 16...19; ➤ indice di densità fondiaria (If): mc/mq 1,50 per le zone An2 -12; mc/mq 1,20 per le zone An 13...19; <p>E' fatta salva l'applicazione delle norme transitorie di cui all'art.41 delle presenti NTA</p>

<p>Prescrizioni particolari</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. I P.E.C. debbono garantire l'inserimento organico della nuova edificazione nel tessuto urbanistico circostante, ove però le preesistenze non presentano caratteri significativi o riconoscibili sarà esplicito compito del/gli interventi di P.E.C. determinare un'omogeneità architettonico-urbanistica al proprio interno. Ai fini della loro approvazione devono pertanto proporre tutti gli elaborati urbanistico-edilizi che permettano di individuare chiaramente le soluzioni architettoniche da realizzare, i materiali da impiegarsi e tutto quanto risulti utile a definire unitariamente la tipologia e l'impatto architettonico con l'ambiente; sarà inoltre obbligatoria, per quanto risulti in rapporto con vie e spazi pubblici, la definizione dei caratteri di arredo urbano nonché delle essenze arboree da impiegare, che dovranno comunque essere autoctone. 2. I P.E.C. sulle aree An 4-5- dovranno prevedere aree verde e servizi atte a realizzare opportuni filtri nei confronti dell'area produttiva Pc7. 3. Gli stessi S.U.E. devono garantire il reperimento delle aree per il soddisfacimento degli standards di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. con le procedure di cui al successivo art.31 e fatto salvo quanto disposto al precedente art.5 punto 5.2.. 4. Nelle aree di nuovo impianto, ad eccezione delle An13-14 -15, una quota non inferiore al 20% della superficie utile lorda complessiva realizzabile potrà essere, a discrezione della Amministrazione Comunale, assoggettata a convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". 5. La convenzione di cui al precedente comma dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> • la possibilità per la Pubblica Amministrazione di indicare i soggetti aventi diritto all'acquisto delle unità immobiliari convenzionate e di annullare gli effetti del convenzionamento per quelle unità immobiliari che non venissero assegnate; • i costi di cessione anche degli spazi accessori (cantine, garage, posto auto, terrazzi, giardini, sottotetti, ecc...). • la individuazione di due posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare convenzionata; • la indicazione puntuale delle modalità e dei tempi per la sottoscrizione del preliminare di compravendita e del successivo contratto di acquisto. 6. Le aree An13 e An15, da realizzarsi su aree attualmente demaniali, saranno assoggettate a PEC. 7. Per le An in fregio alle provinciali (SP2 e SP23) si applicano i disposti del precedente art.12.
--	---

Art.30 - Aree di nuovo impianto a P.E.E.P. - (Ap1..2)

descrizione	Sono costituite da parti del territorio analoghe a quelle di cui al precedente art.27, destinate a Piano per l'edilizia Economica e Popolare, come definito al precedente art.5 ed alle norme di cui all'art.41 della L.R. 56/77, estesi alla globalità di ciascuna area.
Interventi ammessi (art.7)	Nuovo Impianto E1)
Destinazioni d'uso (art.8)	Residenziale R1
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ indice di densità edilizia territoriale (It): mc/mq 1,20 ➤ indice di densità edilizia fondiaria (If): .. mc/mq 1,50 ➤ rapporto di copertura (Rc): mq/mq 1/3 ➤ altezza della costruzione (H): m. 9,50 ➤ numero dei piani (Np): n. 3
Prescrizioni particolari	<p>L'area Ap1 risulta interessata da un SUE già approvato precedentemente al presente progetto di PRGC.</p> <p>Le N.T.A. lo confermano con le caratteristiche tipologiche e dimensionali previste.</p>

Art. 31 - Aree di riordino urbanistico (Au 2..5)

descrizione	<p>Sono aree di recente edificazione - anni 1960/70, a bassa densità ed a prevalenza di fabbricati mono e bifamiliari nonché attività artigianali compatibili, realizzata in aree classificate dal P.d.F. "agricole"</p> <p>Gli insediamenti sono stati realizzati su frazionamenti privi di disegno unitario, carenti di infrastrutture, accessibilità e collegamenti con le aree urbanizzate.</p>
Interventi ammessi (art.7)	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria e straordinaria (A e B); - restauro conservativo (C); - ristrutturazione edilizia di tipo A (D1); - ristrutturazione edilizia di tipo B (D2); - adeguamenti igienico-funzionali (E3); - sostituzione edilizia (E4) - completamento (E2).
Destinazioni d'uso (art.8)	<p>Residenziale R2 Artigianale P2 Commerciale C1 – C4</p>
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gli interventi di completamento possono essere attuati nel rispetto dei seguenti limiti. <ul style="list-style-type: none"> • indice di densità territoriale (It): mc/mq. 0,40; • Indice di densità fondiaria (If): mc/mq. 0,60. 2. Per i lotti liberi, in caso di trasferimento della volumetria da altre zone, ai sensi dell'art.33 delle presenti NTA gli indici limite sono i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> • indice di densità territoriale (It): mc/mq. 0,75; • Indice di densità fondiaria (If): mc/mq. 1,00. 3. I parametri edilizi di riferimento sono i seguenti: <ol style="list-style-type: none"> a. altezza della costruzione (H): mt 7,50; b. numero piani (NP) 2; c. rapporto di copertura (Rc): mq/mq 1/4;

<p>Prescrizioni particolari</p>	<ol style="list-style-type: none"> 4. Le aree occorrenti per la realizzazione delle infrastrutture sono acquisite in sede di formazione dei PEC o di rilascio dei permessi di costruire convenzionati secondo quanto previsto ai successivi commi. 5. L'edificazione delle aree libere avviene con PEC esteso agli ambiti minimi di intervento così definiti: "aree libere che confinano soltanto con lotti compromessi o con il perimetro di zona". 6. Per lotto compromesso si intende l'area di pertinenza di edificio esistente chiaramente individuabile per la presenza di recinzioni cortili o altri manufatti di pertinenza dell'edificio principale, da dimostrare al momento della presentazione della istanza del titolo abilitativo. In caso di carenza o di mancanza degli elementi succitati è considerata l'area catastalmente asservita all'edificio medesimo, alla data di adozione delle presenti norme. 7. Nel caso in cui l'ambito minimo come sopra definito risulti di una sola proprietà è ammessa l'edificazione con permesso di costruire convenzionato. 8. L'attuazione dell'intervento con Permesso di costruire convenzionato è ammessa anche nel caso di accordo fra tutte le proprietà facenti parte dell'ambito, oppure ancora qualora l'Amministrazione Comunale, su proposta della Commissione Edilizia, accerti la sussistenza di oggettive difficoltà ad attuare l'intervento con SUE unitario. 9. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune, ai sensi dell'art.49 della L.R. 56/77. 10. la convenzione urbanistica per la edificazione delle aree libere deve prevedere: <ul style="list-style-type: none"> • la dismissione di spazi pubblici pari a 25 mq./ab. e la loro sistemazione. E' ammessa la monetizzazione delle superfici per servizi nei casi in cui sia accertato che l'area oggetto di intervento non confina con spazi pubblici e, comunque, per le superfici eccedenti la dotazione per parcheggi e verde pari a 15 mq/ab.; • La realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria mancanti (viabilità, aree di manovra, collegamenti alle reti tecnologiche, ecc...) secondo quanto previsto dallo schema di riferimento di cui al successivo comma 12.
--	---

Prescrizioni particolari	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="421 219 1386 369">11. La tav1/Vp5 riporta, per ognuna zona "Au" di PRGC, il rilievo della dotazione di infrastrutture esistenti nonché uno schema di riferimento per la realizzazione delle infrastrutture mancanti (viabilità e reti tecnologiche).<li data-bbox="421 369 1386 710">12. Lo schema succitato, che sintetizza le esigenze di razionalizzazione del disegno urbanistico, costituisce riferimento prescrittivo per l'ambito oggetto di richiesta di intervento in sede di stesura delle proposte progettuali riguardanti interventi di nuova costruzione e potrà essere derogato dalla pubblica amministrazione soltanto in presenza di proposte migliorative o qualora gli obiettivi prioritari indicati sullo schema siano già raggiunti con gli interventi realizzati o realizzandi su altre aree.
---------------------------------	---

Art. 32 - Area di Ristrutturazione Urbanistica - (Ru1)

descrizione	Parte del complesso produttivo (ex Bertoldo) ubicato in Via Devesi viene individuato quale ambito da assoggettare a ristrutturazione urbanistica con trasformazione della attuale destinazione d'uso da produttiva a residenziale.
Interventi ammessi (art.7)	- ristrutturazione urbanistica - manutenzione ordinaria e straordinaria (A e B) ;
Destinazioni d'uso (art.8)	Residenziale R2
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ indice di densità edilizia territoriale: ... mc/mq 1,00 ➤ indice di densità edilizia fondiaria: mc/mq 1,00 ➤ rapporto di copertura (Rc):..... mq/mq 1/3 ➤ altezza della costruzione (H): m. 9,50 ➤ numero dei piani della costruzione (Np):n. 3 ➤ distanza minima dai cigli stradali (in assenza di puntuali indicazioni cartografiche) m.7,50.
Prescrizioni particolari	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gli interventi sono soggetti alle previsioni del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera iniziativa approvato con D.C.P. n° 16 del 11/05/04 2. Almeno i 3/4 delle nuove unità immobiliari devono avere una dimensione minima di 60 mq di superficie utile. 3. Non è consentito l'insediamento di attività produttive.

TITOLO VI
DISCIPLINA DELLE AREE A DESTINAZIONE
TERZIARIA E TURISTICO-RICETTIVA

Art. 33 - Aree per attività Terziarie - (At1...6)

descrizione	Trattasi di aree libere da destinare all'insediamento di attività terziarie ed economico-produttive.
Interventi ammessi (art.7)	Nuovo Impianto E1)
Destinazioni d'uso (art.8)	Produttivo P1 (solo per le zone At3 e At4) Artigianale P3 (per le zone At1, At2, At5, At6) Commerciale C2 Terziario, Direzionale C7 – C8
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	Indice di utilizzazione territoriale (Ut): <ul style="list-style-type: none"> • mq/mq. 0,70 per le zone At3 e At4; • mq/mq. 0,50 per le zone At1, At2, At5, At6; Rapporto di copertura (Rc): ½ Altezza della costruzione (H): <ul style="list-style-type: none"> • m. 10,00 per le zone At3 e At4; • m. 8,00 per le zone At1, At2; • m. 7,00 per le zone At5 e At6; Numero dei piani della costruzione (Np): 2

Prescrizioni particolari

I PEC relativi alle zone At devono essere preceduti da uno studio di dettaglio di inserimento urbanistico ed ambientale con specificazione ed delle eventuali criticità rilevate, delle misure adottate per la minimizzazione degli impatti derivanti dall'insediamento rispetto al contesto territoriale -ambientale. Tale studio dovrà essere redatto secondo la traccia contenuta nell'allegato "D" della L.R. 40/98 par."quadro ambientale".

In particolare i PEC dovranno prevedere:

- fasce perimetrali verdi inedificate di schermatura di profondità pari a m.20,00, poste a diretto contatto con le aree agricole e verso gli insediamenti residenziali, piantumate con alberature di alto fusto;
- l'individuazione dei sistemi di trattamento, convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche nell'ottica di minimizzare l'apporto idrico verso l'esistente rete fognaria pubblica di raccolta delle acque;
- adeguate soluzioni di viabilità che comprendano: la formazione di idonei collegamenti alle viabilità principali, l'adeguamento delle viabilità esistenti anche all'esterno dell'ambito di PEC, che l'Amministrazione comunale ritenga necessaria, la soppressione di innesti diretti alla viabilità principale anche mediante la realizzazione di viabilità di servizio parallela alla viabilità principale. In ogni caso non sono consentiti nuovi accessi diretti dall'insediamento sulla viabilità provinciale.
- la dismissione degli standard per servizi pubblici senza possibilità di monetizzazione.

Nello specifico , per ogni singola zona, si dovrà prevedere:

At1 – via Circonvallazione: la formazione delle viabilità di raccordo con la adiacente zona "au5", di servizio in parallelo alla S.P. n.2;

At2 – via Circonvallazione: la formazione della viabilità pubblica prevista all'interno della perimetrazione di zona compreso lo svincolo a rotatoria previsto all'incrocio fra la S.P. n.2 e la via Volontari del Sangue.

At3 – loc.Vauda: La realizzazione della viabilità veicolare interna all'ambito e quella di raccordo con la via Corio; La formazione di un percorso ciclabile sul lato nord, in fregio al canale del campo, fra la via Corio e la nuova viabilità prevista sul lato ovest. I Servizi afferenti l'insediamento, ad esclusione dei parcheggi pubblici, sono localizzati nella zona S34 da dimettere e sistemare a verde pubblico attrezzato.

At4 – via Villanova: La realizzazione della viabilità veicolare prevista dal PRGC fra la via Villanova e il confine comunale, nonché per il futuro collegamento con la via Cravanera. I Servizi afferenti l'insediamento, ad esclusione dei parcheggi pubblici, possono essere parzialmente localizzati nella zona S17 da dimettere e sistemare a verde attrezzato e parcheggi pubblici.

At5 – loc. Grange: formazione di fascia inedificata di m.20 quale "filtro" in adiacenza alla zona Na, sistemata come descritto al punto precedente.

Art. 34 - Aree per attività Turistico- ricettive - (Rt1-2)

descrizione	<p>Sul territorio comunale, in adiacenza all'Asta fluviale, si individua un edificio abbandonato, originariamente parte del complesso produttivo Ex-bender, che non presenta caratteristiche agricole e contemporaneamente non può essere inserito in zona residenziale.</p> <p>Inoltre, in loc. Madonna della Neve, è individuato un insediamento produttivo abbandonato (ex Fornace) su cui insiste un edificio a pianta circolare che presenta caratteristiche documentarie meritevoli di conservazione;</p>
Interventi ammessi (art.7)	<p>Rt1 gli interventi saranno da realizzarsi all'interno di specifico P.D.R. con esclusione delle categorie E1), E2), 7.3). Sarà ammessa la ricostruzione delle parti crollate e documentabili.</p> <p>Rt2 Sull'edificio esistente sono ammessi, con permesso di costruire convenzionato, interventi di recupero, ristrutturazione e ampliamento che prevedano comunque il mantenimento della originaria struttura a maglia circolare.</p> <p>Successivamente alla formazione del P.E.C., sugli edifici esistenti potranno essere ammessi interventi di cat. A) – B) – C) – D).</p>
Destinazioni d'uso (art.8)	<p>Turistico – Ricettiva T1</p>
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	<p>Rt1</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ distanze dai confini: mt 5. ➤ Altezza della costruzione (H):: in atto. ➤ rapporto di copertura (Rc): mq/mq 1/5 <p>Rt2</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ampliamento delle superfici lorde di pavimento esistenti fino ad un massimo del 50%, nel limite dell'indice di densità territoriale di mc/mq. 1,00; ➤ n. piani della costruzione (Np): 3 ➤ altezza della costruzione (H):: m. 10,50; ➤ distanza dai confini: mt 5; ➤ rapporto di copertura (Rc): mq/mq 1/5

<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>Per tali edifici si prevede la possibilità di variazione di destinazione d'uso per attività ricettivo-turistica</p> <p>Rt1</p> <p>Nell'ambito del SUE dovrà essere prevista la cessione gratuita dell'area per parcheggio pubblico specificamente delimitata sulla cartografica di PRGC.</p> <p>Rt2</p> <p>Gli interventi che prevedono l'ampliamento delle superfici lorde di pavimento sono da attuarsi previa formazione di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera iniziativa esteso all'intera area.</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di ristrutturazione e completamento dovranno prevedere la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi secondo la dotazione prescritta dall'art.21 – p.to 3) della L.R. 56/77 e della viabilità prevista dal Piano Regolatore; - il progetto potrà individuare un diverso tracciato di viabilità rispetto a quanto cartograficamente indicato; Qualora accettata dalla Amministrazione Comunale tale rettifica verrà recepita con apposita deliberazione consiliare adottata ai sensi dell'art.17 – 8° comma della L.R. 56/77; <p>Tutti gli interventi dovranno essere attuati in conformità a quanto verrà specificato da apposita relazione geologico-tecnica.</p>
--	--

Art. 35 - Area di Recupero ambientale - (Ara)

descrizione	Trattasi del sito della discarica per RSU sita in loc. Vauda, inattiva da circa 30 anni e delle aree limitrofe, che necessita di interventi di recupero ambientale e per favorire la realizzazione di un luogo adatto allo svolgimento di attività sociali utili alla collettività.
Interventi ammessi (art.7)	Trasformazione dell'area secondo le previsioni di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica che individui le modalità per il suo recupero e riutilizzo.
Destinazioni d'uso (art.8)	Attività terziarie private di interesse pubblico per attività sportive, ricreative e del tempo libero che siano compatibili con la specificità del sito. Impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica nel limite di mq.4000 di superficie occupata.
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	Le limitate strutture di servizio alle attività previste non potranno avere superficie coperta superiore a 1/20 dell'area complessiva.
Prescrizioni particolari	Gli interventi dovranno avere quale finalità precipua il recupero del sito secondo tecniche ambientalmente compatibili (es: rinaturalizzazione con le tecniche dell'ingegneria naturalistica) e per una sua riqualificazione finalizzata ad una fruizione pubblica.

TITOLO VII NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 36- Standards Urbanistici

Il PRGC assicura una dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e private di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti ed alla capacità insediativa residenziale teorica nel rispetto dei parametri dettati dall'art.21 della L.R. 56/77

L'edificazione delle aree per le attrezzature ed i servizi sociali avverrà nel rispetto delle norme di legge e dei regolamenti specifici, fatte salve le norme generali riguardanti le confrontanze, gli arretramenti e le fasce di rispetto di cui ai precedenti artt. 10-11-12-13.

Ai fini della verifica degli standards di cui al presente articolo sono computabili anche le aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, nei limiti del 20% della dotazione complessiva di servizi prevista dal P.R.G.C.

Si indicano di seguito le dotazioni minime prescritte, in relazione alle diverse destinazioni d'uso, precisando:

- che, in caso di intervento che preveda più destinazioni, la dotazione minima è ricavata sommando le quantità di servizi riferite a ogni singola destinazione;
- che la dotazione di parcheggi deve essere verificata anche in caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, secondo quanto previsto dal precedente art.7.4, qualora l'intervento sia soggetto al rilascio di permesso di costruire convenzionato.
- che, ai fini della verifica degli standards di cui al presente articolo, sono computabili anche le aree private per le quali, in sede di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale richiede l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, anziché la dismissione.
- che sono comunque fatte salve le quantità di parcheggi privati previste dal precedente art.16.

La monetizzazione è ammessa nei limiti dettati dalle specifiche prescrizioni normative di zona.

Insedimenti residenziali:

La dotazione minima di servizi prevista in sede di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi è pari a mq. 25/ab. dei quali 10,00 mq/ab, possono essere monetizzate su richiesta della Amministrazione Comunale, fatte salve diverse disposizioni dettate dalle normative di zona.

La successiva tabella riporta gli indici residenziali delle diverse zone residenziali di Piano Regolatore.

ZONA	INDICE RESIDENZIALE mc/ab
Cs+Na	210
As	238
Ar	210
Ac	182
An	182
Ap	168
Au	280

In alternativa alla monetizzazione possono essere cedute dagli operatori, sempre con le stesse finalità, aree esterne ai SUE indicate dall'Amministrazione all'interno di zone assoggettate dal P.R.G.C. a vincolo specifico.

Soltanto su richiesta dell'Amministrazione si potrà procedere alla cessione integrale e tali aree potranno essere utilizzate, sempre se previsto dalla Civica Amministrazione, anche totalmente per servizi di quartiere;

La totale monetizzazione è ammessa, a discrezione della Amministrazione Comunale, soltanto nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora la dismissione risultasse effettivamente difficoltosa o non funzionale alle effettive necessità dell'utenza;

Insedimenti produttivi:

La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilita nelle seguenti misure:

- aree di nuovo insediamento (Pr, At): 20% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.
- impianti esistenti confermati nella loro ubicazione (Pc e insediamenti esistenti nelle zone Pr): 10% della superficie fondiaria.

Almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggi pubblici.

La monetizzazione è ammessa nei limiti dettati dalle specifiche prescrizioni normative di zona.

Insedimenti per attività direzionali, terziarie e commerciali:

1. Le dotazioni di aree per servizi per attività direzionali, commerciali e terziarie dovranno soddisfare ai disposti del citato art. 21 punto 3) L.R. 56/77 ed in particolare:
 - aree di nuovo impianto: 100% della superficie lorda di pavimento;
 - interventi all'interno delle zone di ristrutturazione urbanistica e di completamento: 80% della superficie lorda di pavimento;
 di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;
2. Per le destinazioni terziarie la verifica deve essere operata nei seguenti casi:
 - interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica;
 - interventi da attuarsi nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
 - interventi che prevedono il completamento e/o di mutamento di destinazione d'uso per superfici superiori a mq. 400.

3. Per la destinazione commerciale la verifica degli standard urbanistici deve essere operata nei casi di nuove aperture, ampliamenti, trasferimenti di esercizi commerciali in sede fissa, nonché per le modifiche o aggiunta di settore merceologico
4. Nel caso di nuove autorizzazioni commerciali in locali esistenti ad uso commerciale, senza incremento di s.l.p. o di superficie di vendita e senza modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto), il fabbisogno di parcheggi si considera già soddisfatto.
5. Per gli esercizi commerciali al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a mq.400 dovrà inoltre essere verificato il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui all'art.21 – 2° comma – della L.R. 56/77 e alla D.C.R. n.563-13414/99, determinato secondo i parametri della tabella successiva, applicando il maggiore fra quelli previsti al comma precedente e quelli previsti dal presente comma, con la precisazione:
 - che il fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dalla applicazione dei parametri della tabella che segue, la restante quota può essere reperita in aree private;
 - che il coefficiente di trasformazione in superficie di ciascun posto a parcheggio è pari a:
 - a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
 - b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture multipiano

tipologie delle strutture distributive	superficie di vendita (S)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM2	da 400 a 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M-SAM3	da 901 a 1500	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M-SE2 / M-SE3	da 400 a 1500	$N = 0,045 \times S$
M-CC / G-CC1 / G-CC2	da 151 a 12000	$NCC = N + N'$

$N' = 0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro.

6. Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.
7. Fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi, dei vincoli e delle eventuali particolari e diverse prescrizioni indicate dal P.R.G.C. per le diverse aree normative, in sede di rilascio del titolo abilitativo a costruire nonché nelle fattispecie soggette a comunicazione al Sindaco o a Denuncia di Inizio Attività valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) esercizi di vicinato:
 - a1) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali, anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in medie strutture di vendita:

- per le zone “Cs” Centro Storico e “Na” Nuclei Antichi la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 (80% della s.l.p. di cui la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata; Qualora l'intervento sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo la dismissione di servizi pubblici si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione.
- per le zone “As” Residenziali a capacità insediativa esaurita, “Ar” Residenziali a capacità insediativa residua, “Ac” Residenziali di Completamento, la dismissione di servizi pubblici si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione soltanto qualora l'intervento non sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo o a PdCC.
- per le aree “au” di riordino Urbanistico “An” Residenziali di nuovo impianto, “Ru” di Ristrutturazione Urbanistica, la dotazione di servizi pubblici è pari al 100% della s.l.p.. Non è ammessa la monetizzazione.

a2) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali organizzati in forma di medie di vendita non è mai ammessa la monetizzazione della dotazione di servizi prescritta;

b) medie strutture di vendita:

- ricomprese all'interno dell'addensamento “A1”; la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 (80% della s.l.p. di cui la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione; Qualora l'intervento sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo la dismissione di servizi pubblici deve essere interamente verificata. Non è ammessa la monetizzazione.
 - ricomprese all'interno di localizzazioni “L1” di cui al precedente art.18, la dismissione di servizi pubblici è prevista nella misura del 100% della s.l.p. di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi pubblici; Le superfici a parcheggio devono essere realizzate, all'interno dell'area in cui è ubicato l'esercizio commerciale, a raso ovvero in strutture multipiano. Non è ammesso il reperimento della dotazione prescritta in locali interrati.
8. Per gli interventi da attuarsi nelle zone “Cs” Centro Storico e “Na” Nuclei Antichi, le superfici a parcheggio possono essere reperite in prossimità dell'esercizio commerciale oppure ad una distanza dal medesimo giudicata idonea ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale .
 9. I proventi della monetizzazione dei parcheggi di cui al presente paragrafo – p.ti a) e b) sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per l'acquisto e la sistemazione di aree a parcheggio al servizio degli insediamenti commerciali.
 10. Ai fini della verifica degli standards di cui al presente articolo sono computabili anche le aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, nei limiti del 20% della dotazione complessiva di servizi prevista dal P.R.G.C.

Insedimenti per attività turistico – ricettive.

1. Gli insediamenti turistico – ricettivi di nuovo impianto (compresi i mutamenti di destinazione d'uso) o l'ampliamento di quelli esistenti sono soggetti alla dismissione di servizi pubblici nella misura del 100% della Sul.

2. La quota riferita alla dotazione di parcheggi è pari al 50% della Sul complessiva.
3. Nelle zone del Centro Storico e dei Nuclei Antichi tali superfici potranno essere individuate anche in aree esterne a quelle oggetto di intervento, purché ad una distanza dall'insediamento giudicata idonea ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale.
4. In caso di accertata impossibilità a reperire le succitate aree potrà essere ammessa la monetizzazione delle medesime secondo i valori fissati dal Consiglio Comunale.
5. Per il Centro Storico e le zone "As", "Ar", "Ac" è facoltà della Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione delle dotazioni per servizi al fine di acquisire aree da destinare a parcheggio pubblico.
6. In sede di Piano Particolareggiato della viabilità veicolare e pedonale e delle aree a servizio pubblico la Civica Amministrazione indicherà nell'ambito delle parti di territorio assoggettate dal PRGC a SUE, le aree da destinare ad urbanizzazioni primarie e/o secondarie in ottemperanza ai disposti del presente articolo. Tale Piano Particolareggiato, qualora sia accettato dagli operatori interessati, potrà sostituire i SUE stessi previsti dal PRGC e consentire l'intervento diretto in dette aree, comunque subordinatamente all'esecuzione delle opere previste dal PPE ed alla dismissione gratuita delle relative aree.

Art.37 - Impianti tecnologici (It)

1. Sono definiti tali:
 - la stazione di conferimento rifiuti solidi urbani (It1);
 - i cimiteri del concentrico e della frazione Grange (It2 – It4);
 - il depuratore delle acque luride (It3);
 - le cabine elettriche, telefoniche del gas;
 - le opere di presa e di riserva degli acquedotti;
 - i sedimi ferroviari con le stazioni e le aree accessorie di servizio.
2. Detti impianti sono ammessi anche al di fuori delle zone urbanizzate.
3. Per la loro edificazione si dovrà ottemperare alle fasce di rispetto che le norme prescrivono; in assenza di prescrizioni specifiche, si farà riferimento alle vigenti norme in materia.
4. Le cabine elettriche di trasformazione a basso voltaggio di cui all'art. 10.3 potranno inoltre essere realizzate, in deroga alle confrontanze per i fabbricati, anche a mt 1,50 dai fabbricati contermini ad eccezione delle aree An ed Ap ove valgono le confrontanze definite agli artt.27 e 28.
5. Le cabine primarie di cui al citato art.10.4 saranno realizzate con i seguenti parametri:
 - rapporto massimo di copertura pari ad 1/2;
 - distacco dai confini come previsto per le aree di appartenenza;
 - allineamenti pari a quelli previsti per le aree di appartenenza;
 - insediabili unicamente nelle aree industriali ed agricole.
 - le fasce di rispetto delle linee elettriche aeree per tensioni fra i 70 kw a 150kw e pari a mt15.
6. Compete comunque a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento presso gli uffici ENEL di competenza delle tensioni di linea ed in conseguenza la richiesta all'Ente stesso delle prescrizioni a cui assoggettarsi ed imposte dal D.P.R. n 164 del 7/1/54 per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici e D.P.R. 1062 del 21/6/68 (regolamento di esecuzione della legge 12/12/64 n1341, recante norme tecniche per la disciplina delle costruzioni ed esercizio di linee elettriche aeree esterne).
7. L'ENEL fornirà i riferimenti operativi unicamente come traduzione tecnica delle norme del succitato regolamento di esecuzione. Compete inoltre a chi intende edificare, qualora sussistano le condizioni, lo spostamento delle linee aeree ai margini del lotto edificato e/o edificabile onde poter realizzare l'intervento richiesto.

Art.38- Aree ed immobili a servizio pubblico

8. Nelle aree a servizi sono ammessi i soli interventi manutentivi ordinari e straordinari delle preesistenti non destinate a servizio pubblico. Sugli immobili destinati ad uso pubblico sono invece ammessi tutti gli interventi volti a realizzare, riorganizzare od adeguare a sopravvenute esigenze, le urbanizzazioni esistenti.
9. Il PRGC indica la destinazione d'uso delle aree verdi, attrezzature e servizi. Il Comune, in sede di attuazione, provvederà al reperimento delle aree ed alla esecuzione delle opere e strutture necessarie.

10. Le opere e le attrezzature a carattere sociale e di uso pubblico concorrono al soddisfacimento degli standards al servizio della residenza sia che vengano realizzate su aree espressamente vincolate dal PRGC, o previste all'interno di SUE, sia che vengano realizzate su aree private, secondo il disposto dell'art.21 comma 1 punto 1 della L.R. n 56/77 e s.m.i..
11. Esse possono essere realizzate tanto dal Comune quanto da Enti Pubblici o di diritto pubblico od ancora da privati, sempre comunque previa convenzione con il Comune ed inserite nel PPA.
12. L'edificazione è soggetta alle norme costruttive di settore ed è ammessa in deroga alle norme di PRGC previste per l'edificazione privata.
13. E' fatta salva l'applicazione dell'art.47 della L.R. 56/77 e s.m.i.
14. Il volume edificabile afferente le aree inserite nella perimetrazione delle zone residenziali di completamento o di nuovo impianto "Ar", "Ac", "au" e "An" del vigente PRGC che vengono cedute anche parzialmente al Comune per la realizzazione di Impianti, infrastrutture e Servizi Pubblici di interesse generale può essere trasferito nelle aree "au".
15. Tale trasferimento può avvenire nel rispetto degli indici di densità territoriale e fondiaria ammessi nella zona di atterraggio della volumetria e precisati dalla normativa di zona.
16. Nell'atto di cessione delle aree medesime è quantificata la titolarità e la consistenza dei diritti edificatori assegnati che potranno anche essere trasferiti ad altri soggetti ed utilizzati in tempi successivi.

TIPO ATTREZZATURA				STANDARD DI PRGC VIGENTE	
simbolo	denominazione	codice	localizzazione	superficie	standard vigente mq/ab (*)
a2	Scuola Materna	S8	scuola materna comunale	1.960	0,75
		S15	scuola materna comunale	4.925	
		superficie totale a2		6.885	
a3	Scuola Elementare	S25	scuola elementare capoluogo	3.080	1,18
		S14	scuola elementare capoluogo	2.520	
		Si28	scuola elementare Grange	1.440	
		S31	scuola elementare Vauda	3.760	
		superficie totale a3		10.800	
a4	Scuola Media	S18	scuola Media	6.350	0,69
		superficie totale a4		6.350	
b1	Religiose	S6	Cappella Madonna G.	370	2,47
		S7	Cappella di S.Rocco	920	
		S11	Chiesa capoluogo	1.980	
		S23	Cappella di S.Vito	12.400	
		Sc30	Chiesa delle Grange	4.920	
		S32	Cappella S.Giovanni	2.120	
		superficie totale b1		22.710	
b2	Socio culturali	S11	Cinema	1.980	0,27
		S14	Centro Sociale	520	
		Si28	ex scuola elementare Grange	-	
		S31	ex scuola elementare Vauda	-	
		superficie totale b2		2.500	
b3	Assistenziali Sanit.	S10	Casa di Riposo	8.720	1,00
			Centro Emodialisi	420	
		superficie totale b3		9.140	
b4	Amministrative	S12	Uffici Comunali	200	0,47
		S26	Stazione	600	
		S38	Via Devesi	1.650	
		S44	via Rocca	1.820	
		S8	uffici comunali - via Torino		
		superficie totale b4		4.270	
c1	Nucleo Elem Verde	S19	via Grazioli	2.900	4,92
		S20	Via San Vito	480	
		S22	Via Grazioli ang. Via S.Vito	920	
		S27	via Villanova interno	680	
		S1	Via Rocca	4.960	
		S2	Via Rocca	5.600	
		S3	Via Rocca	2.280	
		S4	Via Rocca	3.940	
		S17	via Villanova	3.640	
		Si28	Strada dei Favero	920	
		S34	Fraz. Vauda, Str. Corio	6.960	
		S36	Loc. Stabilimento amianto	10.610	
		S32	via Rocca	920	
		S46	Str. Della Chiesa fraz, Grange	-	
superficie totale c1		44.810			

TIPO ATTREZZATURA				STANDARD DI PRGC VIGENTE	
simbolo	denominazione	codice	localizzazione	superficie	standard vigente mq/ab
c2	Verde Attr./Sport	Ss5	Centro Sportivo	65.855	11,16
		S24	Adiacenza Cappella S. Vito	13.600	
		Si28	ex Scuola Grange	5.630	
		Ss29	campo delle Grange	6.600	
		S31	ex Scuola Vauda	1.800	
		S43	Cimitero capoluogo	8.100	
		superficie totale c2			
d1	Parcheggi	S11	P.zza Vittorio E.	960	3,62
		S16	via Villanova	1.360	
		S33	Frazione Vauda	2.125	
		S18	Scuola Media	490	
		Ss5	Bocciodromo	1.000	
		posta	via Cavour	408	
		attigua			
		S18	via Martiri	230	
		S4	Cimitero capoluogo	1.460	
		Ss5	Campo Sportivo	2.900	
		S6	via Bertetto ang. Via Banna	50	
		S9	via 1° Maggio	1.660	
		S15	scuola materna comunale	-	
		S17	via Villanova	1.520	
		S19	via Grazioli	1.100	
		S21	via Grazioli / ang. Via S. Vito	830	
		S22	Via Grazioli ang. Via S.Vito	920	
		S23	Cappella S.Vito	5.440	
		Ss29	Str. Della Chiesa, Fraz. Grange	1.080	
		S33	frazione Vauda	315	
		S35	piazza Piovano Rusca	1.440	
		S37	via devesi	3.860	
		S39	P.zza Piovano Rusca	680	
		S40	P.zza Piovano Rusca	620	
		S41	via Villanova	390	
		S42	via Martiri	100	
		S43	Cimitero capoluogo	2.000	
S46	Str. Della Chiesa fraz, Grange	-			
superficie totale d1			32.938		

totale complessivo **241.988** 26,59

Art.39 - Poteri di deroga

17. I poteri di deroga alle norme e prescrizioni del PRGC possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.3 della L. n.1357 del 21/12/55.
18. Il potere di deroga è esercitato dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.
19. Limitatamente agli edifici di interesse pubblico, qualora siano di iniziativa privata, il rilascio del titolo abilitativo in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente alla deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse.
20. La deroga per consentire l'attività degli Enti Pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali è ammessa in tutte le zone.
21. Non potrà avere durata inferiore a 20 anni il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga.

Art.40 - Adeguamento di opere ed edifici esistenti

22. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con le norme e le prescrizioni del PRGC potranno essere soggette esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria ovvero subire le trasformazioni di adeguamento al PRGC.
23. Procedure coattive possono essere messe in atto soltanto nei casi, nei modi e nei limiti previsti dalle leggi relative.

Art.41 – Norme transitorie

1. Le previsioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati antecedentemente alla adozione di progetti preliminari di varianti al PRGC, e non in contrasto con le previsioni di viabilità pubblica e con le limitazioni all'attività edificatoria di natura geologica, rimangono valide per tutta la durata delle relative convenzioni urbanistiche.
2. Con le medesime limitazioni succitate rimangono inoltre valide le previsioni delle convenzioni già approvate e stipulate nonché dei Permessi di costruire rilasciati, sino al termine di validità degli stessi.

I N D I C E

TITOLO I.....	1
NORME GENERALI.....	1
Art. 1 - Applicazioni ed efficacia del P.R.G.C.	1
Art.2 - Elaborati del P.R.G.C.	1
Art.3 - Attuazione del P.R.G.C.	3
Art.4 - Concessioni ad edificare - soppresso	3
Art.4 - Condizioni generali di edificabilità.....	3
Art.5- Disciplina degli strumenti urbanistici esecutivi.....	4
5.1. - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.).....	5
5.2- PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.).....	5
5.3- PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.E.).....	6
5.4 -PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (P.E.E.P.).....	7
5.5 - PIANI TECNICI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.).....	8
5.6- PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).....	8
Art.6 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A).....	9
Art.7 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici.....	9
7.1 - INTERVENTI CONSERVATIVI.....	9
A)- MANUTENZIONE ORDINARIA.....	9
B)- MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	10
C)- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	11
D)- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	12
D1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A-.....	13
D2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B-.....	13
7.2 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	15
E1) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO.....	16
E2) INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE.....	16
E3)- ADEGUAMENTI IGIENICO FUNZIONALI ENTRO VOLUMI AGGIUNTIVI.....	16
E4)- DEMOLIZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA.....	17
7.3 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	18
7.4 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.....	18
Art.8 - Destinazioni d'uso.....	19
a. - destinazioni residenziali (R):.....	19
b. - destinazioni produttive, industriali o artigianali (P):.....	19
c. - destinazioni commerciali, terziarie e direzionali (C):.....	19
d. - destinazioni turistico- ricettive (T);.....	20
e. destinazioni agricole (E).....	20
f. Servizi di interesse pubblico, compresi impianti tecnologici (S).....	20
Art. 9- Parametri urbanistici ed edilizi.....	21
9.1 - Superficie fondiaria (Sf).....	21
9.2 - Superficie territoriale (St).....	21
9.3 - Indice di densità edilizia fondiaria (If).....	21
9.4 - Indice di densità edilizia territoriale (It).....	21
9.5 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).....	21
9.6 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut).....	21
9.7 - indice residenziale (Ir).....	21
9.8 - Densità insediativa (Da).....	22
9.9 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf).....	22
9.10 - Altezza della costruzione (H).....	22
9.11 - Numero dei piani della costruzione (Np).....	23
9.12 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds).....	23
9.13 - Superficie coperta della costruzione (Sc).....	23
9.14 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul).....	23
9.15 - Superficie lorda di pavimento (Slp).....	24
9.16 - Superficie utile netta della costruzione (Sun).....	25
9.17 - Volume della costruzione (V).....	25

9.18 - Rapporto di copertura (Rc).....	25
Art. 10- Definizioni	25
10.1 – Bassi Fabbricati	25
10.2 – Tettoie aperte	25
10.3 - Cabine enel di trasformazione a bassa tensione.	26
10.4 - Cabine enel primarie	26
10.5 - Edificio condominiale e relativa area di pertinenza	26
10.6 - Fabbricati e manufatti pertinenziali	26
10.7 – Vano scala.....	27
10.8 – Locali cantina	28
10.9 - Ciglio della strada.....	28
10.10 - Confine della strada	28
10.11 – Sagoma dell'edificio	28
10.12 – Abbaini	28
10.13 – Superfetazione	29
10.14 - Piano di campagna sistemato	29
10.15 - Commercio al dettaglio.	29
10.16 - Commercio all'ingrosso.	29
10.17 - Esercizio commerciale.	29
10.18 - Centri polifunzionali di servizi.....	29
10.19 - Superficie di vendita.....	30
10.20 - Superficie espositiva	30
10.21 - Esercizi di vicinato.....	31
10.22 - Medie strutture di vendita:.....	31
10.23 - Grandi strutture di vendita:.....	31
10.24 - Centro commerciale:.....	31
Art. 11- Viabilità pubblica e privata	31
Art. 12- Recinzioni	32
Art.13 - Accessi, arretramenti, allineamenti e fasce di rispetto dalle strade	34
Art.14- Limiti di distanza dai confini di proprietà e fra edifici Modalità applicative di alcuni parametri edilizi	36
Art. 15 - Disciplina dei bassi fabbricati, delle tettoie aperte e delle verande	38
15.1 - BASSI FABBRICATI E TETTOIE.....	38
15.2 - VERANDE.....	40
Art.16 –Parcheggi privati	41
Art.17 - classificazione delle zone di insediamento commerciale e individuazione della compatibilità territoriale di sviluppo delle strutture distributive.	42
TITOLO II	44
VINCOLI DI INTERVENTO	44
art.18 - Vincoli per la protezione del territorio	44
18.1- PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO	44
18.2 – FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA	45
18.3 - AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate	46
art.19 - Fasce di rispetto da infrastrutture, impianti ed altre opere	46
A) - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	46
B) - IMPIANTO DI DEPURAZIONE.....	47
C) - OPERE DI PRESA DI ACQUEDOTTI.....	47
D) – FASCIA DI RISPETTO DELLA DISCARICA ESAURITA	47
E) – FASCIA DI RISPETTO DELLA LINEA FERROVIARIA	47
F) - IMPIANTI INDUSTRIALI.....	47
G) - DEPOSITI DI MATERIALI INSALUBRI E PERICOLOSI.....	47
art.20 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali	48
20.1 IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELL'ART.24 L.R. 56/77.....	48
20.2 - AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE AI SENSI DEL D.L.VO N. 42/2004 (PARTE TERZA).	48
20.3 – FASCIA DI RISPETTO DELLA CAPPELLA DI S, VITO	49
20.4 - PARCO DELLE VAUDE.....	49
20.5 - ASTA FLUVIALE DELLA STURA DI LANZO.....	50
20.6 - VERDE PRIVATO DI TUTELA AMBIENTALE.	52

20.7 – ATTIVITA' COMMERCIALI	52
20.8 – INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	52
TITOLO III	56
DISCIPLINA DELLE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA	56
Art.21 Zona Agricola (E) e Zona agricola di protezione degli insediamenti (Ep)	57
Art.22 Insediamenti residenziali sparsi in zona agricola (Ae).....	60
TITOLO IV	61
DISCIPLINA DELLE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	61
Art.23 - Impianti produttivi confermati nella loro ubicazione (Pc1...14)	62
Art.24 - Aree di rilocalizzazione produttiva (Pr.1.2.4)	64
Art.25 - Impianti dichiarati in zona impropria (Pi 1...9).....	66
TITOLO V	67
DISCIPLINA DELLE AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	67
PREMESSA GENERALE:	67
Art.26- Centro Storico (Cs) - Nuclei Antichi (Na)	68
Art. 27 - Aree a capacità insediativa esaurita - As	73
Art. 28 - Aree a capacità insediativa residua (Ar) ed Aree libere interstiziali (Ac).....	74
Sono costituite da parti del territorio a destinazione residenziale, dotate di urbanizzazioni primarie funzionalmente collegate con quelle comunali, non sature, parzialmente edificate ed in cui si riconoscono lotti liberi interstiziali. 74	
Art.29 - Aree di nuovo impianto a P.E.C. (An2...19).....	75
Art.30 - Aree di nuovo impianto a P.E.E.P. - (Ap1..2)	77
Art. 31 - Aree di riordino urbanistico (Au 2..5).....	78
Art. 32 - Area di Ristrutturazione Urbanistica - (Ru1).....	81
TITOLO VI	82
DISCIPLINA DELLE AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA E TURISTICO-RICETTIVA	82
Art. 33 - Aree per attività Terziarie - (At1...6)	82
Art. 34 - Aree per attività Turistico- ricettive - (Rt1-2)	84
Art. 35 - Area di Recupero ambientale - (Ara)	86
TITOLO VII	87
NORME FINALI E TRANSITORIE	87
Art. 36- Standards Urbanistici	87
Insediamenti residenziali:	87
Insediamenti produttivi:	88
Insediamenti per attività direzionali, terziarie e commerciali:	88
Insediamenti per attività turistico – ricettive.....	90
Art.37 - Impianti tecnologici (It)	92
Art.38- Aree ed immobili a servizio pubblico	92
Art.39 - Poteri di deroga	94
Art.40 - Adeguamento di opere ed edifici esistenti	96
Art.41 – Norme transitorie.....	96