

REGIONE PIEMONTE
CITTA'
DI
PINEROLO
PROVINCIA DI TORINO

PIANO REGOLATORE GENERALE

Revisione P.R.G. per la qualità urbana

Oggetto:

b.1 NORME DI ATTUAZIONE
testo integrato

marzo 2006

Arch. Ezio Bardini

Arch. Paolo Castelnovi

Nel testo seguente sono sottolineate le parti aggiunte mentre sono ~~barrate~~ le parti di testo eliminato.

Relativamente alla Variante adottata di adeguamento al P.A.I. sono *inclinate* le parti aggiunte mentre sono ~~barrate~~ le parti di testo eliminate.

Il testo integrato contiene i riferimenti alle modifiche e alle varianti al P.R.G.C. di seguito elencate:

- Modifica 1 (Riguardante piccole modifiche a strade e confini in prossimità della zona CP9), approvata con D.C.C. n. 3 del 19.01.1999;
- Modifica 2 (Riguardante piccole correzioni cartografiche nella zona C6.16), approvata con D.C.C. n. 50 del 08.09.1999;
- Modifica 3 (Riguardante piccole correzioni di errori cartografici in diverse zone), approvata con D.C.C. n. 5 del 25.01.2000;
- Modifica ACEA Abbadia Alpina (Riguardante il cambiamento della tipologia dei servizi da verde e sport a servizi tecnologici in una porzione della zona di Abbadia Alpina limitrofa alla SP.1.1) approvata con D.C.C. n. 72 del 21.11.2000;
- Modifica con contestuale approvazione del 4° PEEP (Riguardante cambiamento del tracciato della strada interna e delle perimetrazioni) approvata con D.C.C. n. 75 del 21.12.99;
- Modifica PEC CE 6.1 (Riguardante la modifica alla strada interna e lieve rettifica del confine EST) approvata con D.C.C. n. 17 del 06.03.2001;
- Modifica in zona SP3.1 sub-area a) (Riguardante il ridisegno della perimetrazione della zona SP3.1 con conseguente variazione delle superfici delle zone SP 3.1, FS 1 e B 6.1) approvata con D.C.C. n.1 del 20.01.2004;
- Modifica – Variante 11 Variante normativa ex art. 17 comma 8 della L.R. 56/77 inerente gli articoli 8 e 11 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, adottata con D.C.C. n.26 del 23.03.2005;
- Variante 1 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.16-5872 del 22.4.2002;

- Variante 2 (Riguardante le fasce di rispetto inedificabili in margine al Chisone), approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 33-2967 del 14.5.2001;
- Variante contestuale all'adozione del P.P.E. della collina (zona PP1) (Riguardante la zona della collina di Pinerolo) approvata con D.C.C. n. 83 del 3-4.12.2002, in vigore dal 13 marzo 2003, data di pubblicazione sul BUR;
- Variante 3 (normativa) approvata con deliberazione consiliare n. 26 del 17-18 aprile 2002, vigente per decorrenza di termini;
- Variante 4 (zona D6.1 - area ex Fonderie Beloit), approvata con deliberazione di Giunta Regionale n° 16-13670 del 18.10.2004;
- Variante 5 (adeguamento e messa in sicurezza della S.R. n. 589 ed accesso all'area Olimpica) approvata con D.D. n. 474 del 3.9.2003 a seguito di Conferenza di Servizi Regionale definitiva ex art. 9 della L. 285/2000;
- Variante 6 (riguardante la reiterazione della destinazione d'uso della zona F3) approvata con D.C.C. n. 13 del 26.2.2004;
- Variazione urbanistica al vigente PRGC in zona F3, ai sensi della Legge 285/2000, finalizzata alla realizzazione da parte della Provincia di Torino del parco urbano, sulla quale il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole con deliberazione n. 20 del 6.4.2004;
- Variante 8 - Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 (riguardante la modifica di categoria servizi pubblici in zona B 6.2: aree per servizi oratorio di San Lazzaro (c 6.19) e parrocchia di San Lazzaro (b 6.4), approvata con D.C.C. n. 74 del 19.10.2004;
- Variazione urbanistica al vigente PRGC per realizzazione direttissima di accesso all'Ospedale civile ASL 10, ai sensi della Legge 285/2000, approvata con D.D.R. n. 656 del 17.12.2004;
- Variazione urbanistica al vigente PRGC per realizzazione sottopasso in zona F3, ai sensi della Legge 285/2000, approvata con D.D.R. n. 680 del 31.12.2004;
- Variante parziale al P.R.G. inerente le aree DE6.1 e F9, approvata con D.C.C. n. 24 del 22-23.3.2005, in vigore dal 7 aprile 2005, data di pubblicazione sul BUR;
- Variante 10 - Variante parziale "Cascina Losa" al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 51 del 22.7.2005;

- Variante 12 - Variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 "Mulino di Riva" al P.R.G.C., approvata con D.C.C. n. 52 del 22.7.2005;
- Variante 13 al P.R.G.C. vigente (riguardante attrezzature di interesse comune - nuova Caserma Carabinieri), adottata con D.C.C. n. 48 del 23.6. 2005.
- Variante strutturale al P.R.G.C. vigente in zona D6.3 "Corcos" (Variante n. 14) ex art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 , adottata con D.C.C. n. 53 del 22.7.2005.
- Variante strutturale al P.R.G.C. per l'adeguamento al P.A.I. adottata ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 con D.C.C. n. 10 del 6.3.2006.
- Variante parziale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e contestuale PPE area RU 6.3b "EX-BELOIT" adottata con D.C.C. n.12 del 7.3.2006

PROGETTO DEFINITIVO

a - Relazione illustrativa	
a.1 - Schede per il calcolo della capacità insediativa con il metodo analitico	
* b.1 - Norme di Attuazione - Testo	
* b.2 - Norme di Attuazione - Tabelle di area	
c - Inquadramento territoriale (Planimetria sintetica di Piano rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini)	
	scala 1:25000
d - Ambiti di urbanizzazione	scala 1:10000
*e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale)	scala 1:5000
*f - Uso del suolo - (Parte Nord)	scala 1:5000
*g - Uso del suolo - (Parte Sud)	scala 1:5000
*h - Viabilità e servizi	scala 1:5000
*i - Beni ambientali	scala 1:5000

Sviluppo Centri Abitati: tavole I/A, I/B, I/C, I/D, I/E, I/F, I/G, I/H, I/I, I/J, I/K, I/P, I/W, I/X.

* Sviluppo centri abitati	scala 1: 2000
m - Scheda quantitativa dei dati urbani	

Sviluppo Antichi Nuclei

* o - Piano Particolareggiato Centro Storico	scala 1:750
* p - Centro Storico commerciale e delle Istituzioni	scala 1:1000
* q - Abbazia Alpina, S. Martino, Borg. Fossat	scala 1:1000
* r - Riva, Gerbido	scala 1:1000
* s - Ainana, Costagrande, Usseglio, Talucco, Freirogna, Losani	scala 1:1000
* t - Pascaretto, Case Bianche, Baudenasca, Motta Grossa	scala 1:1000

N.B. Gli elaborati indicati con un asterisco * hanno valore prescrittivo. In caso di discordanze prevalgono le tavole in scala 1:2000 e per le parti non comprese, le tavole di Uso del Suolo (e 1, f, g) in scala 1:5000.

La Variante, di seguito chiamata Piano Regolatore Generale (PRG) si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa (contenente gli elementi di congruenza ambientale) con allegate le “schede dei servizi”.
- b.1 Norme di Attuazione - Testo integrato
- b.2 Norme di Attuazione Tabelle -Testo integrato

Cartografia costituita da:

- *e 1 - Uso del suolo - (Parte Centrale) scala 1:5000
- *f - Uso del suolo - (Parte Nord) scala 1:5000
- *g - Uso del suolo - (Parte Sud) scala 1:5000
- *h - Viabilità e servizi (estratto) scala 1:5000
- *i - Beni ambientali scala 1:5000
-
- Sviluppo Centri Abitati:
tavole 1/A, 1/B, 1/C, 1/D, 1/E, 1/F, 1/G, 1/H, 1/I, 1/J, 1/K, 1/P, 1/W, 1/X.

*Sviluppo centri abitati scala 1: 2000

- Sviluppo antichi nuclei:

- * q - Abbadia Alpina, S. Martino, Borg. Fossat scala 1:1000
- * r - Riva, Gerbido scala 1:1000
- * s - Ainana, Costagrande, Usseglio, Talucco, Freirogna, Losani scala 1:1000
- * t - Pascaretto, Case Bianche, Baudenasca, Motta Grossa scala 1:1000

Valgono comunque gli elaborati di cui si compone il PRG Vigente non oggetto di modifica della presente Variante.

Elaborati di cui alla variante strutturale al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. 56/1977 in adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.):

- Relazione Geologico-tecnica (comprensiva delle schede d'area e delle schede di Cronoprogramma);
- Carta geomorfologica e dei dissesti scala 1:10000 Tav. 1a;
- Carta geomorfologica e dei dissesti scala 1:10000 Tav. 1b
- Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore
scala 1:10000 Tav. 2a;
- Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore
scala 1:10000 Tav. 2b;
- Carta clivometrica scala 1:10000 Tav. 3a;
- Carta clivometrica scala 1:10000 Tav. 3b;
- Carta delle opere idrauliche esistenti ed in progetto scala 1:10000 Tav. 4a;
- Carta delle opere idrauliche esistenti ed in progetto scala 1:10000 Tav. 4b;
- Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5000 Tav. 5;
- Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5000 Tav. 6 sez.a;
- Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5000 Tav. 6 sez.b;
- Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5000 Tav. 6 sez.c;

- Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5000 Tav. 6 sez.d;
 - Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5000 Tav. 7;
 - Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica integrazione alla scala di piano scala 1:2000 Tav. 8;
 - Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica integrazione alla scala di piano scala 1:2000 Tav. 9;
 - Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica integrazione alla scala di piano scala 1:2000 Tav. 10;
 - Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica integrazione alla scala di piano scala 1:2000 Tav. 11;
 - Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica integrazione alla scala di piano scala 1:2000 Tav. 12;
 - Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica integrazione alla scala di piano scala 1:2000 Tav.13;
 - Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica integrazione alla scala di piano scala 1:2000 Tav.14;
 - Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica integrazione alla scala di piano scala 1:2000 Tav.15;
 - Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica integrazione alla scala di piano scala 1:2000 Tav.16;
 - Carte di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica integrazione alla scala di piano scala 1:2000 Tav.17;
 - Carta dei Vincoli all'uso del Suolo scala 1:10.000 Tav. 18a;
 - Carta dei Vincoli all'uso del Suolo scala 1:10.000 Tav. 18b;
 - Carta delle indagini geognostiche scala 1:10000
- Tav. 19a;
- Carta delle indagini geognostiche scala 1:10000
- Tav. 19b;
- Carta dei punti d'acqua censiti e delle isofreatiche scala 1:10000 Tav. 20a;
 - Carta dei punti d'acqua censiti e delle isofreatiche scala 1:10000 Tav. 20b;
 - Carta degli elementi sismici condizionanti scala 1:10000 Tav. 21a;
 - Carta degli elementi sismici condizionanti scala 1:10000 Tav. 21b;
 - Carta litotecnica scala 1:10000 Tav. 22a;
 - Carta litotecnica scala 1:10000 Tav. 22b;
 - Piano Regolatore Generale Legenda scala 1:2000;
 - Piano Regolatore Generale l.I Uso del suolo sviluppo centri abitati

scala 1:2000;

- Piano Regolatore Generale l.H Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale l.G Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale l.W Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale l.P Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale l.C Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale l.B Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale l.E Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale l.A Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale l.K Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale l.X Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale l.F Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale l.D Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale l.J Uso del suolo sviluppo centri abitati scala 1:2000;
- Piano Regolatore Generale Legenda scala 1:5000;
- Piano Regolatore Generale e.I.* Uso del suolo scala 1:5000;
- Piano Regolatore Generale f Uso del suolo scala 1:5000;
- Piano Regolatore Generale g Uso del suolo scala 1:5000;
- Ricerca storica;
- Allegati - schede di rilevamento frane e conoidi – documentazione fotografica alluvione 2000 – frana collina Santa Brigida;
- Allegati – Comunità Montana “Pinerolese Pedemontano”: studio in materia di protezione idrografica e difesa del suolo sul T. Lemina – schede pozzi e relative misure;
- Allegati – schede sondaggi geognostica – schede prove penetrometriche dinamiche;
- Allegati – Magispo: lavori di sistemazione idraulica del T. Chisone (maggio 2001) – Ing. Ripamonti: sistemazione idrogeologica della collina di Pinerolo (novembre 2001) - Ing. Ripamonti: sistemazione idrogeologica della zona di Abbadia Alpina (gennaio 1989).

CAPO II° - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 3 - EDIFICABILITA' E APPLICAZIONE DEI PARAMETRI

1 - L'edificabilità massima di un'area è regolata dalle prescrizioni del P.R.G, semprechè essa sia urbanizzata (AU, vedi art. 4), ovverossia esista l'impegno del concessionario a realizzare le opere urbanizzative necessarie contestualmente all'edificazione.

~~Le presenti Norme prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale~~ Le disposizioni del Regolamento edilizio prevalgono sulle presenti Norme per le parti eventualmente in contrasto con esse.

2 - Nel caso di strumento urbanistico esecutivo o di specifica indicazione delle schede, l'edificabilità massima è definita, in termini quantitativi, dall'applicazione dell'indice territoriale, in ogni caso ferma restando la obbligatoria e prioritaria applicazione delle

norme che regolano la morfologia degli edifici: degli indici fondiari ove specificati, le regole tipologiche, sulle distanze, gli allineamenti, il numero dei piani e gli utilizzi delle aree libere.

3 - Nel caso di intervento edilizio (diretto o conseguente a strumento urbanistico esecutivo) l'edificabilità massima è definita, in termini quantitativi, dall'applicazione degli indici fondiari, salvo i casi espressamente indicati dalle schede, in cui è prevista l'applicazione dell'indice territoriale, in ogni caso ferma restando la obbligatoria e prioritaria applicazione delle norme che regolano la morfologia degli edifici: degli indici fondiari ove specificati, le regole tipologiche, sulle distanze, gli allineamenti, il numero dei piani e gli utilizzi delle aree libere.

4 - Ogni intervento edificatorio vincola la superficie necessaria a soddisfare il parametro di edificabilità fondiaria, computata al netto delle aree per opere urbanizzative esistenti o previste; tale superficie non può più essere utilizzata per successivi interventi, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

5 - Esclusivamente nei casi specificamente indicati nelle schede d'area sono ammessi aumenti della edificabilità massima fondiaria di cui ai commi 2 e 3 precedenti, nella misura massima del 10% di quella ammessa, ove tale misura risulti necessaria per ottenere i prescritti allineamenti di gronda o la copertura di pareti cieche di edifici preesistenti.

6 - Inoltre è ammesso non tener conto del limite di edificabilità derivante dall'indice fondiario (ferma restando l'edificabilità derivante dall'indice territoriale) ove, nell'ambito di uno strumento urbanistico esecutivo:

- siano richieste in forma scritta dall'A.C. dismissioni di aree per servizi in misura maggiore di quella di standard e di quella indicata nella cartografia di PRG, in vista di attrezzature per il verde o i parcheggi a servizio di intere aree, e ciò comporti una riduzione della superficie fondiaria altrimenti disponibile;
- siano richieste in forma scritta dall'A.C. soluzioni localizzative, tipologiche o morfologiche particolari, non altrimenti vincolate, per consentire la migliore fruizione dello spazio pubblico, delle visuali panoramiche o di beni culturali o ambientali.

ART. 4 - **PARAMETRI URBANISTICI**

ST = Superficie Territoriale:

dimensione dell'area interessata dagli interventi edilizi ed urbanizzativi compresa entro il perimetro di uno strumento urbanistico esecutivo, o risultante da perimetri indicati nella cartografia di PRG o dalle presenti norme, con esclusione comunque delle superfici pubbliche di infrastrutture o servizi esistenti.

SF = Superficie Fondiaria:

dimensione dell'area oggetto dell'intervento misurata al netto delle aree da cedere o asservire ad utilizzo pubblico per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle aree per la viabilità pubblica esistenti e in progetto negli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

IT = Indice di densità territoriale:

rapporto tra la superficie complessiva di edificazione (misurata in SLPSUL) e la superficie territoriale (ST) dell'area a cui la SLPSUL si riferisce. Si applica sia nella valutazione dell'esistente che in quella dei valori ammessi dalle norme di Piano.

IF = Indice di densità fondiaria:

rapporto tra la superficie complessiva della edificazione (misurata in SLPSUL) e la superficie fondiaria (SF) dell'area a cui la SLPSUL si riferisce. Si applica sia nella valutazione dell'esistente che in quella dei valori ammessi dalle norme di Piano.

AI = Abitante insediabile:

risultato del rapporto 1/40 riferito alla dimensione in mq. della SLPSUL residenziale in tutte le aree salvo:

- aree CP e CPS, per le quali il rapporto è 1/33 mq. della SLPSUL;
- aree dei nuclei frazionali e VP per le quali il rapporto è 1/80 mq. della SLPSUL.

Tale rapporto individua la dimensione unitaria dei servizi e delle attrezzature pubbliche necessari (vedi definizione di SU e art. 59) rispetto ad ogni intervento, come disciplinati negli articoli seguenti riferiti ai tipi di intervento edilizio ed urbanistico e ai tipi di aree urbanistiche.

CU = Carico urbanistico (e suo incremento):

Fabbisogno di opere di urbanizzazione primarie e secondarie necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento, misurato in quote standard per abitante insediabile per la residenza e in quote standard di attrezzature per le attività produttive e terziarie (con rif. per queste ultime all'art. 21 comma 1 punti 2) e 3) della L.R. 56/77 e s.m. e i.).

L'incremento di carico si verifica ove si modifichino gli utilizzi secondo la seguente classificazione di carichi crescenti: servizi pubblici, agricoli, produttivi (artigianali, industriali) e di deposito (comprese le attività dismesse di qualsiasi genere), residenziali, terziari.

Gli effetti dell'incremento di carico, in termini di dotazioni di servizi necessari, si applicano oltre a qualsiasi incremento di SLPSUL, anche ai cambiamenti di destinazione d'uso, solo per interventi autorizzati o concessi che modificano gli utilizzi di SLPSUL superiore a mq. 200, a far data dal 31/12/1977, per ogni edificio individuato al catasto terreno o concesso.

SU = Standard urbanistico

Dotazione minima di aree per servizi sociali per abitante insediabile, stabilita in mq. 25 e ripartita in:

- aree per l'istruzione = mq. 4,0
- aree per il verde, il gioco e lo sport = mq. 11,5
- aree per attrezzature di interesse comune = mq. 6,0
- aree per parcheggi = mq. 3,5

La dotazione minima di aree per servizi deve essere garantita con le modalità di cui al Capo III Titolo I delle presenti NTA, in tutti i casi in cui gli interventi comportino un

aumento degli abitanti insediabili per realizzazione di nuova superficie residenziale (anche nel caso in cui tale nuova superficie derivi da un cambiamento di destinazione d'uso, con i limiti di cui al punto precedente (CU)). Per quanto riguarda l'aumento di carico occorre fare riferimento all'art. 25 delle presenti NTA.

Ove il carico urbanistico non derivi da interventi per utilizzi residenziali ma da altri utilizzi, la dotazione minima di aree è pari a quella stabilita dalla L.R.56/77 e s.m. e i. all'art. 21, comma 1 punti 2) e 3) e comma 2.

Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali, nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale dovranno essere dotate di idonea alberatura di alto fusto, un albero ogni tre posti a parcheggio (nel caso di parcheggi a pettine) oppure ogni sei posti (nel caso di parcheggi a doppio pettine), ad esclusione dei parcheggi pluripiano; inoltre tutte le aree a parcheggio, sia pubblico che privato, richieste dalla normativa dovranno essere obbligatoriamente realizzate nelle nuove costruzioni, nei casi di riutilizzo di edifici esistenti, nel caso di ampliamenti delle superfici di vendita come sotto definite compresi i cambi di destinazione d'uso di esercizi commerciali che trattavano merci ingombranti, salvo che negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per insediamenti di esercizi di vicinato con superficie inferiore a mq. 150 nei casi ammessi dalle norme del PRG e negli interventi concordati e coordinati all'interno dei Piani di Qualificazione Urbana per insediamenti di medie strutture, sempre che siano garantiti nell'ambito territoriale oggetto del PQU adeguati parcheggi pubblici e privati esistenti o in progetto.

Ai fini della dotazione minima di parcheggi e di standard urbanistici le SLPSUL vengono conteggiate in conformità all'art. 5 delle N.d.A. del P.R.G.C. secondo le suddivisioni di cui all'art. 5 della DGR 29/10/99 n. 563-13414 e della DGR 42-29532 del 1/3/2000. Ad ulteriore specificazione dell'art. 5 della DGR 29/10/99 n. 563-13414 si definisce inoltre come superficie di vendita (ai fini dell'applicazione degli standard e degli oneri concessi) una superficie pari ad almeno il 50% della SLPSUL complessiva (compresi magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, spazi distributivi e servizi costituenti SLPSUL) escluso il caso di superficie di vendita annessa ad attività produttive o artigianali.

Nel caso di esercizi commerciali che trattano merci ingombranti (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia) delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, la superficie di vendita minima di cui al punto precedente è calcolata nel 10% della SLPSUL di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, vetrine, spazi distributivi e servizi costituenti SLPSUL.

Nel caso l'attività commerciale sia mista, la riduzione dal 50% al 10% vale solo per le parti di magazzino, vetrine, deposito e lavorazione dedicate esclusivamente alla lavorazione e stoccaggio di tali merci ingombranti.

AU = Area urbanizzata:

area dalla quale sono direttamente accessibili le reti pubbliche o dotate almeno delle seguenti attrezzature, necessarie per consentire l'edificazione:

a) idoneo sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggi, in ogni modo pavimentati, anche inghiaati, entro m.100 dall'accesso agli edifici; i parcheggi pubblici o asserviti a pubblico uso devono essere direttamente accessibili da strada pubblica o assoggettata a pubblico uso;

- b) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a servire i nuovi insediamenti ammessi;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire gli scarichi indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nelle aree agricole, nei casi in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura urbana nel raggio di 100 mt., è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme di cui alla legge 10/5/1976 n. 319;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
- e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI

SLPSUL = Superficie lorda di pavimento: è definita come somma delle superfici di calpestio di tutti i piani agibili (compresa la parte di soppalchi di altezza utile netta superiore a m.1,80 ulteriore a mq.8) e va computata:

- a) al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale di ogni piano, con esclusione degli elementi distributivi e funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori e delle scale, ecc) per un massimo, sul totale dei piani, del 15% della SLPSUL totale delle unità immobiliari servite e sempre che tali elementi rispettino le dimensioni minime prescritte dalle norme di legge vigenti comprese le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- b) al netto
 - delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte (escluse quelle, nuove o derivanti da ampliamenti e/o di interventi di ristrutturazione di edifici preesistenti, indipendentemente dallo stato di fatto, che risultino aperte per una superficie del perimetro laterale inferiore al 40%, escludendo i pilastri portanti isolati o una eventuale parete a confine del lotto del fabbricato);
 - delle sovrastrutture tecniche;
 - per i nuovi interventi, per ogni unità immobiliare, dei propri locali accessori e di pertinenza (autorimessa, deposito, cantina etc. di cui all'art.23 lett. L) fino ad un massimo del 50% della SLPSUL dell'unità immobiliare stessa e con una superficie massima di mq. 100 (le eccedenze sono da computarsi come SLPSUL salvo che siano sottostanti alla parte di fabbricato costituente superficie coperta) qualora siano collocate nei piani seminterrati non sporgenti, oltre mt.1,25, sia dal livello del suolo sistemato, piano di campagna o cortile ribassato, sia dalle quote medie dei sedimi stradali adiacenti; per permettere la realizzazione degli accessi e delle relative rampe sono ammessi abbassamenti del livello del suolo sistemato su una larghezza di facciata di m. 4 estendibile, se di larghezza non superiore ad 1/8 del perimetro fuori terra del fabbricato, fino ad un massimo di m. 12; eventuali abbassamenti di larghezze superiori comportano il calcolo di una SLPSUL del piano seminterrato pari alla lunghezza del fronte ribassato oltre quanto ammesso, per una profondità doppia dell'altezza media del piano fuoriuscente dal sedime ribassato;

- dei locali totalmente interrati;
- di logge, porticati o verande, chiuse oltre il 60% del perimetro sino ad una profondità massima di m. 2,40 e comunque sino ad una superficie massima di mq. 10 per ogni unità immobiliare e nel caso di presentazione di un progetto unitario per ogni complesso edilizio avente caratteristiche omogenee;
- di avancorpi e logge vetrate, di altezza massima non superiore all'altezza massima del fabbricato (H), disposti con orientamento nel quadrante sud-est, sud, sud-ovest realizzati ai sensi dell'art.68 al fine del contenimento dei consumi energetici mediante l'adozione di accorgimenti, volti anche ad un più elevato livello di qualità progettuale, miranti ad un migliore sfruttamento dell'energia solare, anche sotto il profilo del comfort interno per l'illuminamento, per interventi relativi a nuove costruzioni, ristrutturazioni e/o ricostruzioni. La determinazione delle caratteristiche dimensionali ammesse per la realizzazione di tali avancorpi si basa sul criterio di porre in relazione la luce libera di soleggiamento di una apertura di facciata con il raggio incidente corrispondente mediamente all'equinozio di primavera.

Stabilito pertanto di indicare con:

- 45° l'angolo di incidenza del raggio di soleggiamento rispetto all'orizzonte;
- H' l'altezza netta del locale interno alla facciata costituente SLPSUL;
- h l'altezza dell'architrave o veletta sovrastante il serramento di facciata che divide l'avancorpo o loggia dal locale abitabile,
- x la profondità massima ammessa per l'avancorpo o loggia vetrata.

si avrà:

$$x = (H' - h) \cdot \operatorname{tg} 45^\circ \quad (\text{ove } \operatorname{tg} 45^\circ = 1)$$

- di spazi quali: gallerie pedonali, atrii multipiano attrezzati a percorsi pedonali con giardini interni e coperture a falde trasparenti all'interno dei nuovi complessi degli interventi di ristrutturazione urbanistica a destinazione terziaria e residenziale, di uso pubblico o aperti al pubblico tramite convenzionamento;
- dei piani pilotis con superfici chiuse solo per uso comune fino al 50% (30% per le nuove realizzazioni) della superficie coperta. Tali superfici vanno conteggiate nella SLPSUL dell'edificio solo se eccedenti l'estensione di 30 mq. lordi per ogni gruppo scale;
- dei sottotetti secondo quanto normato all'art. 32.

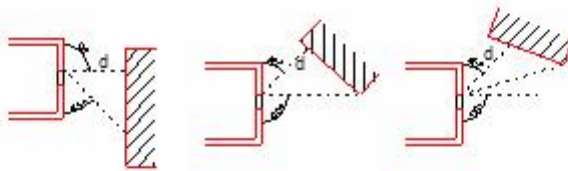
Sc = Superficie coperta di un edificio: è l'area rappresentata dalla proiezione, su di un piano orizzontale, del perimetro di uno o più piani emergenti comprese le parti sporgenti; si misura al netto di pergolati, con telai aperti in legno e ferro e con copertura esclusivamente arborea o arbustiva, nonchè di gronde, pensiline, balconi aperti, fino ad una sporgenza dal filo fabbricato di non più di mt. 2,00.

Rc = Rapporto di copertura: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria del lotto (Sf).

dc= Distanza dai confini: è definita dalla minima distanza misurata tra ogni punto della superficie coperta (S_c) ed il confine (raggio minimo perpendicolare al confine).

df = Distanza tra fabbricati: distanza minima tra pareti di edifici separati (H riferita all'altezza del fabbricato più alto in aggiunta ad eventuali ulteriori dislivelli tra le linee di spicco dei fabbricati.

- nel caso di parete finestrata, così definita in quanto dotata di aperture con carattere di veduta a norma del codice civile, o di luce di locale abitabile concorrente a realizzare il parametro di illuminamento: misurata considerando il segmento più corto individuato dalle rette sul piano orizzontale, tra la normale e quelle a 45° , che congiungono il bordo di ogni apertura alla porzione di piano verticale o inclinato che individua la parete o l'involucro di un altro edificio
- nel caso di pareti non finestate, (così definite: pareti non finestate o con luci di locali accessori ai sensi del D.M. 05/7/1975, ovvero tutti i punti di parete diversi dal bordo delle aperture con carattere di veduta): misurata da ogni punto di ciascuna parete rispetto a tutti quelli dell'altra.



d = distanza minima tra pareti di edifici

ds = Distanza dai cigli stradali: è definita dalla normale tra il ciglio della strada e tutto ciò che costituisce superficie coperta (S_c); per "ciglio stradale" si intende "la linea di limite delle sedi o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili veicolari, ivi incluse le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, ringhiere e simili)."

Vp = Verde privato: è il rapporto percentuale tra la superficie vincolata a verde pertinenziale in piena terra piantumato (con la possibilità di piantumazione di alberi di alto fusto) e la superficie libera (non copribile) del lotto. (Vedasi esempio punto 6 art. 32 delle presenti

N.T.A.): dal verde privato sono in ogni caso esclusi gli accessi carrai a rimesse, interrati, magazzini o parcheggi.

Fu = Fabbricato unifamiliare: edificio strutturalmente indipendente con SLPSUL inferiore a 200 mq ed unica cucina

Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

1 - I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.

2 - I parametri edilizi si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.

3 - (eliminato)

4 - L'altezza massima H dei fabbricati si misura fra l'intradosso del solaio di calpestio del sottotetto (salvo i disposti di cui all'art. 32) ed il piano del marciapiede esterno o del perimetro del fabbricato a valle nel punto di maggior elevazione del fabbricato (Il piano di campagna naturale non può essere modificato per un'altezza maggiore di mt. 1,40).

5 - Il volume V viene calcolato, ove si richieda, moltiplicando l'area definita dal perimetro esterno dell'edificio per l'altezza del fabbricato misurata dal piano medio di campagna a terreno sistemato o del piano medio del sedime stradale, sino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, al netto di eventuali volumi non abitabili seminterrati purché il relativo estradosso di solaio non fuoriesca per un'altezza maggiore di m. 1,25.

6 - Tutte le variazioni al profilo altimetrico originario del terreno (piano di campagna) potranno essere autorizzate entro un limite massimo di mt.1,40 fatta salva in ogni caso la possibilità del livellamento del piano campagna fino a raggiungere il segmento di raccordo fra le quote dei sedimi stradali, esistenti o in corso di realizzazione, adiacenti al lotto. Nel caso, per tali variazioni altimetriche, si prevedano muri di sostegno superiori a 50 cm. gli stessi dovranno essere arretrati dai confini di proprietà posti a valle di una distanza pari all'altezza del muro stesso (salvo l'assenso del confinante).

7 - Le schede allegate determinano zona per zona l'altezza massima consentita nell'edificazione.

ART. 6 – DEFINIZIONI.

1 - Destinazione d'uso degli edifici:

- è quella indicata nella richiesta di ~~concessione o di autorizzazione~~ permesso di costruire e nei relativi atti tecnici;

- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso si intende riferita alle domande di licenza d'uso;

- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di piano (allegati tecnici);

- in caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione a criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

2 - Edifici esistenti costituenti ~~SL~~PSUL:

- le costruzioni chiuse con tamponamenti continui e con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni;

- sono escluse costruzioni non autorizzate costruite dal 1960 in poi e non dotate di abitabilità/agibilità;

3 - Unità immobiliare:

- è la parte di una costruzione o la totalità in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc)

4 - Unità locale:

- l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, cava, bottega, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione e/o la vendita di beni e la prestazione di servizi.

5 - Nucleo familiare:

- è quello registrato presso l'ufficio anagrafico comunale; partecipano al nucleo familiare i conviventi.

6 - Abitante insediabile: (eliminato)

7 - Carico urbanistico: (eliminato)

ART. 7 - DISTANZE

A) Distanze da strade urbane

1 - Le distanze minime dei fabbricati dagli allineamenti stradali esistenti o previsti dal Piano Regolatore, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, in tutte le aree non agricole, sono indicate SULle planimetrie del P.R.G. o nelle tabelle di area, sempre nel rispetto del Codice della Strada.

2 - In caso di sopraelevazione di un edificio esistente in fascia di arretramento stradale o ferroviario (nelle aree tipo B, C e D), potrà essere conservato il filo di fabbricazione originario. In caso di ampliamento laterale e nelle altre aree, dovrà essere rispettato l'arretramento prescritto dal P.R.G.C.

E' ammesso l'ampliamento SUL lato opposto dell'infrastruttura.

B) Distanze tra fabbricati

3 - Nelle aree degli insediamenti storici (area A) e nei nuclei frazionali (aree NR ed NF) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra volumi edificati preesistenti.

Per edifici preesistenti si intendono quelli delimitati da muri perimetrali e tetto.

In tutte le altre zone (comprese le zone agricole) è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

4 - In caso di pareti non finestrate (o parti di pareti non finestrate) o di pareti con luci di locali accessori ai sensi del D.M. 05/07/1975, la distanza minima ammessa è di 5 mt. salvo diversa indicazione delle tabelle.

Pertanto l'indicazione contenuta dalle tabelle di area alla voce - Distanze - minime tra fabbricati: " mt. 10 - mt. 5" va intesa:

- mt. 10 tra pareti finestrate;
- mt. 5 tra pareti non finestrate.

5 - Nei casi di ricostruzioni di edifici preesistenti a destinazione residenziale e terziaria vige la norma, salvo vincolo tra le parti qualora si proceda con progetto unitario, che regola la distanza tra fabbricati rendendola pari alla somma di metà dell'altezza dei singoli edifici con distacco minimo dal confine di mt. 5 oltre che con i minimi tra pareti finestrate di cui ai punti precedenti.

6 - Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G.C. la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni dovranno rispettare almeno le distanze dei confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00 oltre che con i minimi tra pareti finestrate di cui ai punti precedenti.

C) Distanze dai confini

7 - In tutte le aree, escluse quelle di tipo "A", per le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di mt. 5,00.

8 - E' ammessa, nelle zone di tipo B, C, D, NF, E ed EM (sempre salvo diversa prescrizione delle tabelle di area) la costruzione in aderenza al confine di proprietà, se preesiste una costruzione a confine senza finestre o con sole luci purchè rientri in uno dei seguenti casi: 1) il nuovo edificio non superi l'altezza massima di m. 6,00 dal piano di campagna confinante 2) il nuovo edificio rientri nei limiti della sagoma dell'edificio esistente a confine 3) il nuovo edificio sia in continuità del fabbricato con fronte cieco in corrispondenza di un filo di fabbricazione su strada consolidato o prescritto 4) vi sia presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza con vincolo a soluzioni progettuali che valorizzino l'unitarietà con l'edificio preesistente (allineamento piani, ritmo aperture, etc.).

9 - E' altresì ammessa la possibilità di nuove costruzioni a distanza inferiore a quelle previste, o in aderenza, ai confini di proprietà o di lotto edificabile interni alle aree di tipo B, C, NF, E ed EM, purchè venga allegata alla richiesta di ~~concessione~~ permesso di

costruire un atto di assenso registrato dei proprietari confinanti, con la quale si autorizza la costruzione a tali distanze inferiori o SUL confine e purché vengano rispettate le norme delle distanze fra i fabbricati.

10 - Per i bassi fabbricati e per i cantinati si fa riferimento all'art. 23 punto L delle presenti norme.

Le distanze dai confini e dai fabbricati si misurano dai fili di fabbricazione determinati dalla superficie coperta nonché dalle murature esterne comprese le riseghe ed esclusi i balconi aperti che non costituiscono superficie coperta.

~~11~~ ~~eliminato~~

D) Distanze da muri di sostegno, rocce, rilevati

~~12~~ 11 - In tutte le aree dovranno essere rispettate distanze minime delle costruzioni da pareti di muri di sostegno, rocce, rilevati, di altezza superiore a m. 1,00 salvo che formino idonea intercapedine di locali interrati o seminterrati. Tale distanza, da verificarsi nell'ambito di 20 metri dalle costruzioni, dovrà essere pari all'altezza della parete stessa con un minimo inderogabile di m. 3 o di m. 10 in caso di facciata finestrata.

CAPO III° - MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART. 8 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- 1 - Il P.R.G. si realizza per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.
- 2 - Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti urbanistici esecutivi ed interventi edilizi diretti (Concessioni e autorizzazioni edilizie).
- 3 - Gli strumenti urbanistici esecutivi si applicano nelle aree del territorio comunale indicate nelle planimetrie e dalle Norme del PRGC e richiedono una progettazione urbanistica approfondita come prescritto dalla legge.
- 4 - Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
 - a) Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n. 1.150; e degli artt. 38-39-40 della Legge Regionale 56/77 (P.P.);
 - b) Piani delle aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla legge 18/4/1962 n. 167; e all'art. 41 della Legge Regionale n. 56/77 (P.E.E.P);
 - c) Piani delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865; e art. 42 Legge Regionale n. 56/77 (P.I.P.);
 - d) Piani Tecnici Esecutivi delle opere pubbliche di cui all'art. 47 della Legge Regionale n. 56/77 (P.T.E.);
 - e) Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata di cui all'articolo 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150; e all'art. 43 della Legge Regionale n. 56/77 (P.E.C);
 - f) Piani di Recupero di cui agli artt. 28 e 30 della Legge 5/8/78 n. 457 e dell'art. 41 bis della Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni (possono essere d'iniziativa pubblica o privata) (PdR).
- 5 - In sede di redazione di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata, è prescritto il rispetto delle indicazioni fornite dallo Strumento Generale. Sono ammesse, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore Generale, purchè adeguatamente motivate sotto il profilo dell'interesse generale:
 - ~~--eventuali--~~ modifiche alle disposizioni delle aree destinate ai servizi pubblici e della viabilità interna pertinente la delimitazione del Piano Esecutivo nonchè modifiche della perimetrazione e variazioni non superiori al 5% della superficie minima prescritta,
 - precisazioni, adeguatamente motivate per l'interesse comune, del disegno della viabilità generale in sede di progetto definitivo di opere pubbliche, con spostamenti fino ad un massimo di m.5 o ridisegno del filo strada e degli allineamenti (ad esempio per introduzione o ridimensionamenti di rotonde) ~~senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore Generale.~~
 - modificazioni richieste dalla Amministrazione Comunale del disegno della nuova viabilità al fine di migliorare la connettività della rete stradale esistente anche con compensazioni dell'eventuale maggiore superficie a viabilità con pari riduzione delle superficie a servizi prevista in cartografia, fermo restando in ogni caso il rispetto dello standard minimo di servizi previsti dal PRG.

6 - In aree non soggette a strumento esecutivo l'edificazione tramite ~~concessione singola~~ permesso di costruire è specificata al successivo art. 16 delle presenti norme.

7 - Gli strumenti urbanistici esecutivi sono obbligatori nelle aree prive di opere di urbanizzazione primaria salvo che vi sia una programmazione pubblica di realizzazione entro tre anni oppure l'impegno unilaterale del privato, registrato e trascritto, alla realizzazione contestuale all'intervento.

8 - Nei casi in cui il PRG prevede l'obbligo di uno strumento urbanistico esecutivo, nelle aree ove le tabelle consentono la permesso di costruire singolo o convenzionato, ove siano previsti interventi su un solo complesso edilizio, è consentito, nell'osservanza di tutti i vincoli e gli standards previsti per i PdR, adire alla procedura del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 49 comma 5 della L.R.56/77 e s.m.e.i., come previsto all'art. 16 comma 5 delle presenti norme. Per "un solo complesso edilizio" si intende un unico volume, ancorché di altezze diverse o diviso da giunti di dilatazione.

ART. 9 - **PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)**

1 - Definisce l'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.; la sua natura è definita all'art. 33 della legge regionale 56/1977; i suoi contenuti sono quelli indicati all'art. 34 ed i suoi elaborati all'art. 35, mentre le procedure di formazione e di approvazione, i tempi e la sua efficacia sono definiti agli artt. 36 e 37 della stessa Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.

2 - A titolo integrativo in merito alle modalità di formazione, si adotteranno le seguenti procedure:

- comunicazione alla popolazione (a mezzo degli strumenti ritenuti più adatti) dell'avvio operazioni di formazione del P.P.A., evidenziando gli obiettivi del programma e gli indirizzi in ordine alle scelte territoriali, ma comunque indicando la durata dell'arco temporale di validità del P.P.A., il termine di presentazione delle richieste preliminari di inclusione nel programma, le documentazioni minime indispensabili da allegarvi;
- eventuali consultazioni con gli interessati, circa le conclusioni e le scelte del programma; sottoscrizione delle dichiarazioni di intenti a conferma delle richieste preliminari.

3 - Le richieste di inclusione di interventi nel P.P.A. hanno la sola finalità di rendere note alla Pubblica Amministrazione le volontà e gli intenti degli operatori; non costituiscono quindi titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel P.P.A.

4 - L'Amministrazione Comunale può, anche in difformità delle richieste pervenute, stabilire l'assoggettamento a convenzionamento degli interventi nonchè le aree soggette a Piano di Recupero obbligatorio che si includono nel P.P.A.

5 - Saranno ammessi anche senza l'inclusione nel P.P.A. gli interventi di cui all'art. 9 della Legge 10/1977, ed all'art. 33, penultimo comma della Legge Regionale 56/1977.

6 - La scelta degli interventi da includere nel P.P.A. deve rendere possibile il completamento di aree organiche e salvaguardare la coerenza generale del Progetto del Piano Regolatore.

7 - Prima dell'esame delle domande di inclusione nel P.P.A., la Giunta Comunale approverà i criteri generali per l'esame delle domande stesse nonché per individuare le priorità nelle opere di urbanizzazione

8 - Nell'ambito del PPA l'Amministrazione Comunale individua le aree per servizi da acquisire con priorità, anche con i proventi delle monetizzazioni delle aree per servizi consentita dalle norme del P.R.G.

ART. 10 - **PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)**

1 - I P.P. di cui al punto a) dell'art. 8 delle presenti Norme sono formati dal Comune, ai sensi degli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - I P.P. devono essere redatti per tutte le aree in cui il P.R.G. li prescrive, nel rispetto delle Norme dettate dal P.R.G. stesso.

ART. 11 - **PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATA (P.E.C.)**

1 - Ove ricorrano le condizioni previste dal P.R.G. o in tutti i casi pianificati o programmati dal Comune per coordinare la dotazione delle opere urbanizzative e il disegno di insieme, gli interventi edilizi sono vincolati alla preventiva approvazione di Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.).

Il P.E.C. deve contenere le seguenti indicazioni:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) l'individuazione degli immobili da dismettere al Comune e le modalità di realizzazione delle infrastrutture pubbliche;
- c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione della 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 attuati con le relative precisazioni planovolumetriche e la verifica del rispetto delle condizioni di cui al successivo comma 9;
- e) l'eventuale individuazione degli immobili o di parte dei medesimi 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 realizzazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

2 - Sono espressamente richiamati, a tale riguardo, gli artt. 43, 44 e 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

3 - I P.E.C. sono prescritti in tutte le aree indicate dal P.R.G. con l'osservanza dei vincoli e degli standards edilizi stabiliti per ciascuna area e precisati nelle tabelle allegate alle presenti norme tecniche d'attuazione.

4 - In caso di inerzia o disaccordo fra i privati proprietari, l'Amministrazione può obbligare gli stessi alla realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) ai sensi dell'Art. 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.

5 - Per le parti di intervento a destinazione residenziale ed annessi, la dotazione di aree per servizi pubblici da dismettere gratuitamente è definita nella misura minima di 25 mq. ad abitante insediabile, salvo maggiori dimensioni di aree per servizi individuate nel PRG in cartografia o norme, o indicate dall'A.C. e comprese nel PEC, comunque da cedere. La localizzazione delle aree per servizi, eventualmente comprese nel PEC, può essere modificata ove riSULti migliorabile, secondo gli orientamenti previsti al comma 9 seguente.

6 - Per ogni 100 mq. di Superficie Utile Lorda destinata allo svolgimento dell'attività principale degli edifici per attività terziarie, dovranno essere previsti 100 mq. di aree per servizi pubblici (verde e parcheggi). La dotazione minima di aree per servizi dovrà essere destinata a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50%. Inoltre devono essere rispettati i parametri urbanistici definiti nell'art. 4 alla voce SU = Standard Urbanistico. Nei casi di interventi all'interno dei centri storici o di ristrutturazione urbanistica o edilizia, la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standards previsti nelle anzidette norme ed Indicazioni Programmatiche.

Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della LR 28/99 e s.m.i per gli insediamenti commerciali al dettaglio la cui superficie di vendita sia superiore ai limiti stabiliti dall'articolo 27 della D.C.R. 29/10/99 n° 563-13414 come modificata dall'allegato A della D.C.R 23/12/2003 n° 347-42514, e s.m.i. per quanto attiene alle verifiche di impatto ambientale e SUL la viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata .

Nei casi in cui si debba applicare il comma 2 art. 27 della DCR n. 563-13414 sopra citata, dovrà essere previsto, con scomputo della sola urbanizzazione primaria, il completamento della viabilità di Piano Regolatore di accesso all'area; la viabilità da realizzare o completare sarà definita dal Consiglio Comunale in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo o, ~~per la concessione singola~~ il permesso di costruire o convenzionato, con documento di indirizzo.

7 - In tutti i casi la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonchè nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purchè la sua attuazione sia congruente con le prescrizioni di cui al comma 9 e non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

8 - Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

9 - L'intervento previsto nell'ambito del PEC deve essere prioritariamente orientato a massimizzare le indicazioni complessive del PRG e del R.E., quanto a:

- rispetto della morfologia e delle condizioni insediative dell'area,
- qualità ambientale delle funzioni residenziali,
- rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
- accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
- organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,
- continuità con il tessuto urbano circostante o previsto.

Inoltre non deve pregiudicare, per la forma e la posizione, la formazione di altri strumenti esecutivi nell'ambito della zona.

Il pieno utilizzo degli indici di edificabilità è comunque secondario rispetto all'osservanza delle prescrizioni di cui al presente comma, fermo restando il disposto dell'art. 3 comma 6.

Con riferimento agli atti di programmazione di cui all'art.41 c.9 delle presenti norme, l'Amministrazione Comunale può richiedere all'atto dell'accoglimento del PEC il soddisfacimento di quote di edilizia economica e popolare così come definita dalla vigente normativa di settore.

10 - La superficie minima dei P.E.C. è indicata, per le singole aree, nelle tabelle allegate alle presenti norme tecniche d'attuazione e con riferimento alla delimitazione delle sub-aree di intervento indicata dalle tavole di uso del suolo.

Le aree del demanio comunale non concorrono al calcolo della superficie del Piano Esecutivo Convenzionato.

La proposta di P.E.C. può essere sottoscritta da proprietari intestatari di almeno i 3/4 del valore catastale complessivo dell'area di estensione minima identificata in PRG.

In tal caso la proposta può essere limitata all'ambito in disponibilità ai sottoscrittori, entro il quale deve essere comunque reperita una quantità di aree da cedere per servizi pari ad almeno la superficie di tutte le aree per servizi individuate in PRG nell'area di estensione minima interessata, fatto salvo comunque l'assolvimento dello standard minimo di legge.

Nella suddetta proposta, per le aree residue, deve essere garantita l'accessibilità pedonale e veicolare, l'autonoma possibilità di allacciamento alle infrastrutture a rete e l'utilizzo della SUL residua in applicazione dei parametri di zona. In ogni caso sono fatte salve eventuali prescrizioni dell'Amministrazione Comunale sui vincoli tipologici e di allineamento, su modalità di sistemazione delle aree pubbliche e di uso pubblico e sulla viabilità, che in ogni caso si applicano su tutti gli interventi.

Per la restante parte di proprietà del PEC, pari a 1/4 o meno, al momento della concessione convenzionata, i soggetti attuatori dovranno monetizzare la quota parte dell'intero dei servizi dismessi.

11 - Nelle aree residenziali il conteggio della ~~SLP~~SUL edificabile verrà effettuato, tenuto conto che il dimensionamento del Piano è riferito a parametri territoriali, moltiplicando l'indice di densità territoriale per la superficie territoriale, per cui sarà ammesso il trasferimento di ~~SLP~~SUL dalle aree da cedere per strade, viali e servizi pubblici a quelle edificabili.

12 - L'indice di edificabilità fondiaria, nelle aree soggette a S.U.E., costituisce un massimo che non può essere superato, ma non può essere utilizzato per il computo della ~~SLP~~SUL edificabile. Le aree asservite, in applicazione dell'art 21 L.R.56/77, non sono utilizzabili per la determinazione della ~~SLP~~SUL con gli indici di densità fondiaria.

13 - La ~~SLP~~SUL trasferita rimane di proprietà del proprietario del terreno dismesso, il quale potrà disporre, nell'ambito del PEC, nei limiti delle densità fondiarie stabilite nelle tabelle di area.

14 - La Convenzione deve prevedere che la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria ivi compresi i parcheggi e le aree verdi di vicinato, avvenga

senza oneri per il Comune. Su richiesta dell'A.C., e sulla base di un programma generale di manutenzione delle aree pubbliche, e di costi unitari di riferimento in relazione allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, la convenzione può prevedere l'impegno dei contraenti privati alla manutenzione delle aree per servizi d'uso pubblico.

15. Nelle zone B e C, ove la specificità del sito, delle preesistenze al contorno o all'interno, delle condizioni ambientali lo impongano, l'A.C. può richiedere, previa deliberazione di Consiglio di individuazione di specifica zona di recupero, che la proposta di PEC venga convertita in Piano di recupero di iniziativa privata, con riferimento agli esiti di qualificazione ambientale e storico-culturale che ciò comporta. In tali casi si applica in toto la procedura di cui all'art. 13, ferma restando la capacità insediativa e le altre indicazioni contenute nelle schede d'area allegata alle NTA.

16. E' consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, la deroga alle prescrizioni del comma 5 dell'art. 11 delle N.d.A. onde procedere alla monetizzazione di quota delle aree per pubblici servizi non reperibili all'interno del P.d.R., individuato con la procedura di cui al comma precedente, o del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 8, comma 8, purchè:

- siano comunque reperite nell'ambito del P.d.R. o del permesso di costruire convenzionato le aree di standard di almeno 15 mq. complessivi di cui minimo 3,5 mq. per parcheggi;
- siano già individuate, nell'ambito urbano in cui si situa l'intervento, le altre aree da destinare ai servizi che avrebbero dovuto trovare localizzazione nel Piano di recupero;
- siano comunque realizzate e cedute tutte le opere o infrastrutture individuate nella cartografia di PRG o indicate nelle schede d'area, per la parte di pertinenza dei lotti afferenti al Piano esecutivo.

ART. 12 - CONTENUTO, ELABORATE PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEL PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)

1 - Il contenuto dei P.E.C. e dei P.E.C.O. e le relative procedure di approvazione sono quelle previste dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - Il Piano Esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G., con riferimento all'area interessata dal Piano esecutivo, corredata dai seguenti allegati:

- a) la specificazione delle aree da dismettere per destinazioni pubbliche o di uso pubblico e dei calcoli di verifica delle superfici edificabili;
- b) la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- c) i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria delle previsioni del P.R.G. relative al territorio oggetto del Piano esecutivo estese anche ai tratti adiacenti, in modo che riSULTino le connessioni con le altre parti del Piano stesso;

- 3) la planimetria del Piano esecutivo, disegnata SULla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, con l'indicazione di:
- a) le strade e gli spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto, dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali, le previsioni di massima dell'organizzazione dell'arredo urbano e della eliminazione delle barriere architettoniche;
 - b) gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - c) le aree destinate alle edificazioni o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, delle utilizzazioni e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle non edificabili;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato del piano esecutivo, con indicazione di quelle da dismettere;
- 7) la planimetria di Piano esecutivo ridotta alla scala delle tavole di P.R.G., al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
- 8) lo schema della Convenzione, sottoscritto da tutti i proprietari, da stipulare con il Comune, con i contenuti di cui all'art. 45 L.R. 56/77.

ART. 13 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
(P.d.R.)

1 - I Piani di Recupero sono redatti nelle aree individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.78 N° 457 e dall'art. 12 comma 2° punto 7 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché dalle successive determinazioni assunte dalla P.A. mediante delibere di Consiglio Comunale.

2 - I P.d.R. sono redatti dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, ovvero dal Comune nei seguenti casi:

- a) per gli interventi che la P.A. intende eseguire direttamente e non, per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 28 e 30, della L. 457/1978, anche avvalendosi degli Istituti Autonomi per le Case Popolari, nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
- b) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

3 - Il Piano di Recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite dagli articoli 28 e 30 della legge 5/8/1978, n. 457 e 41 bis della L.R. 56/77; l'esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale è subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77, qualora il Piano riguardi edifici di interesse storico o artistico.

4 - Ove il piano di recupero non sia approvato entro 3 anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma ovvero la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto.

5 - Il piano di recupero contiene:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) la prescrizione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
- c) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;
- d) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- e) l'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- f) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.

6 - Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art. 39 della L.R. 56/77 per il piano particolareggiato. In particolare deve essere documentato l'effetto degli interventi di recupero quanto a:

- rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
- congruenza con la preesistenza delle funzioni terziarie di nuova introduzione e qualità ambientale delle funzioni residenziali,
- accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
- organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,
- continuità con il tessuto urbano circostante.

7 - In particolare:

- le analisi debbono documentare, anche fotograficamente, i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro congruenza con il tessuto edilizio preesistente e circostante (se di valore).

8 - I proprietari di immobili compresi nei Piani di Recupero rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero anche con modificazioni ai tipi di intervento previsti dal P.R.G., ai sensi del comma 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77.

I Piani di Recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati a norma del presente articolo.

9 - Nella redazione dei Piani di Recupero è consentita, salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme o in Piani Particolareggiati regolarmente approvati, la deroga alle prescrizioni delle tabelle normative concernenti le superfici minime di intervento da estendere comunque a porzioni urbanisticamente significative, semprechè si preveda la riduzione o il mantenimento delle SLPSUL esistenti. E' consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, la deroga alle prescrizioni del comma 5 dell'art. 11 delle N.d.A., onde procedere alla monetizzazione di quota delle aree per pubblici servizi non reperibili all'interno del P.d.R. stesso purchè:

- siano comunque reperite le aree di standard per parcheggi pubblici;
- siano già individuate, nell'ambito di 500 metri dal confine dell'area del PdR in cui si situa l'intervento, le aree da destinare ai servizi che avrebbero dovuto trovare localizzazione nel Piano di recupero;
- l'intervento non comporti aumento della SLPSUL esistente;
- siano comunque realizzate e cedute tutte le opere o infrastrutture individuate nella cartografia di PRG o indicate nelle schede d'area, per la parte di pertinenza dei lotti afferenti al Piano esecutivo.

10 - Ove, nell'ambito della edificabilità ammessa per la zona, il Piano di recupero preveda interventi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione (o sostituzione edilizia) con cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico (CU), o di nuova costruzione a destinazione residenziale o terziaria, vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- a) deve essere esperita la dotazione di servizi di standard pari a mq. 25 per abitante insediabile, pari all'80% della SLPSUL destinata ad usi commerciali o direzionali, ove questa, comprensiva del preesistente sia tra i 200 e i 700 mq. e pari al 100% della SLPSUL destinata ad usi commerciali o direzionali, ove questa, comprensiva del preesistente superi i 700 mq.; per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/98, con superficie di vendita superiore a mq. 400, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/98; negli interventi previsti si dovrà applicare lo standard maggiore tra quelli contemplati dalla presente norma. Inoltre dovrà essere reperita la dotazione di parcheggi prevista dalla L.122/89. Tali dotazioni di servizi fanno riferimento almeno alla nuova SLPSUL (o alla SLPSUL con nuovi usi di maggior carico urbanistico), derivante dagli interventi di cui sopra; tali dotazioni sono ulteriori rispetto a quelle eventualmente previste nella cartografia di PRG o nelle schede d'area, che sono comunque da realizzare per quanto di pertinenza del PdR;
- b) l'intervento deve essere prioritariamente orientato a massimizzare le indicazioni complessive del PRG e del R.E., quanto a:
 - rispetto della morfologia e delle condizioni insediative dell'area,
 - qualità ambientale delle funzioni residenziali,
 - rispetto delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche,
 - accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva,
 - organica collocazione e funzionalità delle attrezzature pubbliche,

- continuità con il tessuto urbano circostante o previsto.
 - c) devono essere rispettati i limiti di altezza massima, di distanza tra fabbricati e dai confini, almeno per la parte modificata delle sagome degli edifici.
- Il pieno utilizzo degli indici di edificabilità è comunque secondario rispetto all'osservanza delle prescrizioni di cui al presente comma.

ART. 14 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

- 1 - I P.E.E.P. sono redatti dal Comune ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2 - Per l'efficacia di tali piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in esso compresi, si applicano le norme stabilite dalla citata legge oltreché dalla legge 27 giugno 1974, n. 247, con le estensioni apportate dalla L.R. 19/2/82 n. 6.
- 3 - Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione dei Piani si applicano le norme di cui agli artt. 39, 40 e 41 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 15 - PIANI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E)

- 1 - I P.T.E. sono redatti dal Comune di intesa con gli Enti Pubblici competenti; sono necessari qualora la progettazione unitaria di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dal P.R.G., comporti vantaggi economici e funzionali.
- 2 - Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione dei P.T.E. si applicano le norme di cui all'art. 47 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

ART.16 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE)

- 1 - L'intervento edilizio diretto è soggetto a ~~concessione o autorizzazione~~ permesso di costruire da parte del Sindaco ai sensi della legge 28/1/1977 n. 10, degli articoli n. 48 e 49 della L.R. n. 56/77, art. 48 legge 457/78, art. 7 e 8 legge 94/1982, legge 47/85 e delle presenti N.d.A. e riguarda tutte le opere che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, nonché dell'uso del suolo e del sottosuolo, quali opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazione, restauro, risanamento, manutenzione straordinaria di costruzioni, modifiche di destinazione d'uso, salvo quelle relative ad unità immobiliari non superiori a 700 mc.; opere di arredo urbano, demolizione, recinzione, scavi e rilevamenti di notevole importanza, sterri e riporti per la modificazione del piano di campagna degli edifici, muri di sostegno, sistemazioni a verde, interventi sulle alberature d'alto fusto di particolare pregio ambientale, apertura e modifica di accessi stradali.

2 - L'intervento edilizio diretto può essere attuato alle condizioni previste dalle presenti Norme, con esclusione comunque dei seguenti casi, per i quali, indipendentemente anche se non esplicitamente previsto dalle prescrizioni delle tabelle d'area, è necessaria la definizione preventiva di strumenti urbanistici esecutivi o di permessi di costruzione convenzionati :

- in assenza delle condizioni di esistenza o di fattibilità immediata di opere urbanizzative adeguate a definire l'area urbanizzata (AU);
- ove, con interventi ~~di recupero e riuso~~, di qualsiasi tipo, sia previsto un incremento del carico urbanistico (CU) su superfici complessivamente superiori a 500 mq. di SLPSUL

3 - L'edificazione dovrà altresì rispettare le disposizioni del Regolamento edilizio, purchè non in contrasto con le presenti norme, e gli standards edilizi precisati nelle Tabelle allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

4 - La determinazione della SLPSUL edificabile si effettua, tenuto conto dei disposti della L.R. 43/95, secondo la casistica che segue:

- a) Per lotti esterni a strumenti urbanistici esecutivi vigenti o da redigere, in aree B, C, NF per le quali le tabelle riportano il solo parametro di densità fondiaria, moltiplicando l'indice fondiario per la superficie oggetto di intervento appartenente alla rispettiva area di PRG;
- b) per lotti esterni a strumenti urbanistici esecutivi vigenti o da redigere, in aree B, C, NF, per le quali le tabelle riportano i parametri di densità territoriale e fondiaria, ed esclusivamente nel caso in cui si debbano dismettere aree per viabilità e servizi indicate nelle carte del Piano, moltiplicando l'indice territoriale per la superficie territoriale oggetto dell'intervento, con successiva verifica, dedotte le aree da dismettere gratuitamente riferita alla superficie fondiaria residua applicando l'indice fondiario;
- c) per lotti interni a strumenti urbanistici esecutivi vigenti o da redigere, secondo le norme specifiche previste dagli stessi.

5 - Ove manchino opere urbanizzative adeguate a definire l'area urbanizzata (AU), ~~la concessione~~ il permesso di costruire può essere rilasciata ove il richiedente si assuma l'onere di tali dotazioni a suo totale carico, con convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art.49 della L.R.56/77 e s.m. e i., ove sia previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 17 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE

A) Modalità

~~La concessione~~ Il permesso di costruire è prescritto~~a~~ per l'attuazione di tutte le opere di cui al precedente art. 16 con esclusione di quelle elencate all'art. 21 delle presenti Norme, nonché del disposto dell'art. 4 della legge n. 10/77.

Nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, ~~la concessione~~ il permesso di costruire è dato~~a~~, nei casi previsti dall'art. 3, dietro versamento del contributo di concessione ai sensi degli artt. 3 - 5 - 6 - 10 - 11 della Legge 28/1/1977 n. 10 e deve garantire:

a) le condizioni di edificabilità relative alla urbanizzazione di cui all'art. 3 delle presenti Norme, o la loro realizzazione diretta da parte del concessionario, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

In caso di esecuzione diretta delle opere da parte del concessionario, il controvalore sarà portato a scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui all'art. 5 della legge 28/1/1977 n. 10;

b) l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto in base alle indicazioni del P.R.G. e dell'eventuale piano urbanistico esecutivo;

c) la dimostrazione da parte del richiedente di essere titolare del diritto reale sull'area edificabile o sull'edificio interessato o di avere la disponibilità degli stessi, risultante da idoneo atto scritto;

d) la corrispondenza del progetto a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi e delle altre prescrizioni indicate dal P.R.G. e dalle presenti Norme di Attuazione;

e) gli eventuali vincoli d'inedificabilità delle aree accorpate nel caso di trasferimento di superficie abitabile di cui al successivo art. 28 delle presenti Norme.

Alla domanda di ~~concessione~~ permesso di costruire devono essere allegati i seguenti elaborati:

1) Documento di proprietà

2) Estratto di mappa catastale

3) Progetto della costruzione con piante di tutti i piani, prospetti e sezioni in scala 1:100 con allegato:

a) stralcio del PRG con indicazione esatta dell'area interessata;

b) planimetria generale in scala 1:200 con progetto delle sistemazioni esterne comprendente l'indicazione dei materiali, la sistemazione del verde, con la precisazione delle essenze da piantumare (un albero di alto fusto ogni 100 mq. e un arbusto ogni 75 mq. - minimo), degli allacciamenti, delle recinzioni e con indicazione delle distanze, delle altezze e del numero dei piani f.t.;

c) particolare costruttivo di facciata in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei colori adottati;

d) fotografie a colori dell'edificio o del terreno interessato estese anche ai lotti circostanti.

Al Concessionario è fatto obbligo:

- di integrare le istanze sospese entro un anno dalla richiesta di integrazioni
- di presentare prima del rilascio ~~della concessione~~ del permesso di costruire i progetti degli impianti a norma della legge n. 46/90
- di presentare contestualmente all'inizio dei lavori la relazione di calcolo del fabbisogno energetico normalizzato e delle dispersioni a norma della legge n. 10/91.
- di ritirare ~~la concessione~~ il permesso di costruire entro 1 anno dalla comunicazione del parere favorevole della Commissione edilizia, pena la decadenza.

Trascorsi i suddetti termini la pratica viene archiviata.

Valgono le norme sul silenzio-assenso e sul silenzio-rifiuto in base alla normativa vigente.

B) Opere di urbanizzazione e area urbanizzata

- Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art. 51 della Legge Regionale 56/1977.

ART. 18 - DURATA DELLA CONCESSIONE PERMESSO DI COSTRUIRE

1 - Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della ~~concessione~~ permesso di costruire.

2 - Un periodo più lungo per ultimazione dei lavori può essere consentito, in sede di rilascio, dal Sindaco esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

3 - Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una ~~nuova concessione~~ permesso di costruire.

Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

4 - Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

5 - E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

ART. 19 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1 - Le quantità edificabili derivanti dalla utilizzazione degli indici di edificabilità sono computate al lordo degli edifici esistenti e al netto della capacità edificatoria che sia già stata a qualsiasi titolo utilizzata per consentire la realizzazione di edifici esistenti, ancorchè oggi insistenti su lotti frazionati rispetto agli originari e/o diversi da quelli per i quali si richiede l'intervento. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e di copertura corrispondenti ad una particolare superficie esclude ogni successiva richiesta di ~~altre concessioni edilizie~~ permessi di costruzione sulla superficie stessa tesi ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà (v. art.3 comma 4).

Con la presentazione del progetto edilizio deve essere attestata e fornita la cronistoria di eventuali precedenti utilizzazioni a fini edificatori del terreno coinvolto nell'intervento edilizio. L'ufficio, ai fini della redazione di tale documentazione, fornisce l'archivio edilizio ed aggiorna l'elenco dei terreni utilizzati a fini edificatori, riportandoli su apposita cartografia informatizzata, qualora istituita, gli opportuni riferimenti ai permessi di costruire rilasciati.

2 - Qualora un'area a destinazione omogenea (di qualsiasi tipo, comprese quelle agricole), su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata, tutti gli indici e prescrizioni di piano si applicano all'intera area senza frazionamento, comprensiva delle parti afferenti agli edifici preesistenti, le cui ~~SL~~PSUL devono essere scomutate in ogni caso dalla edificabilità complessiva dell'area.

3 - Non è ammesso il trasferimento di superfici abitative edificabili o di superficie utile, previsto per gli strumenti urbanistici esecutivi, fra aree a normative diverse; nel caso in cui lo strumento urbanistico esecutivo interessi aree con diversa normativa, l'attribuzione di edificabilità derivante dalle aree a servizi può essere trasferita a qualsiasi delle aree edificabili, salvo l'osservanza dei limiti massimi di densità fondiaria individuati in scheda.

ART. 20 - TRASCRIZIONE IN MAPPA

1 - Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti, che viene aggiornato a cura del detto Ufficio per le opere realizzate e per i trasferimenti concessi.

ART. 21 - INTERVENTI OGGETTO DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'ED AUTORIZZAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE

1 - L'autorizzazione del Comune per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune a spese del richiedente.

L'autorizzazione per apertura dei pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

2 - Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchi e strumenti di prova.

L'autorizzazione può essere revocata dall'Amministrazione comunale, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

3 - E' vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale e paesaggistico e di quelli siti nelle aree specificamente individuate come tali dal Piano Regolatore Generale (Aree VP (Verde privato), F1 ed F2 (Parchi Urbani)) o come parco pubblico o privato dal Piano Regolatore o dagli strumenti urbanistici esecutivi.

4 - Per le opere oggetto di denuncia inizio attività (D.I.A.) si rimanda all'art.2 comma 60 della legge 662/96 e successive modifiche e integrazioni. Per tali opere vale

l'obbligo della Tabella di cantiere di cui all'art.12 del vigente regolamento igienico - edilizio.

ART. 22 - ABITABILITA' ED AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

1 - Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.

2 - Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata ~~dal Sindaco~~ regolare ~~concessione~~ permesso di costruire;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla ~~concessione~~ permesso di costruire, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario, acustico (D.P.C.M. dell'1/03/91) o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato o in ferro;
- f) che siano rispettate le norme per la sicurezza degli impianti di cui alla legge 5.3.1990, n. 46 e del relativo regolamento di attuazione;
- g) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente, esterno ed interno;
- h) che siano rispettate le norme antincendio, ed in genere di sicurezza delle costruzioni ed in particolare la normativa delle zone Sismiche di cui alla Legge 2.2.1974, n. 64 e alla legge regionale 12.3.1985, n. 19.

3 - Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'A.S.L. secondo le rispettive competenze.

4 - Resta inteso che, in caso di interventi di restauro conservativo, l'abitabilità deve essere concessa anche qualora le altezze interne dei locali siano inferiori a quelle regolamentari.

ART. 23 - TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

I tipi di intervento ammissibili nelle varie aree del piano Regolatore, come indicato nei rispettivi articoli e nelle tavole di PRG, sono così definiti:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

1 - "Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture dell'organismo edilizio". (L.R. 56/77 art. 13).

2 - La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici.

Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari nè aggiungere nuovi elementi.

3 - Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

4 - Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche materiali e colori, essi non sono da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria.

5 - In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di ~~autorizzazione~~ permesso di costruire.

6 - Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

7 - Gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 9 lettera c) della Legge del 28/1/1977 n. 10 non sono soggetti a ~~concessione od autorizzazione~~ permesso di costruire, tuttavia è fatto obbligo di dare preventiva comunicazione al Comune chiedendo benestare in sede tecnica, per le tinteggiature esterne.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1 - "Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o 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" (L.R. 56/77 art. 13).

2 - La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

3 - Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

4 - Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

5 - Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione dei volumi e superfici.

6 - Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

7 - Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, nè che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

8 - Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - artigianale - agricola, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

9 - I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

10 - Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1 - "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 consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

2 - Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio" (L.R. n. 56/77 art. 13).

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

4 - Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24 4° comma lett. a), della L.R. n. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si prevedono possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

5 - Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

1) Il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

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

Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originali e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Questo tipo di intervento è previsto per edifici di interesse storico-artistico, individuati sulla planimetria del Piano Regolatore Generale "Sviluppo Antichi Nuclei", qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - se ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Devono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 24, della L.R. 56/77 come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico ambientale o documentario (fontane, piloni, cappelle, portali di recinzioni, ecc).

In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Nella redazione del progetto di restauro conservativo deve essere prestata la massima cura nell'analisi tipologica della preesistenza che dovrà essere documentata da elaborati grafici di rilievo estesi all'intero fabbricato, al complesso edilizio o, nel caso di edifici a schiera, almeno alle proprietà direttamente confinanti.

2) Il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Sono considerati "risanamento conservativo" gli interventi che consentono opere le quali pur non alterando la conformazione tipologica e tradizionale dell'edificio in oggetto, possono mutare alcuni elementi volumetrici e strutturali.

L'intervento deve tuttavia sempre rispettare il concetto del risanamento, che non va confuso con la ristrutturazione.

Ciò sta a significare che l'immobile sottoposto a risanamento conservativo deve risultare dopo l'intervento, recuperato, ma con il mantenimento sostanziale e formale della primitiva tipologia edilizia, nonché degli elementi di interesse storico, architettonico, ambientale o documentario, con particolare riferimento a:

- pareti in mattoni o in pietra a vista;
- coperture in pietra o in coppi con strutture in legno;
- portoni e stipiti in pietra, in intonaco o in mattoni a vista.

E' ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e di altri elementi strutturali, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Deve essere garantito il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc).

E' ammessa, fatti salvi vincoli di allineamenti di facciata, la realizzazione del cordolo antisismico nel caso di interventi di consolidamento o adeguamento strutturale, purché limitati alle dimensioni minime della normativa sismica e purché nel limite della sagoma di cui al 2° comma dell'art.32 oltre che a condizione che vengano mantenuti, o ripristinati nel caso di edifici non soggetti a vincoli specifici, gli elementi di pregio architettonico.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1 - "Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso del precedente.

2 - 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" (L.R. 56/77, art. 13).

3 - La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

4 - La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

5 - Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

6 - Le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento rendono ammissibili anche variazioni delle superfici utili e modesti incrementi di volume degli edifici.

7 - Al fine, quindi, di consentire un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia, e precisamente: tipo "A" e tipo "B".

8 - Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione, purché compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

D 1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

1 - Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici, mediante il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

2 - E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Non è ammessa la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, salvo che per raggiungere le altezze minime previste dalle norme, nonché delle quote di colmo delle coperture.

3 - E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

4 - I muri e i tetti attualmente in pietra a vista dovranno essere rifatti mantenendo l'attuale aspetto esterno. Solo in caso di documentata impossibilità tecnica essi potranno essere sostituiti con muri ad intonaco rustico e coperture in lastre di ardesia o similari.

5 - In questo tipo di intervento, specie se realizzato nei Centri Storici, nei Nuclei Rurali e nei Nuclei Frazionali e nei Beni Ambientali individuati nel PRG, dovranno essere conservati e restaurati tutti gli elementi di pregio architettonico ed ambientale come portali, stipiti, cornici, cornicioni, affreschi, arcate, volte in pietra o in mattoni, soffitti in legno o in stucco, balconi in pietra, ringhiere ed inferriate, capitelli ed ogni elemento decorativo. Dovranno essere eseguiti accurati rilievi della situazione esistente, con particolare riferimento agli elementi di pregio sopracitati, per i quali dovranno essere forniti i particolari in scala non inferiore a 1:20, corredati di opportune fotografie.

D 2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

1 - E' consentita qualora non sia necessario conservare l'impianto originario dell'edificio, ovvero sia consentito l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di superfici esistenti destinate ad usi diversi.

2. – Nel rispetto del volume e della sagoma preesistente, nonché della tipologia complessiva del sistema delle aperture sulle facciate esposte allo spazio pubblico (quanto a proporzioni tra altezza e larghezza, eventuali simmetrie, sporti, balconi) sono ammessi:

~~2~~ ~~E' ammesso a,~~ il rifacimento e la nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio, nonché il consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

~~3~~ ~~E' ammesso b,~~ il rifacimento di parti sino al 50% del complesso dei muri perimetrali portanti, salvo casi dimostrati di lesioni o insicurezza statica precedente all'intervento, per i quali è ammesso il rifacimento di quote maggiori di murature perimetrali, con l'impegno, nel caso, alla ricostruzione nelle forme e nei materiali preesistenti; i muri e i tetti attualmente in pietra a vista o contenenti elementi di pregio di cui al comma 5 del punto D1 precedente, dovranno essere rifatti mantenendo l'attuale aspetto esterno.

~~4— Sono ammesse c~~, le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e la variazione della posizione delle scale.

~~5 sono ammessi~~

~~6— E' consentita d~~, la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti o la realizzazione di soppalchi, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, purchè nel rispetto dei parametri indicati nelle tabelle di area.

~~7— Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati. Per ottenere l'aumento di spessore delle maniche dei fabbricati o il loro completamento, è ammessa la demolizione e la ricostruzione di tutte le SUL esistenti nella proprietà, anche qualora non siano contigue o di pertinenza del fabbricato principale.~~

~~8— E' ammessa e~~, la chiusura, esclusivamente con vetrate o simili, di porticati, logge o simili, purché facenti parte del fabbricato originale ed esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore (6 luglio 1995), e purché non costituiscano basso fabbricato (così come definito dal Regolamento Edilizio). Tale chiusura, ammessa in tutte le aree, non può superare i 200 mq. di SUL, per ogni edificio. La norma non vale per i porticati e le gallerie aperte all'uso pubblico. Per i piani a "pilotis" sono esclusivamente ammesse le chiusure di cui alla lettera b) dell'art. 5, ottavo punto.

3- Oltre al volume e alla sagoma di cui al comma precedente:

a, nel caso di migliore fruibilità dell'assetto dell'area libera del lotto di pertinenza è consentito l'aumento di spessore delle maniche dei fabbricati principali o il loro completamento utilizzando la SUL di altri edifici da demolire, presenti nel lotto di pertinenza anche qualora non siano contigui.

b, ove il sistema distributivo verticale originario sia da mantenere ma non risulti adeguabile alle esigenze funzionali e normative, è consentita la realizzazione di nuovi collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori) all'esterno dei fabbricati, purché tale intervento sia realizzato sulle facciate meno esposte alla vista da luogo pubblico con minimo ingombro e con vincolo di destinazione delle superfici destinate a sistema distributivo verticale .

~~5-c~~, Sono ammessi aumenti delle quote di imposta e di colmo delle coperture e rettifiche di gronde e colmi per ottenere maggiore regolarità negli allineamenti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, purchè nel rispetto dei parametri indicati nelle tabelle di area. In assenza di strumento esecutivo l'aumento è limitato a mt. 1, salvo che nel caso di realizzazione di coperture a falde nel rispetto della sagoma costruita secondo le indicazioni del 1° comma art.32 e 2° comma 1° periodo del medesimo articolo. In presenza di strumento esecutivo non può comunque superare mt. 2.

4 9 - Parcheggi e autorimesse = 1 mq. ogni 3,3 mq. di ~~SLPSUL~~ complessiva, resi disponibili con atto di vincolo, anche al di fuori della proprietà, purché nell'ambito dello stesso Nucleo abitato o Comparto di Urbanizzazione, in caso di cambiamento di destinazione (vedere art. 27).

5 10 - Dovranno essere eseguiti accurati rilievi della situazione esistente, con particolare riferimento agli elementi di pregio sopracitati, per i quali dovranno essere forniti i particolari in scala non inferiore ad 1:20, corredati di opportune fotografie.

E) INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

1 - Ammessi nei casi descritti negli articoli di cui al Titolo III° qualora vi sia la possibilità di un aumento di ~~SLP~~ SUL. Gli ampliamenti dovranno essere inseriti organicamente nei corpi di fabbrica esistenti, oppure progettati come edificio autonomo qualora le dimensioni del terreno consentano di rispettare le distanze tra i fabbricati prescritte dall'art. 7 e comunque fino ad un massimo di volumetria pari all'edificio preesistente, fermo restando che eventuali ulteriori SUL ammesse dall'applicazione dell'indice di edificabilità, devono essere considerate nuova costruzione.

2 - In caso di ampliamento in fascia di rispetto stradale o ferroviaria, si devono rispettare le distanze dalle strade dai confini e dai fabbricati come prescritte dalle tabelle di area, salvo in caso di sopraelevazione nelle aree di tipo B, C e D.

3 - In questo tipo di intervento è ammesso, inoltre, il complesso delle opere di cui al punto D) precedente.

4 - ~~Si suggeriscono inoltre, a titolo di orientamento~~ Nel valutare i progetti devono essere applicati i seguenti criteri, sempre nel rispetto della normativa di zona, per interventi su edifici residenziali e terziari:

a) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando sia anche solo in parte di altezza inferiore agli edifici adiacenti, sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza di uno di essi anche senza atto di assenso delle proprietà confinanti;

b) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia, sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio adiacente anche senza atto di assenso delle proprietà confinanti;

c) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia quando sia mancante di servizi e/o di collegamenti verticali efficienti, ampliamento trasversale purché riguardante i prospetti meno significativi, con esclusione delle facciate ove sono collocate logge, balconate e ballatoi che vanno mantenute integre; l'intervento è subordinato all'accertamento dell'impossibilità di ricavare altrimenti i servizi indispensabili;

d) nel caso di edifici isolati appartenenti alla tipologia del villino, l'ampliamento planimetrico o sopraelevazione; quest'ultima comunque fino ad altezza non superiore alla media delle altezze degli edifici residenziali circostanti della stessa tipologia.

e) nel caso di immobili residenziali o terziari tutelati ai sensi dell'art.45 comma 4 delle presenti NTA, l'ampliamento planimetrico o la sopraelevazione sono ammissibili solo nel caso che non alterino significativamente i fronti visibili da strada o che non comportino l'abbattimento di alberi di pregio ex(v. art.39 delle

Norme per Verde allegata al Regolamento Edilizio) o con tronchi di diametro di oltre 70 cm. A 1,30 m dal suolo.

5 - Per interventi in edifici con destinazione produttiva e commerciale:

a) ampliamento planimetrico o sopraelevazione con forme e materiali ripetitivi ed aderenti ai caratteri architettonici dell'edificio preesistente, salvo i casi di rifacimento anche di esso;

b) eliminazione dei corpi aggiunti aventi caratteri di provvisorietà e ripristino delle aree esterne con eliminazione e sistemazione di depositi e accumuli di materiali altrimenti sistemabili.

F) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1 - Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente senza ricostruzione.

2 - Per tali interventi, salvo che si tratti di intervento pubblico, è richiesta ~~l'autorizzazione~~ il permesso di costruire.

3 - Sono passibili di demolizione tutti gli immobili quando si determinano interessi pubblici o problemi di pubblica incolumità; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.

4 - Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edifici nonché manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo (punto C) precedente), nonché di ristrutturazione (punto D) precedente).

5 - Gli edifici individuati da demolire nelle planimetrie di P.R.G. possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria.

6 - L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G. Ove tali utilizzi comportino riedificazione e questa sia richiesta entro sette anni dalla demolizione ricorrono i casi e le procedure della demolizione con ricostruzione di cui all'art. 23 punto G).

G) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE - SOSTITUZIONE EDILIZIA

1 - Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione dell'edificio preesistente, secondo le indicazioni qualitative e quantitative della normativa delle singole aree.

2 - In tali interventi è richiesta ~~la concessione~~ il permesso di costruire semplice o convenzionato, assoggettata ai contributi di cui alla Legge 10/1977 o il Piano Esecutivo, secondo la normativa delle singole aree, salvo i casi di demolizione e ricostruzione, per i quali valgono le norme di cui al comma 4 seguente e i casi di SUE espressamente prescritti nelle schede d'area.

3 - La sostituzione edilizia viene realizzata, senza modifiche localizzative nè di ingombro volumetrico, indipendentemente dagli indici di zona con rispetto integrale

della sagoma e della superficie coperta preesistente e nel rispetto della SLPSUL preesistente, aumentata al massimo del 20%, salvo casi motivati di riduzione e di lievi spostamenti obbligatori, per il rispetto delle distanze minime tra fabbricati e dai confini, e in ogni caso nel rispetto di eventuali allineamenti o altre continuità morfologiche dei fronti pubblici.

4 - La demolizione con ricostruzione è una nuova edificazione anche con diversa morfologia o collocazione del fabbricato al fine di migliorare le condizioni ambientali ed è ammissibile solo nell'ambito del rispetto dell'edificabilità complessiva ammessa per l'area e con preventiva approvazione di SUE, salvo:

- i casi espressamente individuati nelle schede per area o nelle norme per tipo di area (di cui al titolo III delle presenti NTA),

- i casi di edifici da ricostruire con SLPSUL complessiva di nuova edificazione inferiore a mq. 600, con indici comunque all'interno di quelli fondiari ammessi per l'area.

Le ricostruzioni devono comunque rispettare l'edificabilità complessiva ammessa per l'area, salvo il caso in cui siano comprese entro Piano di recupero, per i quali, verificata l'osservanza di tutte le prescrizioni di cui all'art. 13, sono ammessi edifici sino 75% della SLPSUL demolita, anche se con tale densità si supera quella ammessa nell'area.

H) NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1 - Le nuove costruzioni di carattere residenziale sono conseguenti ad interventi su aree inedificate o di sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti, in modo da configurare la condizione di una nuova costruzione.

2 - In tali interventi le modalità di attuazione (mediante ~~concessione~~ permesso di costruire con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate dalle tabelle per le rispettive aree.

3 - Valgono le seguenti prescrizioni circa i caratteri delle tipologie edilizie:

- tipologia delle case uni-familiari (villini, casette e simili): esclusione di coperture con conformazione a mansarda; di norma sono preferibili tetti a due o quattro falde con colmo unico e sono ammessi tetti piani; nel caso di installazione di pannelli solari, l'inclinazione della falda deve essere commisurata a quella dell'impianto ed i pannelli dovranno essere integrati nella tipologia costruttiva dell'edificio.

- tipologia delle case plurifamiliari (case condominiali e similari): sono ammesse le coperture piane oppure coperture a falde con pendenze analoghe a quelle degli edifici tradizionali; tipi e forme di copertura diversi sono preferibili nel caso di installazione di pannelli solari.

I) NUOVE COSTRUZIONI DI FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA - TERZIARIA - AGRICOLA

1 - Le nuove costruzioni di carattere produttivo o terziario sono conseguenti ad interventi su aree inedificate o di sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti, in modo da configurare la condizione di una nuova costruzione.

2 - Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante ~~concessione~~ permesso di costruire con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate dalle tabelle per le rispettive aree.

3 - Circa i caratteri delle tipologie edilizie sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- di norma forme semplici che si inseriscono correttamente nel contesto esistente;
- per le attrezzature agricole, tetto a falda con manto in tegole di cotto o di cemento color cotto e, solo su parere conforme della Commissione Edilizia, in lamiera o altri materiali;
- nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode o del dipendente o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene la abitazione, di norma, non potrà evidenziarsi per caratteri formali dal resto del fabbricato in specie quando è accorpato all'edificio principale.

L) NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI ACCESSORI PER RESIDENZA

1 - Sono destinati a recepire esigenze e fabbisogni collaterali alle attività residenziali; si tratta quindi di fabbricati principalmente destinati a:

- autorimesse
- laboratori per lavori di casa e "hobbies"
- depositi di attrezzi agricoli
- ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile, stalle, scuderie per esigenze familiari, purchè ammessi dal regolamento di Polizia Rurale.

2 - Per tali interventi è richiesta ~~la concessione~~ il permesso di costruire ai sensi della Legge 10/1977, salvo per i nuovi interventi soggetti a Piano Esecutivo.

3 - I fabbricati in oggetto, se contenuti entro i limiti dimensionali prescritti nel successivo punto 4, non costituiscono superficie Utile lorda di pavimento (SLPSUL), nè superficie coperta (Sc) (salvo quanto prescritto dall'art. 5); ogni eccedenza va computata sia come SLPSUL che come Sc.

4 - Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione delle costruzioni in oggetto sono le seguenti:

a) la dimensione di ciascun posto macchina non può essere inferiore a mq. 12 lordi con un'altezza netta all'intradosso della soletta di copertura di ml. non superiore a mt. 3.00 salvo diversa prescrizione del Comando VV.FF.;

b) nei casi di nuova costruzione le autorimesse sono ammesse nel sottosuolo dei fabbricati o, sempre nel rispetto dell'emergenza massima di mt. 1,25, in continuità con gli stessi ed inserite organicamente nel disegno di sistemazione delle parti esterne, in ogni caso il piano seminterrato non potrà fuoriuscire di più di mt. 1,40, compresa la sistemazione del terreno, rispetto alle quote medie dei sedimi stradali adiacenti al lotto;

c) nei casi di piano esecutivo potranno essere previste sia nel sottosuolo dei fabbricati, sia staccate da essi, purché concentrate in apposita costruzione interrata o seminterrata con copertura piana attrezzata a giardino con riporto di terra dello spessore minimo di

cm. 50, salvo dimostrazione e garanzia della diversa tecnologia adottata qualora si prevedano entità inferiori;

d) devono sporgere meno di 1,25 mt. dal livello del piano di campagna (art. 5) compreso il riporto del manto vegetale, in ogni caso il piano seminterrato non potrà fuoriuscire di più di mt. 1,40, compresa la sistemazione del terreno, rispetto alle quote medie dei sedimi stradali adiacenti al lotto;

e) devono avere in ogni caso, anche se computati nella SLPSUL, un'altezza interna massima di mt. 3,50 misurata con i criteri di cui all'art. 5.

5 - I locali completamente interrati possono sempre essere costruiti in aderenza ai confini.

6 - Non sono ammessi bassi fabbricati in materiale diverso dal fabbricato principale e tettoie in materiale plastico nei Centri Storici e nelle zone residenziali in genere.

7 - Sono ammessi, senza costituire SLPSUL se legati da vincolo di destinazione e pertinenzialità, tettoie o porticati aperti, o locali da destinarsi a deposito di attrezzi o materiali agricoli e per l'allevamento familiare di animali da cortile o di equini da realizzare, con un massimo di superficie coperta per ogni unità immobiliare di mq. 100 nelle aree "E" e, di mq. 25 nelle aree "EM" che possono essere realizzati anche fuori terra, con altezza massima di m.3,00, purchè realizzati in struttura e rivestimenti lignei e copertura in coppi di laterizio, o lose nella zona EM, oppure nel caso di serra invernale anche in struttura a telai metallici e tamponamenti in vetro, purchè del tipo non riflettente certificato.

ART. 24 - TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

A) 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." (art. 13, c. 3, lett. e della L.R. 56/1977).

2 - Tali interventi, che possono riguardare tutti i tipi di intervento edilizio di cui all'art.23, sono sempre soggetti a strumenti urbanistici esecutivi come definiti all'art.32 della L.R.56/77 e smi e hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente.

B) COMPLETAMENTO URBANISTICO

1 - Gli interventi edilizi di qualsiasi tipo (con rif. alla casistica di cui all'art.23) e rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, (rif. art. 13, c.3, lett. f) della L.R. 56/1977), sono consentibili con intervento diretto (salvo i casi di cui all'art. 16 comma 2) e sono indirizzati al completamento del tessuto edilizio esistente, con rispetto delle norme tipologiche e morfologiche specificate nelle schede per aree. Tali norme sono prescrittive e prevalgono sulle indicazioni di capacità edificatoria massima, derivanti dagli indici.

2 - L'intervento edilizio di nuova costruzione, ampliamento, demolizione con ricostruzione in aree di completamento urbanistico è ammissibile solo in presenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero che vi siano impegni di dotazione di tali opere e di cessione delle relative aree in modo contestuale agli interventi edilizi. Per le aree necessarie alla urbanizzazione secondaria e al verde primario è ammessa la monetizzazione in tutti i casi in cui l'A.C. lo richieda, avendo individuato zone a servizi da realizzare nell'area o in quelle limitrofe, con esclusione in ogni caso delle aree previste in cartografia o nelle schede di zona.

3 - I caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni, nonché gli interventi ammessi sugli edifici, sono normati dagli articoli contenuti nel successivo Titolo III°.

C) NUOVO IMPIANTO

1 - Gli interventi edilizi di nuova costruzione e rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate e in tutto o in parte non urbanizzate (rif. art. 13, c.3, lett. g) della L.R. 56/1977) sono ammessi solo nell'ambito di uno strumento urbanistico esecutivo.

2 - I caratteri architettonici per le nuove costruzioni sono normati dagli articoli di cui al successivo Titolo III°.

3 - L'intervento edilizio di nuova costruzione, ampliamento, demolizione con ricostruzione in aree di nuovo impianto è ammissibile solo in presenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero che vi siano impegni di dotazione di tali opere e di cessione delle relative aree in modo contestuale agli interventi edilizi.

ART. 25 - DESTINAZIONI D'USO

1 - Un edificio subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che passa, in tutto o in parte, da una delle destinazioni ad un'altra dell'elenco seguente, che comportano nel passaggio, dall'una all'altra variazione degli standards urbanistici di cui all'art. 21 L.R. 56/77:

- servizi sociali ed attrezzature pubbliche
- attività produttive agricole
- attività produttive artigianali ed industriali, esistenti o dismesse
- residenza
- attività terziarie (commerciali, direzionali, turistiche)

2 - La modifica di destinazione può avvenire anche per singole parti di un medesimo immobile.

3 - Ai fini dell'applicazione del c. 1° dell'art. 48 della Legge Regionale N. 56/77 e s.m.i., in ordine all'ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso senza ~~autorizzazione~~ ~~o concessione~~ permesso di costruire per unità immobiliari non superiori a 233,3 mq. ~~SLPSUL~~, si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste dalle Norme del PRG, con esclusione quindi delle destinazioni in contrasto (vedere Titolo III°);
- che ai fini della nuova destinazione, non debbano compiersi opere edilizie, eccetto la manutenzione ordinaria;
- che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.).

4 - Nei casi in cui non si verificano tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte per la modifica di destinazione d'uso, occorre l'autorizzazione nel caso che la modifica riguardi una unità immobiliare non superiore a 233,3 mq. ~~SLPSUL~~ o ~~la concessione~~ il permesso di costruire nel caso che sia superiore.

5 - La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso. Le percentuali delle singole destinazioni d'uso, stabilite nelle tabelle di area possono variare in sede di Piano Esecutivo non oltre il 5% della ~~SLPSUL~~ totale prevista.

6 - Non potrà essere rilasciata licenza di abitabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista ~~dalla concessione~~ dal permesso di costruire.

7 - Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto ~~concessione edilizia~~ permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso.

8 - In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.

9 - Ogni intervento da autorizzare o concedere che comporti modificazione di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico (con riferimento alla classificazione di cui alla definizione all'art. 4) deve essere accompagnato dal reperimento dei servizi di standard nelle quantità necessarie a soddisfare il fabbisogno dei nuovi abitanti insediabili o delle attività terziarie. Le modalità di realizzazione delle opere urbanizzative, delle convenzioni e delle eventuali monetizzazioni sono definite negli articoli riferiti ai tipi di intervento edilizio ed urbanistico e agli strumenti urbanistici ed esecutivi; a questo proposito gli interventi di ristrutturazione e restauro sono equiparati agli interventi di nuova costruzione.

10 Fermo restando il rispetto di quanto indicato nei precedenti commi, sono ammesse diverse quote della superficie di vendita commerciale rispetto al totale di utilizzi terziari – commerciali ammessi nelle schede d'area ove derivanti da delibere dell'Amministrazione Comunale di applicazione delle norme di settore Regionale. Sono comunque fatte salve le quote di superficie di vendita commerciale così come derivanti da individuazione di localizzazione L1 effettuate sino alla data di adozione della presente variante al PRG.

TITOLO II° - NORME SPECIALI

ART. 26 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STRADE

A) - Allineamenti stradali

1. In tutto il territorio comunale dovranno osservarsi per le costruzioni, le ricostruzioni, le recinzioni, gli allineamenti di fabbricazione previsti dal P.R.G ed indicati nelle tavole di "uso del suolo" e/o nelle tabelle di area; ove indicata la quotatura delle distanze da mantenere prevale sulla misura grafica rilevabile dalla carta, valida invece in tutti gli altri casi.

2. In assenza di P.P. o di P.E.C. per le costruzioni, le ricostruzioni, le sopraelevazioni e le recinzioni, valgono le prescrizioni delle tabelle di area.

3. In difetto di indicazioni specifiche di P.R.G. devono essere osservate le norme seguenti:

1) Nelle zone non agricole.

In assenza di P.P. o di P.E.C. si osservano le prescrizioni fissate dal D.L. 30.4.1992 n. 285 (Nuovo codice della Strada) e dal relativo Regolamento costituito dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 modificato dal D.P.R. 26-4-93 N° 47.

E' fatta salva la facoltà del Sindaco, sentito il parere del Consiglio Comunale, di imporre la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di m. 5,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti, anche se tale rettifica non è indicata in P.R.G. e fatto salvo, ove del caso, il ricorso alla procedura prevista dalla legge 25 giugno 1865, n. 2359.

2) Nelle zone agricole, agricole montane, a parco ed a verde naturale.

Si applicano le norme di cui ai sopracitati decreti attinenti il nuovo codice della strada ed al relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dai cigli stradali sono vincolate secondo le norme dell'art. 58 - Fasce di rispetto.

Il proprietario dell'area di arretramento dovrà, a sue spese, sistemare e mantenere l'area, secondo la destinazione scelta e potrà recingerla, in via precaria, qualora l'area stessa sia destinata ad uso privato.

Il Comune fisserà di volta in volta la posizione della recinzione ammessa, in via precaria, entro i limiti compresi fra l'allineamento in atto e quello indicato dal P.R.G. o determinato dalle Leggi vigenti.

B) - Caratteristiche delle strade

1. Le dimensioni e tutte le altre caratteristiche tecniche nelle strade pubbliche e/o private, dovranno essere determinate in sede di progetto esecutivo, tenuto conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, della tipologia e volumetria degli edifici di cui debbono servire e della destinazione degli edifici stessi.

2. Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G. in accordo, ove del caso, con gli altri enti interessati (ANAS, Amministrazione Provinciale etc.). Tali tracciati potranno pertanto subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi, pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti fili di fabbricazione.

3. Fatti salvi gli allineamenti di fabbricazione stabiliti dal Piano Regolatore, in tutte le altre zone il progetto delle nuove strade veicolari deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

- 1) strade interne di lottizzazione residenziale (Strade di tipo F secondo il nuovo codice della strada) e strade residenziali a fondo cieco
 - sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi fra gli opposti fili interni dei cordoli dei marciapiedi. mt. 6,00
 - distanza minima fra le recinzioni mt. 9,00
 - distanza minima fra i fili di fabbricazione mt. 19,00
 - pendenza massima 12%

Le sezioni dei viali sono indicate sugli elaborati grafici del P.R.G. ma in sede di Piano Urbano del Traffico o di Piano Esecutivo Convenzionato sono ammesse modifiche senza ridurre la sezione complessiva.

- 2) Strade interne di lottizzazione industriale
 - sezione minima utile della carreggiata, da misurarsi fra gli appositi fili interni di cordoli o banchine mt. 10,00
 - distanza minima tra le recinzioni mt. 20,00
 - distanza minima fra i fili di fabbricazione mt. 30,00

4. Nel caso di nuove costruzioni tutte le strade a fondo cieco, comprese quelle private di uso pubblico o al servizio di fabbricati di almeno tre piani fuori terra, dovranno terminare con una piazzola di ampiezza minima tale che possa inscrivere nella figura geometrica risultante, un cerchio di raggio non inferiore a mt. 7,50, misurati entro i fili interni dei marciapiedi, deve in ogni caso essere assicurata, nel caso di edifici di altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri, la possibilità di accostamento delle autoscale di Vigili del Fuoco secondo quanto prescritto dal D.M.246/87.

5. Quando la lunghezza di dette strade a fondo cieco supera i mt. 100,00 (cento) si dovrà provvedere alla formazione di opportuni slarghi per la sosta, intervallati fra loro a distanza non superiore a mt. 80,00.

6. Le strade private dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiale durevole ed essere dotate di impianto di illuminazione e delle relative canalizzazioni per lo smaltimento delle acque di scorrimento superficiale e dimensionate conformemente alle normative di prevenzione incendi oltre che all'entità dell'insediamento servito e comunque con una sezione utile di almeno m.3,50, salvo che in zona collinare o montana o salvo che, nel caso di strade preesistenti, la conformazione dei possibili accessi al lotto impedisca in modo comprovato tale sezione. In ogni caso le nuove recinzioni e/o la loro ricostruzione lungo le strade sia

private che pubbliche all'interno dei centri abitati devono consentire la realizzazione di un marciapiede per parte di m.1,50 oltre alla carreggiata di sezione minima m. 3,50 se percorribile a senso unico e m.5,50 se a due sensi.

C) - Aree per la viabilità

1. Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione assunta dal Codice della Strada, come segue:

A = Autostrade

B = Strade extraurbane principali

C = Strade extraurbane secondarie

D = Strade urbane di scorrimento

E = Strade urbane di quartiere

F = Strade locali

2. Le Tavole di Piano e le allegate sezioni definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per l'edificazione e le recinzioni.

3. Le planimetrie del P.R.G. individuano le strade secondo le allegate sezioni; tutte le altre si intendono appartenenti alla classificazione di strada F con la sola eccezione per le strade vicinali (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati ed agli insediamenti) nei tratti esterni al territorio urbano e agli insediamenti di tipo extragraticolo previsti nel territorio extraurbano.

E' ammessa in sede di stesura del Piano Particolareggiato sull'area DE6.1 la modifica delle sezioni allegate al presente Piano Regolatore senza che ciò costituisca variante al piano stesso.

In particolare il nuovo Viale "dell'ospedale" tra il cavalcavia di via stradale S.Secondo e stradale Fenestrelle deve essere realizzato:

- con accessi a strade laterali limitati al numero individuato in tavola, preferibilmente posizionati nelle rotonde, e senza ulteriori accessi diretti ai lotti edificati o a parcheggi,

- con sezione minima di m. 13,5 comprensivi della sede carrabile di m.8,00, di due marciapiedi di m.1,5, oltre ad una pista ciclabile di m.2,5, da considerarsi nello standard di verde attrezzato,

- con alberature a filare da entrambi i lati, dalla rotonda al piede del cavalcavia sino a via Brigata Cagliari con sesto di impianto a quinconce, con intervalli compresi tra m.12 e m.14 parallelamente all'asse e tra m. 9,00 e m.11,00 dal centro della carreggiata veicolare,

- con filo di fabbricazione dei fabbricati posto ad almeno m.20,00, e recinzioni ad almeno m.15, dal centro della carreggiata veicolare,

- con sistemazione delle aree comprese tra le alberature e la parte viabile a parcheggio pubblico o a verde pubblico.

4. Il Piano Urbano del Traffico, di cui la città dovrà dotarsi in applicazione dell'art. 36 del D.L. 30.4.1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada), potrà introdurre modifiche e integrazioni alla classificazione delle strade senza che ciò costituisca variante al PRG.

In particolare il nuovo Viale "dell'ospedale" tra il cavalcavia di via stradale S.Secondo e stradale Fenestrelle deve essere realizzato:

- con accessi a strade laterali limitati al numero individuato in tavola, preferibilmente posizionati nelle rotonde, e senza ulteriori accessi diretti ai lotti edificati o a parcheggi,
- con sezione minima di m. 13,5 comprensivi della sede carrabile di m.8,00, di due marciapiedi di m.1,5, oltre ad una pista ciclabile di m.2,5, da considerarsi nello standard di verde attrezzato,
- con alberature a filare da entrambi i lati, dalla rotonda al piede del cavalcavia sino a via Brigata Cagliari con sesto di impianto a quinconce, con intervalli compresi tra m.12 e m.14 parallelamente all'asse e tra m. 9,00 e m.11,00 dal centro della carreggiata veicolare,
- con filo di fabbricazione dei fabbricati posto ad almeno m.20,00, e recinzioni ad almeno m.15, dal centro della carreggiata veicolare,
- con sistemazione delle aree comprese tra le alberature e la parte viabile a parcheggio pubblico o a verde pubblico.

5. I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire variazioni in sede di progetto tecnico esecutivo, senza che tali variazioni comportino variante di PRG; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

In sede di redazione del Piano Particolareggiato Esecutivo sull'area DE6.1 i tracciati delle strade individuati dalla cartografia di P.R.G. potranno subire variazioni e aggiunte senza che ciò costituisca variante al Piano stesso. In particolare dovranno essere garantite le coerenze con le nuove viabilità all'interno dell'area individuata con sigla a6.8 e con quella prevista dalla Variante ex Legge 285/2000 relativa alla S.S. n. 589.

6. Le intersezioni stradali, gli incroci, gli innesti ed in genere i manufatti relativi all'uso della strada, saranno definiti in sede di progetto tecnico esecutivo anche per quanto attiene all'occupazione del suolo, senza comportare variante di piano.

7. Le aree destinate alla viabilità, in quanto costituenti fasce di rispetto, e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite; esse sono comunque inedificabili. qualora venga a decadere il vincolo, ovvero le aree identificate in carta come "ambiti riservati alla previsione di nuova viabilità", rimangono in ogni caso inedificabili e la loro capacità edificatoria, può essere trasferita nei lotti fondiari a norma dell' Art. 28 delle presenti N.d.A. nel rispetto comunque dei limiti stabiliti nelle tabelle d'area.
La loro capacità edificatoria sarà determinata dall'area a cui appartengono. Qualora invece dette aree non risultino cartograficamente inserite in alcuna area normativa, la

loro capacità edificatoria sarà determinata dall'area normativa limitrofa a minore densità edificatoria.

8. Le aree di arretramento delle recinzioni di cui ai commi precedenti dovranno essere sistemate a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è sottinteso alla richiesta di ~~concessione~~ permesso di costruire per l'esecuzione delle nuove recinzioni o per il loro rifacimento.

Nel caso di muri di contenimento a lato della strada di altezza media superiore ai mt. 1,50, l'arretramento della recinzione non è prescritto.

Per la Direttissima di accesso all'Ospedale civile ASL 10 dalla S.S. 23 di cui alla legge 285/2000, individuata sulle tavole di piano, è ammessa la realizzazione del nuovo nastro stradale, delle relative attrezzature di servizio e delle opere necessarie per la realizzazione del nuovo tracciato, così come previsto dal progetto autorizzato in sede di Conferenza di Servizi definitiva L.285/2000.

Eventuali variazioni di tracciato e completamenti non costituiranno variante al P.R.G.C. vigente, purchè ricompresi all'interno della fascia di rispetto stradale.

9. Per le eventuali attrezzature private esistenti risultanti nell'ambito delle aree destinate alla viabilità nelle tavole di PRG (autorimesse, stazioni di servizio, chioschi), sono ammessi interventi di ristrutturazione, sino alla sostituzione edilizia, purchè tali attrezzature risultino esterne ai profili tipo delle sedi varie di cui alle sezioni allegate al PRG o, in mancanza, di cui all'art. 26, punto B delle presenti Norme, e, nel caso di distributori di carburante, risultino compresi negli appositi piani di settore. Nel caso di dismissione di tali attrezzature o di cessazione dell'attività, per l'area ad esse pertinente si applica la disciplina di cui al precedente comma 7.

D) - Strade private

1. Le strade private, gravate di servitù di pubblico passaggio, dovranno essere costruite, canalizzate, sistemate, illuminate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti.

2. Qualora i frontisti non adempiano a tali obblighi il Sindaco, previa diffida, può, ai sensi delle leggi vigenti, fare eseguire d'ufficio quanto è necessario recuperando la relativa spesa, a carico dei frontisti predetti, mediante procedimento di riscossione forzata.

3. Le strade private non dovranno per tracciato, vincoli o servitù, essere di ostacolo allo sviluppo delle aree circostanti.

ART. 27 - AREE PRIVATE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE

1 - Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati, in applicazione della legge 24.3.89 n. 122, spazi per parcheggi privati e autorimesse nella seguente misura minima:

- a) edifici direzionali e commerciali anche pubblici, edifici per lo svago (cinema, ristoranti, ecc.) = 1 mq. ogni 3,3 mq. di ~~SLPSUL~~;
- b) edifici per alberghi, pensioni = 1 mq. ogni 3,3 mq. di ~~SLPSUL~~;
- c) edifici residenziali e scuole = 1 mq. ogni 3,3 mq. di ~~SLPSUL~~;
- d) edifici industriali = 10% della superficie fondiaria.

2 - Le norme di cui al 1° comma si applicano anche per ~~gli interventi edilizi~~ le utilizzazioni che comportano aumento di carico urbanistico o che, anche senza aumento di carico urbanistico, comportino una effettiva maggiore necessità di parcheggio (palestre, bar, circoli, ambulatori medici, scuole etc. laddove assentibili in destinazioni residenziali o produttive), escluso le zone A e gli utilizzi che interessino complessivamente unità immobiliari di SUL inferiore a mq.150.

3 - Le autorimesse esistenti, purché regolarmente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti Norme.

4 - L'area destinata a parcheggio deve avere una forma razionale per l'utilizzo e può essere anche disposta su diversi livelli entro o fuori terra.

5 - Si evidenzia che le aree private destinate a parcheggio sopra descritte debbono essere integrate dalle aree pubbliche da reperire, nel rispetto degli standards di cui all'art. 59 delle presenti N.T.A., mediante strumenti esecutivi o secondo le indicazioni cartografiche di Piano.

6 - Gli spazi di parcheggio privato costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del Codice Civile.

7 - In concomitanza con interventi di nuova costruzione su lotto libero le porzioni di terreno non in piena terra, sovrastanti autorimesse interrato, ancorchè realizzate ai sensi Legge 122/89, non concorrono a garantire la superficie minima di "verde privato" prevista nelle tabelle delle singole aree.

ART. 28 - TRASFERIMENTI DI EDIFICABILITA'

1 - Sono ammessi trasferimenti di ~~SLPSUL~~ nell'ambito delle zone residenziali e di quelle agricole esclusivamente alle seguenti condizioni:

- a) nell'ambito delle zone residenziali tra superfici fondiarie di lotti contigui purché il trasferimento della quota edificabile avvenga con atto pubblico registrato e trascritto e nell'ambito della stessa area normativa, nonché

vengano sempre rispettati, sul lotto fondiario edificando, i parametri caratteristici per l'edificazione stabiliti nella tabella d'area;

- b) nell'ambito delle zone residenziali nel caso di strumento urbanistico esecutivo purché venga rispettata la sommatoria delle densità edilizie territoriali e fondiarie ammesse nelle singole aree di P.R.G.C. coinvolte nonché, sul lotto fondiario edificando, i parametri caratteristici per l'edificazione stabiliti nella tabella d'area; in tal caso dovrà essere stipulato apposito atto di vincolo trascritto nei Registri Immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità parziale o totale sulle aree in funzione della SLPSUL utilizzata per l'operazione;
- c) nell'ambito delle zone residenziali tra la parte destinata a servizi compresa la viabilità in progetto, con esclusione delle aree del demanio comunale, e la parte destinata all'edificazione, purché:
- 1) il trasferimento avvenga nell'ambito della stessa area normativa;
 - 2) la SLPSUL sia trasferita in base al parametro definito dall'indice territoriale dell'area;
 - 3) l'intervento avvenga nell'ambito di un piano esecutivo (P.P., P.d.R. o P.E.C.) oppure in caso di cessione gratuita dell'area dal Privato al Comune (~~Concessione permesso di costruire convenzionato~~);
 - 4) l'entità dell'area vincolata a servizi di cui è utilizzata la SLPSUL venga quantitativamente conservata a tale destinazione.
- d) nell'ambito delle zone agricole nel rispetto delle norme di cui all'art. 53 e purché:
- 1) l'accorpamento della superficie abitabile non superi i 500 mq. SLPSUL per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse; la superficie lorda residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di densità fondiaria per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi purché sussistano le condizioni prescritte dall'art. 53 (comma 12);
 - 2) l'insediamento preveda la realizzazione o la conservazione, accanto all'edificio residenziale, delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc) la cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio ~~della concessione edilizia~~ del permesso di costruire;
 - 3) l'indice di densità cui fare riferimento sia quello proprio dell'area;
 - 4) sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri Immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità, sulle aree la cui superficie abitativa sia stata utilizzata per l'operazione.
- 2 - Il territorio collinare soggetto a Piano Particolareggiato a valenza paesistica è escluso dalla applicazione della presente norma, salvo prescrizioni specifiche derivanti dallo strumento esecutivo citato.
- 3 - Le tabelle di area individuano alcune zone collinari delicate non soggette a Piano Paesistico in cui potranno essere ammessi trasferimenti di cubatura limitati agli

insediamenti esistenti a destinazione residenziale in aree omogenee e ad aziende agricole in attività.

ART. 29 - ~~CONCESSIONE~~ **PERMESSO DI COSTRUIRE PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI**

1 - Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, rimorchi attrezzati e case mobili, se non nelle aree destinate dal Piano Regolatore Generale a tale scopo (aree F 1 e VN 4), con le norme di cui all'art. 60, e previa ~~concessione~~ permesso di costruire con la corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette e indotte, da computare in base ai disposti della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ART. 30 - **CONCESSIONI PER DISCARICHE, RINTERRI, ATTIVITA' ESTRATTIVE - TUTELA DELLO STRATO ATTIVO DEL SUOLO COLTIVATO**

1 - L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore (L.R. 22.11.1978 n. 69).

2 - ~~L' autorizzazione~~ Il permesso di costruire del Comune per la formazione di rilievi per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche, da ubicare a 500 mt. dalle aree residenziali ed a 200 mt. dalle più vicine abitazioni, tenendo conto dei venti dominanti, è subordinata alla valutazione, a mezzo adeguato studio idro-geologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

3 - I contributi per le concessioni relative agli interventi di cui ai due commi precedenti vengono determinati a norma dell'art. 10, 1° comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio di queste attività, il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

4 - Ai fini dell'applicazione dell'art. 91/quarter della legge regionale n. 56/77 modificata, il Comune, con proprio atto deliberativo, susseguente ad uno studio dettagliato sulla fertilità dei suoli, individuerà le aree su cui dovrà essere trasferito a fini di bonifica lo strato di terreno agricolo trasportabile dalle aree oggetto di interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazione inaridente.

In assenza di tale studio il terreno agricolo fertile dovrà essere depositato alla discarica comunale o in altro sito che verrà indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART.31 - ELIMINATO

ART. 32 - **COPERTURE - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI E DEL SOTTOSUOLO**

COPERTURE E SOTTOTETTI

1 - Le coperture degli edifici a destinazione civile potranno essere a falda, di tipo piano o misto.

2 - Ai fini della regolamentazione dei profili delle falde di copertura per la formazione dei sottotetti viene definita la sagoma di involuppo delle falde, ricompresa nella pendenza di 27° tipica dei tetti alla piemontese, mediante la costruzione geometrica che deriva dal triangolo rettangolo costruito all'esterno dell'edificio di cui i cateti hanno dimensioni rispettivamente di mt. 1,70 a partire dal perimetro della superficie coperta dell'edificio in proseguimento del piano di intradosso dell'ultimo orizzontamento, e di mt. 0,85 lungo la proiezione verticale del perimetro della superficie coperta per cui l'ipotenusa risultante rappresenta il profilo regolamentare di falda.

3 - L'utilizzo dei sottotetti a fini residenziali è ammissibile, secondo la normativa di Piano Regolatore, quando l'altezza media non sia inferiore a mt. 2,70 e l'altezza minima non sia inferiore a mt. 1,60 (salvo quanto previsto dalla L.R. 21/98).

4 - I sottotetti vengono distinti secondo la seguente casistica sia nel caso di nuove costruzioni che di ristrutturazione di edifici esistenti (fatte salve le norme del P.P. della zona A2.1 - Centro Storico Principale)

4.1 - Non costituiscono né ~~SLPSUL~~ né Piano

- a. i sottotetti non abitabili la cui copertura non fuoriesca dalla sagoma di cui al precedente comma 2 e, nel caso di larghezza di manica misurata sul perimetro della superficie coperta superiore a 11,5 m., che non permettano di ricavare spazi al suo interno di altezza utile interna (H'), non frazionabile con orizzontamenti, superiore a m.2,30 per una superficie maggiore del 25% della superficie coperta del fabbricato; tali sottotetti non dovranno avere accesso diretto dalle unità immobiliari sottostanti nè aereoilluminazione superiore a 1/25 della superficie di calpestio;
- b. le parti di sottotetto di altezza inferiore a m. 1,60;
- c. i sottotetti aventi caratteristiche idonee alla destinazione residenziale secondo i casi e le procedure di cui alla legge regionale n. 21/98 per il recupero dei sottotetti di edifici esistenti, a condizione che venga mantenuto il profilo delle falde senza variare le quote di imposta e di colmo, salvo che per gli adempimenti di natura sismica mantenendo la pendenza delle falde esistenti e comunque nel rispetto della sagoma di cui al punto 2; in tali interventi è consentita la formazione di abbaini, che non concorrono alla determinazione dell'altezza media, purchè corrispondenti al ritmo ed alla dimensione delle bucaure di facciata, tali abbaini potranno avere superficie, in facciata, non superiore al 5% delle aperture necessarie per l'aereoilluminazione dei locali abitabili, purchè compatibili, a giudizio della commissione edilizia, con la coerenza estetica del fabbricato.

4.2 - Non costituiscono Piano ma costituiscono ~~SLPSUL~~

- a. i sottotetti abitabili la cui copertura non fuoriesca dalla sagoma di cui al precedente comma 2;
- b. i sottotetti, la cui copertura non fuoriesca dalla sagoma di cui al precedente comma 2, con larghezza di manica misurata sul perimetro della superficie coperta superiore a 11,5 m., che permettano di ricavare spazi al suo interno di altezza utile interna (H'), non frazionabile con orizzontamenti, superiore a m.2,30 per una superficie maggiore del 25% della superficie coperta del fabbricato.

In tali interventi è consentita la formazione di abbaini anche fuori sagoma, purché corrispondenti al ritmo ed alla dimensione delle bucatore di facciata, tali abbaini potranno avere superficie, in facciata, non superiore al 5% delle aperture necessarie per l'aereoilluminazione dei locali abitabili, purché compatibili, a giudizio della commissione edilizia, con la coerenza estetica del fabbricato.

La SLPSUL in tali casi può essere ridotta con le seguenti riduzioni percentuali:

- per nuove costruzioni formazione di unità immobiliari su due livelli (alloggi duplex) - in misura ridotta al 50% di quella effettiva
- per ristrutturazione di edifici esistenti nel caso di formazione di unità immobiliari su due livelli - la SLPSUL in misura ridotta al 25% di quella effettiva
- per ristrutturazione di edifici esistenti nel caso di formazione di unità immobiliari autonome - la SLPSUL verrà conteggiata in misura ridotta al 50% di quella effettiva

4.3 - Rientrano nel conteggio del numero dei piani e costituiscono SLPSUL

- a. I sottotetti la cui copertura posseda abbaini, eccedenti quanto ammesso al punto precedente per l'aereoilluminazione, oppure volumi tecnici, fuoriuscenti dalla sagoma di cui al comma 2°
- b. i sottotetti la cui copertura fuoriesca dalla sagoma di cui al precedente comma 2°. In tali interventi l'altezza H (art. 5 punto 4) superiormente si misura alla quota media dell'intradosso della copertura

5 - Al fine di favorire un migliore inserimento ambientale degli edifici di nuova costruzione, o soggetti ad interventi di ampliamento e/o ristrutturazione, contribuendo anche al contenimento dei consumi energetici e all'abbattimento sia della inquinazione atmosferica che dell'inquinamento acustico, il PRG promuove la formazione di "coperture verdi" tanto a falda che a terrazza (giardino pensile).

6 - In tali casi si consente, per coperture sistemate a verde per una superficie minima pari al 70% dell'area coperta da costruzioni adibite a destinazioni residenziali e terziarie, esclusi i volumi tecnici, l'incremento della SLPSUL in eccedenza agli indici di zona, da inserire nella copertura verde stessa, pari al 30% dell'area coperta dalle costruzioni sottostanti. Tali incrementi sono ammessi esclusivamente nelle aree CE, CP e CPS, qualora un intero complesso soggetto a S.U.E. venga dotato di coperture verdi.

7 - Tali interventi sono soggetti a ~~concessione~~ permesso di costruire convenzionato che stabilirà condizioni ed oneri per la manutenzione permanente delle coperture verdi sopra descritte.

UTILIZZO DEL SOTTOSUOLO

8 - Nelle zone tipo B, C, CE, CPS ed E è consentita, anche in assenza di strumento urbanistico esecutivo, la realizzazione di locali interrati destinati a cantina, garage o pertinenza di fabbricati preesistenti, alle seguenti condizioni:

- a) siano realizzati in stretta connessione con i fabbricati preesistenti, o comunque all'interno del loro lotto catastale di pertinenza;
- b) garantiscano, sul lotto di pertinenza, una superficie da destinare a verde in piena terra nella misura minima dell'area libera (non copribile da costruzioni), stabilita dalle tabelle delle singole aree, alla voce "verde privato".

Esempio:

Superficie Fondiaria	A = 100%
Area coperta	F = 1/3 di A = 33.3%
Area libera	L = 2/3 di A = 66.6%
Verde in piena terra	Y = 40% di L = 26,4% della Superficie Fondiaria.

Le limitazioni di cui alle precedenti lettere a) e b) non si applicano in caso di contestuale cessione gratuita al Comune del soprasuolo per servizi pubblici o attrezzature d'uso pubblico in supero agli standard di Piano Regolatore.

- c) Che si tratti di locali interrati

Per locali interrati, anche ai fini dell'applicazione della Legge 122/89, si intendono le costruzioni che posseggano i seguenti requisiti:

- siano interamente coperti da terreno vegetale, in conformità con le prescrizioni dell'art. 23, lett. L punto 4) lett. c) delle presenti N.d.A. e inoltre, nel caso di pertinenza a fabbricati esistenti, contemporaneamente non comportino sopraelevazione della quota media del piano di campagna preesistente,
- non comportino abbassamenti del livello del piano di campagna preesistente, per permettere la realizzazione di cortile ribassato o accessi o relative rampe, per una lunghezza del fronte superiore ad 1/8 del perimetro del fabbricato.

TITOLO III° - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I° - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE URBANISTICHE

ART. 33 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

1 - Per usi del suolo si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia cui il territorio comunale è preordinato dal Piano.

2 - Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al TITOLO II precedente.

3 - Le principali classi di uso del suolo fissate dal piano sono le seguenti:

- usi pubblici
- usi residenziali
- usi produttivi
- usi terziari
- usi agricoli
- usi per lo sport ed il tempo libero

4 - Ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d'uso, elencate negli articoli seguenti.

ART. 34 - AMBITI DI INTERVENTO NELLE AREE DI P.R.G.

Ai fini dell'applicazione della legge 22.10.1971, n° 865 e dell'art. 5 bis della legge 8.8.1992, n. 359 per la determinazione delle indennità di espropriazione nonché ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e dei caratteri ambientali e naturali per la trasformazione del tessuto urbano, il territorio comunale è suddiviso in aree, nei cui ambiti è programmata l'attuazione del Piano Regolatore Comunale.

Le aree individuate sono le seguenti:

- 1) Aree le cui destinazioni d'uso, presenti e previste dal P.R.G.C., sono pubbliche, destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale o di interesse generale;
- 2) Aree a conferma e a previsione di insediamenti a carattere prevalentemente residenziale;
- 3) Aree a conferma e a previsione di insediamenti a carattere commerciale, direzionale, artigianale e produttivo in genere;
- 4) Aree agricole;
- 5) Aree destinate a cave e depositi;
- 6) Aree ricreative e sportive; aree per sedi conventuali, religiose e per istruzione ed assistenza private;
- 7) Aree che in osservanza di disposizioni di legge vigenti, risultano sottoposte a regime di inedificabilità ovvero di particolari condizioni di vincolo.

CAPO II° - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATE

ART. 35 - AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1 - Sono quelle parti di territorio nelle quali è individuata cartograficamente la destinazione alla residenza e i relativi servizi.

2 - Fatte salve eventuali ulteriori precisazioni contenute nella normativa specifica per ogni singola area, nelle aree a destinazione residenziale, oltre alla residenza, sono ammesse costruzioni connesse con le attività terziarie pubbliche e private ed attività sociali varie, quali:

- a) uffici pubblici;
- b) uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
- c) banche ed Istituti di credito, istituzioni finanziarie e di assicurazione;
- d) esercizi alberghieri ed extralberghieri, ristoranti, bar, ed esercizi pubblici/locali per associazioni sportive-ricreative, ONLUS, spettacoli e telecomunicazioni;
- e) attrezzature di assistenza collettiva privata e pubblica, collegi, convitti, cliniche e case di cura;
- f) attrezzature commerciali al minuto e all'ingrosso di merci e materiali non dannosi e/o pericolosi;
- g) attività artigianali non nocive e moleste di servizio alla residenza e alle attività compatibili con la residenza, e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell'area;
- h) magazzini e depositi di materiale non nocivo o comunque pericoloso con esclusione dei demolitori di auto e purchè non formino un edificio autonomo;
- i) servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;
- j) autorimesse, pertinenze ed accessori della residenza (Art. 23, lettera L).

Le destinazioni di cui alle lettere f) e h), "attrezzature commerciali all'ingrosso" e "magazzini e depositi di materiale non nocivo", sono ammesse solo nelle aree di tipo "B" e "C", e solo se collocate in edifici già esistenti. I magazzini e depositi sono ammessi in tutte le aree purchè siano collocati nelle parti di edifici a destinazione terziaria ed abbiano una superficie non superiore a 500 mq.

3 - Il Comune disciplina le caratteristiche della rete di vendita con apposito piano di sviluppo e adeguamento, ai sensi degli artt. 11 e 12 della legge 11.6.1971 n. 426.

4 - Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le costruzioni connesse con le attività nocive, rumorose, fastidiose o incompatibili con la residenza ai sensi delle leggi vigenti, sentita la C.I.E. e gli uffici dell'USSL competente.

5 - Le aree a destinazione residenziale individuate dal P.R.G. sono suddivise come risulta dagli articoli seguenti.

ART. 36 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1 - Sono quelle porzioni di territorio di vecchio impianto urbanistico comprendenti agglomerati o complessi urbani derivati dalla sovrapposizione sull'ambiente naturale di interventi operati dall'uomo in epoche diverse e che pur presentando caratteri e tipologie differenziate, talvolta anche modificate rispetto all'impostazione originaria, costituiscono una testimonianza caratterizzata dall'evoluzione architettonica-urbanistica del territorio a documentazione delle condizioni e forme di vita degli abitanti.

2 - Tali parti di territorio urbano, corrispondenti alle aree "A" individuate dal P.R.G. ai sensi art. 24 L.R. n° 56/77, esclusa l'area A 2.1 (perchè dotata di Piano Particolareggiato), contengono una individuazione dei singoli edifici classificati in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento, come specificato nelle planimetrie di P.R.G. (tav. ... Q, R, T in scala 1:1000).

3 - I tipi di intervento ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia A, la ristrutturazione edilizia di tipo B e la ristrutturazione urbanistica (come descritti agli art. 23 e 24).

4 - Sono consentiti interventi, con ~~concessione singola~~ permesso di costruire secondo l'individuazione cartografica di Piano di cui alle tavole citate, di ristrutturazione edilizia di tipo B con possibilità di ampliamento. Per tali interventi è consentito il recupero delle ~~SLPSUL~~ relativa ai soli casi di volumi già esistenti e attualmente non utilizzate, anche nel sottotetto, purché contigue e di stretta pertinenza al fabbricato principale.

5 - Previa formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica (P.P. e P.d.R.), formati e approvati secondo le procedure di cui agli artt. 40 e 41 bis, della L.R. n° 56/77, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica esclusivamente nelle aree A 1.1, A 1.2, A 7.2 ed escludendo sempre gli edifici ed i manufatti di valore ambientale evidenziati con colori scuri sulle tavole del P.R.G. in scala 1:1.000.

6 - Il Programma Pluriennale di Attuazione definisce le unità minime di intervento che potranno essere variate secondo le indicazioni del 1° comma dell'art. 13 delle presenti norme.

7 - Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere individuati spazi per parcheggio, ad uso privato, nella misura di mq. 1 per ogni 3,3 mq. di superficie Utile lorda di pavimento (SLPSUL).

8 - Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento ammissibili definiti dal Piano per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, che non comportino variazioni se non limitate, nel rapporto tra la capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi. Tali modificazioni sono decise dal Comune con deliberazione motivata dal Consiglio comunale e relative agli interventi inclusi nel P.P.A.

9 - Per le attività artigianali e commerciali non nocive o moleste, ricadenti all'interno dei nuclei storici, il P.R.G. consente - con ~~concessione singola~~ permesso di costruire - interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, con possibilità di ampliamento -

"una tantum" - della superficie utile esistente del 20%. Tale ampliamento dovrà avvenire mediante il recupero di parti dell'edificio nell'area di pertinenza, purchè chiuse su almeno tre lati e con un massimo di 300 mq, avendo comunque come obiettivo ultimo il miglioramento della qualità ambientale degli spazi interni al tessuto edificato.

10 - Tutti gli interventi di cui sopra dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui alle allegate tabelle di zona.

Riguardo la tipologia degli elementi costruttivi e dei materiali di impiego o morfologia delle aree di pertinenza in sede di rilascio di ~~concessione~~ permesso di costruire dovrà essere verificato il rispetto delle prescrizioni seguenti:

a) deve essere impiegato l'intonaco "civile" liscio nei colori tipici alla piemontese esistenti negli edifici caratteristici degli antichi nuclei esistenti; essi comunque devono essere sottoposti all'approvazione della C.I.E. (eccezionalmente, e dove le preesistenze lo giustificano, murature in mattoni a mano a faccia vista con giunto raso in malta ordinaria);

b) è escluso l'impiego di rivestimenti esterni in klinker e listelli di cotto;

c) gli eventuali zoccoli in pietra naturale a lastre non potranno superare l'altezza di mt. 1 dal piano marciapiede, le lastre obbligatoriamente rettangolari non dovranno avere lati inferiori a mt. 0,20 disposti verticalmente. E' escluso il tipo a "opus incertum";

d) i balconi devono essere in lastre di pietra o con soletta in calcestruzzo con spessore non inferiore a cm. 10 e con sporgenza massima di cm. 100 verso via e di cm. 120 verso il cortile interno;

e) di norma le aperture devono essere tenute con la larghezza massima di mt. 1,2; i portoncini d'ingresso pedonale non devono avere la larghezza superiore a mt. 1,20. Le aperture carraie, risolte ad arco, devono presentare linee e caratteristiche conformi a quelle locali. Le mazzette devono risultare a vista di muratura con spessore non inferiore a cm. 10 per le aperture comuni e non inferiori a cm. 12 per i portoncini di accesso pedonale e cm. 20 per gli ingressi carrai;

f) i serramenti esterni, ove non si possono riadattare gli originali, devono essere ricostruiti con forme e tecniche desunte da quelli, in legno tenuti a vista con opportune verniciature o preferibilmente laccati nei colori ambientali; gli oscuramenti devono essere realizzati unicamente a persiane (con esclusione assoluta di apparecchi avvolgibili) fissate con metodi tradizionali o a cerniere con o senza sedi allo spigolo delle mazzette o a "pollice" e in questo caso con le sagome consuete, escluso il serramento a monoblocco ed i serramenti in alluminio anodizzato;

g) i portoncini di accesso pedonale e quelli carrai possono essere o in legno o in ferro (cancellotto); se sono in legno devono essere eseguiti con le tecniche e con il disegno e le linee tipiche che caratterizzano gli ambienti esistenti.

Per le chiusure delle autorimesse si ammettono i sistemi tecnologici di produzione attuale, purché a chiusura avvenuta presentino le caratteristiche richieste per le altre soluzioni (esterno in legno, ecc.);

h) i davanzali e le soglie devono essere in pietra a superficie semplicemente scalpellinata con spessore non inferiore a cm. 5, oppure in muratura intonacata, sempre dello stesso spessore;

i) tutte le opere in ferro: ringhiere, grate, cancelli, roste, devono avere disegno conforme alle caratteristiche locali;

l) le coperture sono realizzate a falde inclinate con lastre di pietra o coppi alla piemontese; si fa divieto assoluto di coperture piane di nuovo impianto. Gli aggetti delle coperture oltre il filo murario devono essere risolti con le cosiddette "pantalere", con possibilità di perlinaggio al di sopra dei passafuori.

m) Le "pantalere" devono essere realizzate con le tecniche, con i materiali e con le linee caratteristiche dell'ambiente; le testate dei camini vanno costruite in muratura con copertura secondo le linee riscontrabili in quelli esistenti in loco. Le gronde devono essere sistemate esternamente ai manti di copertura in vista; gronde e pluviali devono essere realizzate in rame oppure in un altro materiale (con esclusione di materiali plastici) purché trattato e tinteggiato con colori riscontrabili in quelli preesistenti; nel caso di ricostruzioni delle coperture saranno ammesse, per particolari e documentate necessità progettuali, soluzioni diverse purché garantiscano un corretto inserimento nel contesto ambientale;

n) negli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B i piani terreni sono abitabili solo se risultano assicurate condizioni igieniche regolamentari ai sensi del D.M. 05/07/1975; in assenza di tali requisiti detti locali potranno essere destinati ad usi collaterali all'abitazione (magazzini, garages, tavernette), od a depositi.

o) Nelle sistemazioni conseguenti agli interventi la quota del piano di campagna originario non deve essere alterata salvo che per la formazione di movimenti terra minimi necessari a garantire lo smaltimento delle acque meteoriche e la continuità con gli accessi dal sistema stradale pubblico o in conseguenza di adeguamenti alle prescrizioni di cui all'Art. 63 delle presenti N.d.A..

12 - Gli interventi di recupero dei volumi rustici dovranno essere effettuati con il rispetto delle caratteristiche architettoniche significative: strutture portanti, coperture, arcate. Nel caso in cui esistano tettoie staccate dall'edificio principale, le stesse potranno essere destinate ad autorimessa con ristrutturazioni nel rispetto delle caratteristiche precedentemente dettate.

13- Ove possibile gli interventi di tamponamento delle pareti esterne dovranno essere effettuati in muratura, rifinite con intonaco liscio, con il filo esterno arretrato rispetto a quello delle strutture portanti del rustico che dovranno essere lasciate a finitura "a vista".

14- Il Regolamento Edilizio e gli eventuali Strumenti Esecutivi definiranno altresì le norme per le aperture dei negozi, le insegne, le vetrine ecc.

15 - I manufatti e gli elementi di pregio per i quali è prevista la sostituzione e/o integrazione, dovranno essere del medesimo materiale ed avere caratteristiche dimensionali e tipologiche identiche a quelli sostituiti.

16 - Negli edifici vincolati come previsto dall'art. 23 comma 1 dei criteri approvati con DCR n° 563-13414, ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98 e della LR 28/99, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di mq. 150, nonché esercizi pubblici (bar e ristoranti), con superficie aperta al pubblico massima di 200 mq., salvo che si operi con interventi di restauro conservativo.

ART. 37 - CENTRI STORICI

Negli edifici vincolati come previsto dall'art. 23 comma 1 dei criteri approvati con DCR n° 563-13414, ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98 e della LR 28/99, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di mq. 150, nonché esercizi pubblici (bar e ristoranti), con superficie aperta al pubblico massima di 200 mq., salvo che si operi con interventi di restauro conservativo.

A) - Centro Storico Principale

1 - Il Centro Storico di Pinerolo (Area A2.1) è soggetto alla normativa prevista dal Piano Particolareggiato approvato dalla Regione Piemonte con DEL.G.R. n°95/28542 del 9/5/89

2 - In variante alle norme del suddetto P.P., in tutti i tipi di zone all'interno del P.P. sono ammessi, in assenza di Piani di Recupero, i cambiamenti di destinazione di "media entità", anche se non previsti dalla Normativa del Piano Particolareggiato.

3 - I vincoli sugli edifici indicati nel Piano Particolareggiato devono intendersi efficaci anche se non riportati nel Piano Regolatore Generale.

4 - In variante alla perimetrazione del suddetto P.P., l'area C 3.1 viene stralciata ed assoggettata alla normativa di cui all'Art. 40 ed alla scheda di area. Inoltre viene stralciata dal Centro Storico Principale anche parte dell'area A 2.2.

B) - Centro Storico delle Istituzioni (Area A2.2)

5 - L'area è destinata ad attrezzature per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, le mostre, gli uffici pubblici in genere ed altre attività direzionali. E' ammessa altresì la residenza ad esclusivo servizio di tali attrezzature.

6 - In assenza di strumenti esecutivi saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo come descritti all'art. 23 e come illustrati sulla tavola "P" in scala 1:1000 del P.R.G.

7 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione sono subordinati ad uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica oppure un Piano Tecnico Esecutivo.

8 - In particolare tale strumento esecutivo dovrà individuare una soluzione che, eliminando le sovrastrutture recenti, porti il Palazzo del Collegio dei Catecumeni (arch. Vittone) alla sua primitiva dignità.

8 bis - Si precisa infine che sugli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39 gli interventi richiedono il preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

C) - Centro Storico Commerciale - Portici Nuovi (Area A 5.1)

9 - L'area è destinata alla residenza ed al commercio con abitazione, studi professionali e commerciali, agenzie di vendita e di rappresentanza, negozi, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, magazzini, mostre, depositi di merci, supermercati, uffici pubblici e privati, botteghe artigiane, locali per lo spettacolo ed il divertimento, autorimesse private e

pubbliche ed in genere tutte quelle attività che hanno carattere commerciale elencate al 2° comma dell'art.35.

10 - In tale area sono ammessi con ~~concessione singola~~ permesso di costruire interventi di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione di tipo A, come descritti all'art.23 e come illustrati sulla tavola "P" 1:1000 del P.R.G.C..

11 - Sono ammessi con Piano di Recupero gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, e di demolizione con ricostruzione senza aumento della SLPSUL esistente con mantenimento delle altezze di gronda e di colmo salvo che per quanto riportato nella seconda parte del successivo 13° comma.

La delimitazione dei Piani di Recupero sarà indicata nel Programma Pluriennale di Attuazione e potrà essere variata con deliberazione di Consiglio Comunale secondo le prescrizioni dell'art.13 delle presenti norme.

12 - Gli interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia devono essere attuati nel rigoroso rispetto delle caratteristiche ambientali della zona, conservando le facciate verso strada sia per quanto riguarda i materiali che le dimensioni e le forme delle aperture e delle coperture ma prevedendo i parcheggi privati ai sensi dell'art.2 della legge N. 122/89 pari a mq. 1 per ogni mq. 3,3 di SLPSUL.

13 - Le superfici eventualmente eliminate per l'abbattimento di superfetazioni, o maniche interne, o parti non organiche di fabbricato, possono essere recuperate all'interno dell'edificio stesso anche rendendo abitabili, in parte o interamente, i sottotetti o spazi precedentemente adibiti ad altri usi, oppure allineando l'altezza dell'edificio a quella degli edifici prospicienti gli spazi pubblici, qualora essa sia inferiore oppure allargando la manica dei fabbricati al piano terreno.

ART. 38 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Sigla RU)

1 - Sono quelle porzioni di territorio interessate da un tessuto urbano in parte degradato o precedentemente destinate ad altre funzioni che richiedono interventi radicali di ristrutturazione urbanistica con cambiamenti di destinazione e modifiche della rete stradale esistente.

2 - Tali parti di territorio sono individuate in ambiti specifici sulla cartografia di PRG. In essi è ammesso unicamente intervento per mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi, di iniziativa privata o pubblica, formati ed approvati ai sensi della Legge Regionale 56/77 ed estesi a tutta l'area oppure alle sub-aree indicate sulle planimetrie del Piano Regolatore.

3 - I parametri edificatori sono stabiliti sulle singole tabelle di area.

La distanza dai confini e dalle strade saranno stabilite nelle schede di area oppure in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo.

4 - Tali piani dovranno prevedere che la edificazione residenziale e terziaria ammessa dal P.R.G. ed indicata in percentuale dalle tabelle di area, sia assentita solo previa stipula di una convenzione che preveda la cessione gratuita delle aree da destinare a servizi pubblici o il loro assoggettamento a pubblico uso e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; essi potranno essere scomputati, totalmente o parzialmente, dalla quota dovuta, qualora il concessionario si impegni a realizzare

direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Gli standard urbanistici da prevedere nei Piani Esecutivi devono essere ripartiti in modo proporzionale per le singole destinazioni.

5 - In assenza di tali Piani Esecutivi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento, senza aumento delle SLPSUL esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G. Il cambio delle destinazioni d'uso è ammesso purchè sia compatibile con quelle prescritte dal P.R.G.

6 - Le aree per servizi pubblici non sono, di norma, individuate nelle planimetrie del Piano Regolatore salvo che per le aree destinate alle infrastrutture pubbliche di quartiere, esse saranno individuate e cedute gratuitamente al Comune in sede di approvazione dello Strumento Esecutivo.

Le infrastrutture in progetto attinenti la viabilità e l'ambiente (viali alberati attrezzati con percorsi pedonali e relativi arredi, parcheggi e piste ciclabili) ed il verde individuate cartograficamente, dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi e cedute o concesse all'uso pubblico.

ART. 39 - **AREE DI TIPO B**

1 - Sono quelle parti di territorio già edificato ed urbanizzato che per il grado di compromissione esistente non consentono una ulteriore previsione di nuova insediabilità, e nelle quali il tipo di intervento urbanistico è quello di completamento (vedi art. 24)

2 - Gli interventi sono indirizzati prioritariamente a preservare gli edifici esistenti mantenendoli funzionalmente idonei ed in buono stato di conservazione.

3 - I tipi di intervento ammessi sono:

la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione di tipo A e di tipo B e la sostituzione edilizia come descritti all'art. 23. Inoltre sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione purchè nell'ambito dell'applicazione degli indici di edificabilità sul lotto di pertinenza (LP), salvo quanto disposto dall'art.23 lettera G) e le attenzioni di cui all'art.45 per gli edifici segnalati come di interesse storico documentario.

4 - E' consentito il recupero alla residenza o ad utilizzi terziari di edifici annessi preesistenti purché contigui o di stretta pertinenza al fabbricato principale, con cambiamento di destinazione d'uso e applicazione di quanto previsto all'art.25, e in ogni caso purchè, a seguito di tale modificazione di destinazione, l'indice fondiario, riferito alla SLPSUL risultante residenziale e terziaria, non superi di oltre mq.200 di SLPSUL l'indice fondiario ammesso.

5 - ELIMINATO

6 - Per gli edifici non residenziali si ammettono le seguenti possibilità di intervento:

a) per le attività artigianali e commerciali ricadenti all'interno di tali aree, qualora non nocive o moleste a giudizio dell'A.S.L., il P.R.G. consente - con ~~concessione~~ singola permesso di costruire - interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, con possibilità di ampliamento - "una tantum" - della superficie utile esistente del 20%, con un minimo di 10 mq. ed un massimo di 100 mq., anche in deroga agli indici tabellari di superficie coperta. Tale ampliamento dovrà avvenire mediante il recupero di SLPSUL esistenti attigue al fabbricato ove viene svolta l'attività artigianale o commerciale.

Qualora non fosse possibile l'ampliamento utilizzando le SLPSUL esistenti, si consente, esclusivamente nelle zone B 3.3 e B 3.4 l'ampliamento in adiacenza al fabbricato principale ed all'interno dell'area di pertinenza, sempre - "una tantum" - nella misura del 20% di superficie SLPSUL nel rispetto dei parametri indicati nelle schede delle singole zone e con un massimo di 100 mq.

b) Per gli edifici in contrasto con le destinazioni d'uso previste nell'area: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è ammessa nel caso di cambiamento di destinazione a favore di una delle destinazioni ammesse.

7 - Le concessioni edilizie per gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e demolizione e ricostruzione, devono garantire la dismissione e/o la monetizzazione delle aree per servizi pubblici necessarie relativamente all'aumento di carico urbanistico, anche tramite la formazione di aree private aperte, attrezzate a verde e parcheggi, all'esterno delle recinzioni e in zone indicate dall'A.C. (vedi art.24 punto B).

8 - La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere garantita, anche con realizzazione esterna al lotto di intervento, ma comunque interna alle aree B del piano. Per le aree di tipo B, sulle quali vengono indicati dei servizi e/o infrastrutture che richiedono delle dismissioni, le tabelle di area riportano gli indici territoriali e fondiari sui quali viene fatta la verifica per definire la quantità edificabile.

9 - I terreni indicati dal P.R.G. a "verde privato o consortile" all'interno delle aree B e C, sono inedificabili ma il relativo indice di edificabilità può essere trasferito all'interno dell'area in cui sono inseriti.

10 - I complessi da salvaguardare, poichè dichiarati di interesse ambientale e documentario (Insediamento INA-CASA - B 4.3, Complesso Via Brigata Cagliari - B 4.7, Insediamento Kennedy - B 3.2), sono soggetti alle norme del comma 4 dell'art. 45.

11 - In sede di formazione dei PPA o avvalendosi delle procedure fissate dagli artt.17 e 32 della L.R. 56/77 il Comune potrà definire specifici ambiti (urbanisticamente significativi) per i quali, in considerazione della rilevanza degli interventi attivabili, si impone la predisposizione di SUE.

ART. 40 - AREE C

1 - Sono quelle parti di territorio quasi totalmente edificate e dotate delle opere di urbanizzazione che per il grado di compromissione esistente, sono indirizzate alla definizione dell'insediamento secondo le caratteristiche d'impianto e tipologiche già

consolidate, nelle quali il tipo di intervento urbanistico è quello di completamento (vedi art. 24)

2 - Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, ferme restando le norme che disciplinano il tipo di strumenti ammessi di cui all'art. 23 e le attenzioni di cui all'art.45 per gli edifici segnalati come di interesse storico documentario.

3 - L'intervento di nuova costruzione in tali aree è soggetto a ~~concessione edilizia~~ permesso di costruire, con i parametri riportati per ogni area nelle relative tabelle allegate alle presenti norme, salvo i casi di cui all'art.16 comma 2, nei quali è obbligatorio un preventivo strumento urbanistico esecutivo.

4 - Per gli edifici residenziali esistenti gli interventi di completamento ammessi dovranno avvenire nel rispetto degli indici parametrici di cui alle suddette tabelle.

5 - Per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore (6 luglio 1995) è consentita per una sola volta la possibilità di un ampliamento di 25 mq. di ~~SLPSUL~~ per ogni unità immobiliare, in caso di risanamento igienico anche se, tali superfici, eccedono i limiti di copertura e di ~~SLPSUL~~ previste, ma sempre nel rispetto delle norme sulle distanze e sulle confrontanze.

6 - ~~La concessione edilizia~~ Il permesso di costruire per gli interventi di completamento e di nuovo impianto deve garantire la dismissione e la realizzazione delle aree per servizi pubblici in proporzione agli abitanti insediabili e alle attrezzature terziarie di nuovo insediamento di cui all'Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.. E' ammessa la monetizzazione delle aree da cedere, salvo quelle necessarie per lo standard dei parcheggi, ove ricorrano le condizioni di cui all'art.16 punto 2.

Le fasce a verde attrezzato, con annessi parcheggi, indicate nella cartografia di Piano, sono da realizzarsi, per gli interventi soggetti a ~~concessione singola~~ permesso di costruire, con atto d'impegno unilaterale che ne permetta il mantenimento a regime privato esterno alla recinzione.

7 - Per le aree di completamento, tipo C, sulle quali vengono indicati, dal P.R.G., dei servizi e/o infrastrutture che richiedono delle dismissioni di superfici, che comportano ~~la concessione convenzionata~~ il permesso di costruire convenzionato, le tabelle di area riportano gli indici territoriali e fondiari sui quali viene fatta la verifica per definire la quantità edificabile.

ART. 41 - AREE RESIDENZIALI DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (SIGLA CP – CPS)

1 - Le nuove aree CP previste dal Piano Regolatore Generale sono soggette a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare da redigere ai sensi della legge 167/62. In alternativa potranno essere ammessi S.U.E. di iniziativa privata con interventi esclusivamente di edilizia economica e popolare, pubblica e/o convenzionata ai sensi delle normative di settore vigenti.

2 - Esse verranno attuate con i parametri urbanistici ed edilizi, indicati nelle tabelle delle rispettive aree.

- Aree destinate a servizi pubblici: 25 mq/per ogni abitante teorico insediabile (1 abitante = 33 mq. SLPSUL).

3 - Nelle zone CP esistenti e completate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia di tipo A come descritti all'art. 45 comma 4, ma senza stravolgimenti del carattere unitario delle singole zone. Dovrà essere conservata l'unitarietà dei materiali e dei colori esistenti nelle zone CP 1, CP 2, CP 3.

E' ammessa la costruzione di autorimesse interrato nelle aree destinate a verde privato purché non sporgano più di 1,25 mt. dal piano di campagna e siano coperte con manto vegetale (art. 23 lettera L) comma 4) e purché non occupino più del 50% dell'area verde esistente.

4 - Il Piano prevede, al fine del rispetto delle norme indicate dalla Legge 18/4/1962, n. 167 e dell'art. 29, legge 22/10/1971, n. 865 e dell'art. 2 della legge 28.1.77 n. 10, che la quantità di edilizia economica e popolare si attesti sulla soglia minima (40%) del fabbisogno complessivo di edilizia residenziale nel periodo di validità del Piano.

5 - Nel Piano si inseriscono a titolo sperimentale alcune aree speciali aventi la sigla CPS, nelle quali sono possibili interventi integrati, pubblici e privati, che prevedono:

- edilizia pubblica convenzionata ex art. 35 legge 22/10/71, n. 865 ed edilizia privata;
- edilizia pubblica convenzionata ex art. 35 legge 22/10/71, n. 865, edilizia da concedere in affitto per almeno dieci anni sulla base dei disposti della legge 27/7/1978, n. 392 ed edilizia privata.

6 - Il rilascio della ~~concessione edilizia~~ permesso di costruire relativa ai fabbricati da realizzare, dovrà essere preceduto da Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica (PEEP o PP) o di iniziativa privata (PEC).

7 - Il Comune, nella formazione del PPA o in una variante al PPA vigente, potrà inserire le aree CPS come "progetti di rilievo urbano" ai sensi del terzo comma, art. 83, legge regionale n. 56/77 e s.m.i., oppure, se in presenza di finanziamenti pubblici o assimilabili, in applicazione dell'art. 51, legge 22/10/1971, n. 865.

8 - Le tabelle delle singole aree (CP e CPS) definiscono i parametri e le modalità di attuazione.

9 - La stima del fabbisogno di edilizia economica e popolare e la relativa percentuale sul totale dell'edilizia residenziale verrà stabilita al momento della formazione del PEEP e del PPA, o di altri atti programmatici dell'Amministrazione Comunale. L'edilizia economico popolare potrà essere reperita all'interno di tutte le aree residenziali o miste residenziali.

**ART. 42 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO SOGGETTE
STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (SIGLA CE)**

1 - Sono destinate all'edificazione dei nuovi insediamenti residenziali e sono soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata estesi agli ambiti indicati nelle tabelle di area ed eventualmente distinti con lettere secondo la suddivisione

organica in sub-aree indicate sulle planimetrie del PRG e da elaborare secondo le specificazioni degli Artt. 10 e 11 delle presenti norme.

2 - I parametri urbanistici ed edificatori sono indicati sulle relative tabelle di area.

3 - Le aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico non saranno inferiori a 25 mq/per ogni abitante teorico insediabile (1 abitante = 40 mq.) e 1 mq./mq. SLPSUL per le destinazioni terziarie anche in presenza di eventuali diverse indicazioni contenute nelle tabelle sinottiche; le aree indicate sulle planimetrie del PRG dovranno comunque essere cedute o assoggettate ad uso pubblico.

In assenza di Piano Esecutivo, nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A e B come descritti all'art. 23.

4 - Le superfici destinate ad attrezzature e servizi, ai sensi dell'art. 21 punto 1) della L.R. N. 56/77 e s.m.i., dovranno essere reperite all'interno dell'area soggetta a Piano Esecutivo; potranno essere accolte richieste di parziale monetizzazione previo benestare della P.A.

5 - In ogni caso non potranno essere monetizzate le aree destinate a verde e parcheggi pubblici e quelle destinate a servizi pubblici sulle planimetrie del PRG. Qualora siano assoggettate ad uso pubblico, nella Convenzione dovranno essere comprese apposite clausole per la loro manutenzione a carico dei privati.

6 - Le percentuali di destinazioni (residenziali, terziarie), si riferiscono alla SLPSUL edificabile e potranno variare in più o in meno di un 2% sul totale della SLPSUL stessa.

ART. 43 - NUCLEI RURALI D'ANTICA FORMAZIONE (AREE NR)

1 - Il P.R.G. individua le parti di territorio esterne all'abitato principale, ove permangono alcuni caratteri originali degli antichi insediamenti agricoli tipici della area, in cui sono previsti interventi conservativi e di recupero edilizio.

2 - I singoli edifici, manufatti civili o rurali di antica origine, con caratteristiche d'interesse architettonico e/o ambientale sono indicati con campitura scura nelle tavole di Piano Q, S, in scala 1:1000. Per essi valgono le Norme di cui ai commi 12 e 13 dell'art. 36 e sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, che debbono rigorosamente rispettare i caratteri ambientali ed architettonici tipici e conservare gli elementi pregevoli (arcate, portali, cornici, cornicioni, volte, balconi, murature e coperture in pietra a vista ecc.).

3 - Gli edifici colorati in nero sono soggetti agli interventi ammessi dell'art. 13, 3° comma, lettere a), b), c) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

4 - Per i restanti fabbricati è ammessa anche la ristrutturazione edilizia di tipo B con la possibilità di aumento del 20% della SLPSUL esistente che dovrà essere recuperato all'interno dei fabbricati esistenti anche con chiusura di fienili, e altri fabbricati aperti.

5 - Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle aree residenziali (art. 35) con esclusione di quelle ai punti a), c), e), f), i) e con possibilità di conservare le attività agricole esistenti.

Sono ammessi i cambiamenti a favore delle destinazioni suddette ed a supporto delle varie attività agricole esistenti per i volumi chiusi che costituiscono SLPSUL.

6 - Sono vietate recinzioni e suddivisioni di spazi esterni comuni alla data di adozione del presente Piano Regolatore (6 luglio 1995); sono tollerate delimitazioni che emergono dal terreno per un'altezza non superiore a ml 0,50 e con siepi vive.

7 - Negli edifici vincolati come previsto dall'art. 23 comma 1 dei criteri approvati con DCR n° 563-13414, ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98 e della LR 28/99, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di mq. 150, nonché esercizi pubblici (bar e ristoranti), con superficie aperta al pubblico massima di 200 mq., salvo che si operi con interventi di restauro conservativo.

ART. 44 - NUCLEI FRAZIONALI (AREE NF)

1 - Il P.R.G. individua le parti del territorio esterne all'abitato principale, ove si configurano entità insediative derivanti dall'innesto di tipologie residenziali su nuclei rurali originali.

2 - Nelle tavole R, S, T del P.R.G. in scala 1:1000 sono previsti interventi conservativi, di recupero edilizio e di completamento, con possibili integrazioni su lotti liberi purché dotati o dotabili delle prescritte urbanizzazioni primarie.

3 - Tali interventi sono soggetti a Piano di Recupero, quando emergano esigenze di ristrutturazione urbanistica (demolizioni e ricostruzioni) per l'uso di aree ancora libere e la dotazione di opere di urbanizzazione secondaria, escludendo sempre gli edifici di valore ambientale evidenziati in colore grigio sulle tavole del P.R.G. in scala 1:1000 e l'intera area NF 7.3.

4 - I proprietari delle aree e degli immobili possono proporre all'Amministrazione Comunale l'inserimento degli interventi di completamento e/o ristrutturazione urbanistica nel Programma Pluriennale di attuazione; in tale sede viene definita la modalità d'intervento più opportuna, nonché il perimetro degli eventuali strumenti esecutivi.

5 - L'Amministrazione Comunale definisce la qualità e la collocazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'ulteriore potenziamento insediativo dei Nuclei frazionali.

6 - I lotti liberi compresi nelle aree perimetrata sulle tavole di P.R.G.C. possono essere occupati da nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti, sempre nel rispetto delle norme sui materiali e della morfologia delle aree di pertinenza di cui all'art. 36 comma 11 e dei parametri indicati nelle schede di zona.

7 - La compatibilità dell'intervento dev'essere dimostrata, a corredo dei singoli progetti, mediante studio di inserimento ambientale.

8 - Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle aree residenziali (art. 35). E' ammessa la conservazione delle attività agricole esistenti con possibilità di ampliamenti come prescritto all'art. 75.

9 - Nel Nucleo Frazionale di Baudenasca (area NF 6.2), oltre alle prescrizioni contenute nella tav. T in scala 1:1000, valgono le limitazioni all'edificabilità disposte dal Servizio Geologico Regionale. Per gli edifici compresi in territorio dichiarato di classe 3, valgono le norme di cui all'art. 62.

10 - Negli edifici vincolati come previsto dall'art. 23 comma 1 dei criteri approvati con DCR n° 563-13414, ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98 e della LR 28/99, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di mq. 150, nonché esercizi pubblici (bar e ristoranti), con superficie aperta al pubblico massima di 200 mq., salvo che si operi con interventi di restauro conservativo.

**Art.45 - ~~BENI AMBIENTALI ESTERNI AL NUCLEO STORICO~~
TUTELA DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E DELLA TESTIMONIANZA
STORICA FUORI DAL CENTRO STORICO**

~~1 - I beni ambientali esterni al nucleo storico (ville con parchi o complessi rurali e civili di particolare interesse) sono indicati sulla tavola "i" in scala 1:5.000 dei Beni Ambientali con l'apposita simbologia che li distingue nelle categorie elencate ai commi seguenti.~~

~~2 - Beni ambientali vincolati ai sensi degli artt. 3 e 4 della Legge Nazionale 1/06/1939 n° 1089 (colorati in nero).~~

~~3 - Beni ambientali soggetti a tutela regionale ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. (tratteggio orizzontale).~~

1. Negli edifici classificati come:

a, beni ambientali vincolati ai sensi degli artt. 3 e 4 della Legge 1/06/1939 n° 1089 ora art.10 del D.Lgs.42/2004 , Codice dei beni culturali (colorati in nero in tavola di piano).

b, beni ambientali soggetti a tutela regionale ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. (con tratteggio orizzontale in tavola di piano). ~~inclusi in queste categorie~~ ed elencati nella tavola "i" del Piano, oltre alla manutenzione, sono ammessi i seguenti interventi ~~con concessione singola~~:

~~1 a) manutenzione ordinaria~~

~~2 b) manutenzione straordinaria~~

1 e) restauro, risanamento conservativo e consolidamento statico come descritti all'art. 23

2 d) ~~interventi di~~ ristrutturazione edilizia di tipo A ma che mantengono in ogni caso i caratteri architettonici e decorativi delle facciate esistenti, e non modificano il volume e il tipo di copertura o gli ambienti di qualità architettonica o decorativa all'interno (stucchi, affreschi, volte e soffitti decorati) sono ammessi previo se con parere positivo della Soprintendenza ai Monumenti per gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39, e della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali.;

2. Per gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria,:

a) sugli immobili vincolati di cui al punto a) del comma precedente è obbligatorio il parere positivo della Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggio

b) sugli immobili vincolati di cui al punto b) del comma precedente, che alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto fruibile dall'esterno degli edifici, è obbligatorio il parere positivo della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali.

3.4 Edifici Sugli immobili urbani di interesse ambientale o documentario soggetti a tutela comunale ritenuti da salvaguardare identificati in tavola di piano con (tratteggio verticale o campitura grigia) o con pallino nero (riferito genericamente sia agli edifici che alle relative aree di pertinenza) in questi sono ammessi:

a, gli interventi A,B,C,D1 di cui all'art.23 al comma , la ristrutturazione edilizia di tipo A, a condizione che vengano salvaguardati i caratteri peculiari degli edifici originari e delle relative aree di pertinenza nonchè i caratteri decorativi ed architettonici esterni;

b, ampliamenti, nel rispetto degli indici edificatori di ciascuna area normativa, purchè non alterino gravemente le viste da spazio pubblico e anche nella parte aggiunta siano mantenuti i caratteri peculiari degli edifici preesistenti quanto a numero dei piani, tipologia di copertura (materiale, pendenze, posizionamento delle gronde), ritmo e proporzioni delle aperture, materiali e trattamento delle parti esterne caratterizzanti.

In sede di strumento urbanistico esecutivo per gli immobili individuati può essere documentato in modo analitico ciò che risulta rilevante per interesse storico-documentario, in analogia con altri edifici simili tutelati, e ciò che risulti privo di tale interesse e quindi sostituibile o ampliabile, nei limiti di cui all'art.23 lett.E, sempre in applicazione degli indici edificatori d'area. Nei suddetti casi non si applica l'art.8 comma 8 delle presenti Norme

4. Sui complessi rurali di interesse ambientale o documentario soggetti a tutela comunale (ex art.24 comma 1 punto 2 della LR 56/1977) individuati con cerchio nelle tavole di piano, e comunque su tutti i complessi rurali a corte su almeno due lati antecedenti al 1950, nonchè sulle ville, case nobili o complessi edilizi precedenti il 1950, in zone E, EM, NF, NR, Z, si devono in ogni caso osservare, oltre alle prescrizioni di cui all'art.53, c.4 lett. B), secondo capoverso, le seguenti specifiche tecniche, con riferimento al D.M. BB CC del 6 10 2005:

a, devono essere mantenuti i corpi di fabbrica contenenti elementi rilevanti per l'architettura o la decorazione o comunque contenenti arcate o elementi di decoro (marcapiani cornicioni etc.) in muratura faccia a vista, anche nelle parti aperte e nelle travate; in ogni caso non sono ammessi interventi di nuova costruzione salvo che per il completamento nel rispetto della tipologia di impianto a corte quanto a posizione dei nuovi edificati e dei caratteri degli edifici (per altezza, tipologia di copertura, dimensioni di ingombro), nè di demolizione e ricostruzione salvo che per corpi di fabbrica privi di valori architettonici o decorativi interni ed esterni, rilevabili dall'accurata documentazione di rilievo e fotografica;

b. per i solai e le coperture devono essere mantenuti:

1, i materiali di copertura tradizionali prevalenti sull'edificio (lose o coppi) e strutture a legno in vista con spioventi a "pantalera", anche nelle parti di nuova realizzazione,

- 2, i balconi in legno o pietra e ringhiere in legno o ferro a semplici bacchette verticali, o secondo altri modelli preesistenti, e le altre decorazioni artisticamente rilevanti, anche nelle parti di nuova realizzazione.
- 3, le strutture orizzontali a volta, salvo particolari esigenze di rifunzionalizzazione (nuove scale etc.); si deve ricorrere il meno possibile a nuovi solai in cemento-laterizio e comunque non devono essere leggibili dall'esterno;
- 4, le quote d'imposta, di gronda, di colmo (salvo adeguamenti per la sicurezza sismica per i quali non siano possibili soluzioni diverse dall'aumento di quota e comunque per un aumento di altezza all'imposta non superiore a 30 cm.) e delle pendenze delle coperture in modo da mantenere le caratteristiche estetiche tradizionali, garantendo quest'ultime anche per gli elementi accessori (comignoli, gronde, doccioni); laddove ammissibili gli abbaini non dovranno in ogni caso ingombrare oltre 1/3 della lunghezza del fronte;
- c. per le facciate e le superfici esterne in generale devono essere impiegate ~~di~~ tecniche e materiali in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, sia per le parti in muratura faccia a vista (comunque da mantenere le preesistenti) che per le parti intonacate (per cui si dovranno utilizzare, nel caso di rimozione degli intonaci preesistenti, malte di calce); nel caso di parti a stalla o fienile rifunzionalizzate ad usi abitativi, devono essere mantenuti i segni dell'utilizzo originario e in particolare non sono ammessi i tamponamenti di parti aperte salvo che con infissi vetrati per oltre il 75%; non sono ammessi sporti o balconi verso l'esterno della corte; nel caso di muri ciechi non sono ammesse nuove aperture salvo che per una superficie inferiore a 1/20 di quella della facciata;
- d. per infissi e serramenti devono essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione locale ed elementi propri dell'edilizia rurale (ante, oscuri, persiane) e non possono essere impiegati materiali plastici, alluminio anodizzato e leghe metalliche in genere (salvo, in queste ultime, casi particolari, come le chiusure vetrate di vani aperti delle travate o dei fienili). I portoncini, le cancellate, le inferriate, e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani, di nuova realizzazione sono eseguiti con tecniche e materiali uguali o simili agli originali espressione della tradizione locale;
- e. non sono ammesse recinzioni interne alle corti, salvo che realizzate con siepi vive con eventuale interposizione di rete metallica, di altezza comunque non superiore a m.1,50;
- f. è ammesso l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici, purché non alterino la struttura statica degli edifici e l'immagine complessiva degli ambiti storico-antropologici di riferimento.
5. Sui complessi produttivi industriali di interesse ambientale o documentario soggetti a tutela comunale (ex art.24 comma 1 punto 2 della LR 56/1977) individuati con tratteggio incrociato nelle tavole di piano, si devono in ogni caso osservare le seguenti specifiche tecniche:

a. devono essere mantenuti i corpi di fabbrica contenenti elementi rilevanti per l'architettura o la decorazione o comunque contenenti arcate o elementi di decoro (marcapiani cornicioni etc.) in muratura faccia a vista o con importanti strutture verticali o di copertura in metallo o ghisa, anche nelle parti aperte e nelle travate; gli interventi di ristrutturazione pesante e di nuova costruzione ammessi dall'utilizzo degli indici edificatori devono avere un impianto e dimensioni tali da mantenere la leggibilità delle parti originarie (per altezza, tipologia di copertura, dimensioni di ingombro);

b. nel caso di riuso ad usi abitativi di parti originariamente legate agli usi produttivi, ove ammesse dalle norme del PRG, devono comunque essere mantenuti i segni dell'utilizzo originario e in particolare non sono ammessi i tamponamenti di parti aperte salvo che con infissi prevalentemente vetrati; non sono ammessi sporti o balconi isolati verso spazi pubblici ; nel caso di muri ciechi non sono ammesse nuove aperture salvo che per una superficie inferiore a 1/20 di quella della facciata.

In sede di strumento urbanistico esecutivo per i complessi di immobili individuati deve essere documentato in modo analitico ciò che risulta rilevante per interesse storico-documentario e ciò che risulti privo di tale interesse e quindi sostituibile o ampliabile, nei limiti di cui all'art.23 lett.E, sempre in applicazione degli indici edificatori d'area. Nei suddetti casi non si applica l'art.8 comma 8 delle presenti Norme.

6.5 - Negli interventi di riuso in aree residenziali e, laddove ammessi dalle schede, nelle aree produttive sono ammesse, oltre alla residenza, le destinazioni d'uso di cui ai punti b) d) e) i) j) del II° comma dell'art. 35; ed inoltre, negli interventi per le cascine, in zona E, oltre agli utilizzi sopra descritti, è ammessa la destinazione agricola originaria, purché non modifichi le strutture esistenti e gli utilizzi specifici risultino igienicamente compatibili, con riferimento all'art.53 c.19.

~~Il progetto dovrà contenere: un'apposita tavola in scala 1:20 nella quale vengano accuratamente specificati i materiali, le dimensioni, i fregi ed i colori proposti; una relazione in cui vengano dettagliatamente specificate le procedure da adottarsi durante l'esecuzione dei lavori ed ogni singolo materiale utilizzato; una tavolozza dei colori con tipo di materiale, numero RAL o Pantone e relativo campione; una tavola in scala adeguata di tutti i prospetti colorati, dei fregi e dei camini da salvaguardare, collegata ad una documentazione fotografica a colori da negativo, dei medesimi.~~

7.6 - Aree soggette a salvaguardia paesistico-ambientale:

- a) le aree di interesse paesistico-ambientale vincolate ai sensi della L. 26/9/1939 n° 1497 sono normate all'art. 64;
- b) le aree di interesse ambientale e/o paesaggistico tutelate dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. (aree VP), sono normate all'art. 67 commi 1-2-3;
- c) aree di particolare interesse ambientale, tutelate dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 (M. Oliveto, Gerbido di Riva, Piazza d'Armi e Ospedale Cottolengo):
 - l'area di M. Oliveto è tutelata dal Piano Particolareggiato dell'area P.P.1 (Collina). Vedere scheda n° 6/13 e tav. n° b 2.1.
 - l'area del Gerbido di Riva è tutelata dalle prescrizioni della tavola "t" in scala 1:1000, dall'art. 36 che specifica i tipi di intervento ammessi e dalla tabella di area NF 7.3.

- l'area di Piazza d'Armi è tutelata dall'art. 60 e dalla tabella F 12; l'area dell'Ospedale Cottolengo è tutelata dall'art. 60 e dalla tabella F 5.

d) Gli spazi liberi nelle aree di interesse ambientale-documentario indicate con colore grigio e sigla Z sono inedificabili.

8.7 - Negli edifici vincolati come previsto dall'art. 23 comma 1 dei criteri approvati con DCR n° 563-13414, ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98 e della LR 28/99, sono ammessi esclusivamente al massimo due esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di mq. 150 ciascuno, nonché esercizi pubblici (bar e ristoranti), con superficie aperta al pubblico massima di 200 mq., salvo che si operi con interventi di restauro conservativo.

9. Al fine di valorizzare gli aspetti diffusi di qualità urbana esistenti, ove definito con apposito disegno nella carta di Piano 1:2000 o segnalato nelle schede d'area allegate alle presenti norme, devono essere osservati caso per caso i seguenti requisiti morfologici, prioritariamente e indipendentemente dai parametri quantitativi indicanti la capacità edificatoria:

a, ambiti con vincolo tipologico

In tali ambiti, gli edifici di nuova realizzazione, ristrutturazione di tipo B o ricostruzione e le loro pertinenze devono riprodurre i caratteri tipologici, posizionali, dimensionali, di morfologia del tetto e dei fronti degli edifici originari o circostanti e, solo qualora non siano evidenti i caratteri e le morfologie sudetti, osservando almeno le seguenti regole, distinte per tipologie prevalenti nel contesto:

tipologia	altezza	fronti	posizione	pertinenza	Elementi morfologici
Villa unifamiliare isolata (edificata per un solo alloggio max 350 mq.SUL almeno tre lati liberi) ovvero Villa bifamiliare isolata (per due alloggi max 600 mq. tot SUL, tutti i lati liberi)	2 p + sottotetto	Su strada con portone in evidenza o, nel caso di ville binate, con elementi di simmetria o pari importanza delle due parti. Non ammessi fronti seriali, fronti ciechi e rampa garage in vista diretta da strada	Allineata con preesistenti e comunque almeno 5 m. da strada	Parte verso strada a giardino con alberature tradizionali	
Palazzina 3/4 alloggi isolata (con alloggi al piano o a schiera, tutti i lati liberi, senza recinzioni interne)	2 p + sottotetto	Su strada con fronte ordinato (seriale o simmetrico) Non ammessi fronti ciechi	Allineata con preesistenti e comunque almeno 5 m. da strada	Parte verso strada a giardino con alberature tradizionali	Tetto a padiglione (privo di lati con gronda non oprizzontale)
Edifici in linea con fronte continuo su strada	Preesisten te in loco o latistanti se di impianto originario	Su strada con fronte ordinato (seriale o simmetrico) Non ammessi fronti ciechi o corpi scala in evidenza su strada Eventuale piano terra commerciale ordinato per intero edificio	Allineata con preesistente e comunque su strada	Come da allineamento se originariament e pianificato, in assenza verso retro Non ammesse recinzioni lungo strada	Tetti a 2 falde con colmo parallelo strada (ammessi abbaini fino a 1/3 della lunghezza del fronte) Allineamento di cornicioni, fasce marcapiano, orizzontamenti. Balconi solo se con ritmi e dimensioni del contesto originario

b, ambiti di Riqualificazione con completamento

Gli interventi in ambiti di riqualificazione con completamento sono prodotti da una progettazione unitaria entro un Programma integrato di riqualificazione (regolato dalla L.R.18/1996) di iniziativa pubblica o concordato con il Comune e devono essere indirizzati alla qualificazione degli spazi di interesse pubblico, ottenibili con l'utilizzo delle aree pertinenziali e delle capacità edificatorie ammesse, anche con trasferimento di volumetria da aree normative diverse, prioritariamente per la formazione degli effetti indicati di:

- “filtro” (segnato con F in tavola o citato in scheda) tra diversi spazi pubblici, per ottenere il quale gli eventuali edifici da realizzare devono essere muniti di varchi al piano terreno (a pilotis di uso pubblico), ovvero, nel caso di varco aperto, sia prevista la realizzazione di fronti alberati di alto fusto di almeno 15 metri di spessore (doppio filare con sesto di impianto distante almeno m.8);
- “piazza”, (segnato con P in tavola o citato in scheda) che deve essere realizzata come spazio pubblico, per almeno metà impedito al traffico veicolare (pedonale e/o a verde) e circondata da almeno due lati da edifici, la cui facciata principale deve essere parallela al lato della piazza, con ingressi, simmetrie compositive e assenza di pareti cieche); non sono ammesse recinzioni verso la piazza e ingressi di autorimesse o spazi cortilivi adibiti a parcheggi privati visibili dalla piazza.
- “qualificazione complessiva” (segnato con Q in tavola o citato in scheda), sottoscritto dai proprietari intestatari di almeno i 3/4 del valore catastale complessivo o dell'SUL realizzabile, se di iniziativa privata dell'ambito segnato in carta e deve comportare la completa sistemazione delle aree pubbliche e di uso pubblico da ottenere anche mediante il miglioramento degli affacci complessivi degli immobili privati ad essi affacciati.

Unicamente al fine di ottenere tali effetti, nel rispetto degli indici edificatori complessivi per area e di quanto prescritto ai sensi del presente articolo, possono essere utilizzati il trasferimento di cubatura e tipi di intervento, tipologie edilizie, allineamenti anche diversi da quanto definito nelle tavole di piano.

In assenza di Programma sugli immobili o porzioni di essi interessati dall'indicazione in tavola di PRG sono ammessi solo interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e demolizione senza trasferimento di cubatura, mantenendo inedificate le aree libere. Gli effetti sopraindicati devono essere verificati entro progetti di sistemazione complessiva degli ambiti, pubblici o privati ma comunque comprensivi degli spazi di utilizzo pubblico, da redigere contestualmente alle richieste di permesso di costruzione. La approvazione di tali interventi comporta impegno per il Comune a redigere appositi piani tecnici esecutivi per la sistemazione dello spazio pubblico secondo il progetto di sistemazione e ad apporre i conseguenti vincoli tipologici e di allineamento, ai sensi del presente articolo, per gli interventi sulle parti private.

c, ambiti da sottoporre a normativa specifica

Negli ambiti da sottoporre a normativa specifica l'AC con atto regolamentare applicativo delle presenti NTA, può disciplinare:

- il trattamento unitario dei fronti distinti per

* intonaci, rivestimenti e colore

* composizione simmetrica delle bucaure e degli sporti (finestre logge balconi cornicioni)

* composizione al piano terreno (bucature, eventuali portici, evidenza dei portoni, vetrine etc.)

* l'allineamento delle nuove costruzioni su filo di fabbricazione indicato o sul filo degli edifici preesistenti; ove indicato lo spazio tra il filo di fabbricazione e la viabilità preesistente deve essere ad uso pubblico senza recinzioni

* l'allineamento sul filo indicato e omogeneizzazione delle recinzioni

d, allineamento

il segno in carta di Piano 1:2000 definisce il filo di fabbricazione del solido emergente dal piano strada verso lo spazio pubblico; la parte libera restante deve essere distinta tra superficie cortiliva e parte a servizi di uso pubblico; ove non specificato gli spazi per servizi devono essere posti il più possibile in continuità con le aree per la viabilità preesistenti; ove in tutto o in parte siano interposti edifici tra viabilità e aree per servizi pubblici lo spazio tra edifici relativo al passaggio di connessione non deve essere inferiore al doppio dell'altezza del fronte più alto latistante il passaggio stesso.

e, visuali

il segno in carta di Piano 1:2000 definisce gli ambiti inedificabili al fine di salvaguardare la visuale sulla collina.

Il titolo di edificabilità di tali ambiti è trasferibile su altre superfici purchè entro S.U.E. che assicurano la sistemazione definitiva a verde, parcheggio o viabilità delle superfici vincolate.

ART. 46 - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

1 - Sono quelle parti di territorio individuate cartograficamente per l'edificazione destinate ad accogliere le attività produttive, ed i relativi servizi.

2 - Fatte salve ulteriori specificazioni contenute nelle tabelle di ogni singola area, nelle aree a destinazione produttiva sono ammesse tutte le attività industriali ed artigianali ed inoltre:

- a) Esercizio di macchine agricole.
- b) Trasporti e comunicazioni.
- c) Servizi ausiliari dei trasporti.
- d) Servizi e locali tecnici accessori, uffici amministrativi e tecnici, infrastrutture secondarie indotte.
- e) Laboratori per studi e ricerche.
- f) Attività di commercio all'ingrosso.
- g) Magazzini di deposito, di stoccaggio e conservazione.
- h) Esposizione di prodotti.
- i) Attrezzature destinate ad attività di servizio per l'amministrazione e la gestione aziendale.
- l) Servizi sociali per i dipendenti.

3 - Le attività di cui alle lettere d), e), h), i), l) non possono occupare più del 25% della SLPSUL totale salvo che siano preesistenti.

4 - E' ammessa per ogni insediamento la formazione di una residenza destinata al proprietario oppure al responsabile dell'attività o per il custode con superficie massima

di 150 mq. netti totali e di due residenze nel caso di complessi industriali con superficie coperta superiore ai 5000 mq.

Sono rigorosamente escluse le attività industriali nocive o comunque inquinanti il suolo, l'acqua o l'aria e le attività di sinterizzazione secondo la normativa vigente.

5 - Le aree a destinazione produttiva prevista sono suddivise in:

- Aree di nuovo impianto (Aree DE)
- Aree produttive confermate in zona propria (Aree D).

6 - Sono comunque confermate le situazioni di fatto esistenti ed individuate nelle aree di tipo "D".

7 - Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia senza incremento della SLPSUL residenziale esistente all'adozione del P.R.G.

8 - Con convenzionamento e qualora non siano usufruibili da aree residenziali o da altri spazi pubblici adiacenti previsti dalla cartografia di P.R.G., potrà essere ammessa l'accessibilità dei servizi e spazi previsti dall'art.21 comma 1 p.ti 2 e 3 della L.R. 56/77 ed assoggettati ad uso pubblico tramite chiusura con semplice sbarra nelle ore di chiusura dell'attività, purchè non sia previsto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di tali servizi e purché tali spazi siano comunque esterni alle recinzioni di proprietà.

9 - L'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni nelle aree a destinazione produttiva è di m.9, salvo specificazioni contenute per singole aree nelle relative schede di zona e con possibilità di deroga unicamente per documentate esigenze produttive impiantistiche dell'attività produttiva, fermo restando che il volume ulteriore risultante è classificato come volume tecnico e non deve comportare aumento di SUL.

ART. 47 - **AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO E DI COMPLETAMENTO (SIGLA DE)**

1 - Sono aree totalmente o parzialmente libere destinate a nuovi insediamenti industriali o artigianali.

2 - In tali ambiti, cartograficamente individuati nelle planimetrie di P.R.G. di "uso del suolo" con la sigla DE, gli interventi avverranno esclusivamente a mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C. o Piano Particolareggiato) di cui all'art. 8 delle presenti Norme.

3 - Nell'ambito di tali Piani Esecutivi dovranno essere riservati spazi pubblici in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale e comunque, nel caso si prevedano edifici pluripiano, tali spazi dovranno essere in misura non inferiore al 15% della SLPSUL produttiva totale, oltre agli standard per le eventuali attività terziarie insediabili.

4 - I parametri edificatori in tali aree sono indicati nelle tabelle allegate. In ogni caso l'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni è di m.9, salvo specificazioni contenute per singole aree nelle relative schede di zona e con possibilità di deroga

unicamente per documentate esigenze impiantistiche dell'attività produttiva, fermo restando che il volume ulteriore risultante è classificato come volume tecnico e non deve comportare aumento di SUL.

5 - Le recinzioni dovranno distare almeno mt. 12 dal ciglio stradale salvo diversa indicazione del P.R.G. in scala 1:2.000 o del S.U.E.

In fregio alle strade pedonali e veicolari interne, in sede di P.E. dovrà essere prevista la piantumazione di alberi d'alto fusto; tale alberatura dovrà essere esterna alla recinzione che delimita l'area di pertinenza degli stabilimenti qualora tale recinzione sia del tipo a muratura piena.

6 - Nell'area coperta dovranno essere computati i bassi fabbricati, le tettoie aperte ecc. mentre non saranno comprese le eventuali pensiline e le strutture per gli impianti tecnologici.

7 - Nella zona DE 6.1 (S. Lazzaro) la verifica della compatibilità della destinazione di zona con le caratteristiche geotecniche della stessa sarà effettuata prima della adozione del relativo strumento esecutivo. La relazione allegata a detto strumento dovrà essere integrata con indagini dettagliate circa: la situazione del sottosuolo con profili litologico-stratigrafici; le falde superficiali e le possibili oscillazioni della falda freatica; le proprietà fisico meccaniche dei terreni di fondazione, con definizione dei parametri geotecnici degli stessi, attraverso adeguate indagini in sito e prove di laboratorio. Detta relazione dovrà essere corredata da una planimetria generale della zona con riportati tutti i punti di indagine. Lo strumento esecutivo dovrà essere sottoposto al parere dell'Ufficio Geologico Regionale secondo le disposizioni dell'art. 13 della Legge n. 64/74 e dell'art. 6 della legge regionale 12.3.1985, n. 19.

L'approfondimento degli studi di carattere idrogeologico sull'area DE6.1 potrà modificare le fasce di rispetto relative ai corsi d'acqua esistenti, in progetto e ai canali comunali in progetto ai sensi dell'art. 29 comma 2 della L.R. n. 56/77.

Gli interventi di edificazione devono prevedere la realizzazione di fondazioni immorsate nel substrato ghiaioso-sabbioso e posizionate alla migliore quota disponibile di resistenza del terreno, adeguatamente dimensionate secondo parametri cautelativi ottenuti da specifiche prove geognostiche quali-quantitative in linea con la normativa antisismica vigente e con il D.M. 11/3/88. Si dovranno prevedere indagini geognostiche proporzionate all'entità delle opere (Relazione geologico-tecnica supportata da pozzetti esplorativi spinti fino a 4,5 m, penetrometrie, sondaggi a carotaggio continuo con prove SPT, piezometrie) indispensabili al fine di delineare l'assetto idrogeologico alla scala locale ed adattare correttamente la progettazione ad esso.

Deve essere valutato attentamente, in sede di progettazione dei singoli comparti, previa specifica progettazione e dimensionamento con verifica idraulica delle sezioni di smaltimento poste, a seconda dei casi, entro la zona di variante DE6.1 o la zona di Variante F9, come smaltire le acque di prima pioggia e seconda pioggia.. Per ogni comparto si valutino in particolare, in linea con la normativa vigente, ipotesi alternative/aggiuntive alla semplice immissione nel reticolato superficiale (es. scarichi drenanti, vasche di sedimentazione e calma, ...), peraltro tenendo conto delle limitazioni geologiche delle aree a maggiore impermeabilità dei terreni, al fine di non aggravare la situazione idraulica dei settori a valle.

In sede contestuale alla realizzazione dei singoli comparti occorre sia progettata (previa specifico dimensionamento con verifica idraulica) e realizzata una rete di scolo e regimazione superficiale che recapiti le acque di seconda pioggia nella rete di scolo principale (esistente o di nuova formazione), al fine di regolare i deflussi idrici a valle oltre a non inficiare la stabilità della coltre superficiale del cantiere e successivamente a livello delle fondazioni.

Per quanto riguarda le derivazioni irrigue presenti ed in continuità nelle zone DE6.1 ed F9 in caso di interventi di sistemazione, rilocalizzazione o manutenzione straordinaria si prescrive di rivestirne il fondo con canalette in cls. secondo i dimensionamenti di progetto, almeno su tutto il tratto interessato da edifici con piani seminterrati o interrati, in modo da eliminare le possibili infiltrazioni d'acqua nel terreno. Tale precauzione è da realizzarsi nelle fasi antecedenti la realizzazione degli scavi di edificazione dei singoli comparti.

Le fasce di rispetto dal ciglio dei fossati e canali irrigui non comunali/demaniali, da applicarsi alla linea di drenaggio attiva ed anche in caso di rilocalizzazione, saranno mantenute in metri 10 di inedificabilità assoluta e di distanza da fabbricati.

Le fasce di rispetto dal ciglio dei canali comunali/demaniali (es. scolmatore previsto nella DE6.1) sarà di 12,5 m di inedificabilità assoluta, in linea con il R.D. 523/1904 e a seguito specifici approfondimenti idraulici redatti da tecnici abilitati competenti in materia che ne verifichino tramite simulazioni idonee il corretto dimensionamento delle sezioni.

Per quanto attiene i canali comunali di principale importanza (es. scolmatore a servizio dell'area DE 6.1) si adotti una tipologia costruttiva univoca delle sponde su tutto il suo sviluppo, preferendo in sede esecutiva le soluzioni a minore impatto ambientale. Il fondo alveo sia sempre previsto in cls.

Sia prevista apposita convenzione per la realizzazione e la manutenzione delle opere idrauliche e dei canali della rete idraulica nella quale si individuino i soggetti partecipanti e relative responsabilità e compiti.

La posizione del canale scolmatore potrà subire, in fase di progettazione esecutiva, lievi spostamenti di tracciato al fine di ridurre il consumo di territorio senza che ciò costituisca variante al P.R.G. Andrà inoltre sempre garantito l'accesso ai fondi agricoli interessati dal passaggio di tale canale.

Nella DE 6.1 (San Lazzaro) sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:

- agenzie ed uffici di vendita e di rappresentanza, uffici in genere, agenzie bancarie e assicurative;
- centri ed esercizi commerciali all'ingrosso e al minuto;
- locali di pubblico spettacolo;
- alberghi bar e ristoranti.

In conseguenza agli eventuali spostamenti dei tracciati stradali potranno anche essere riviste all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo sull'area DE6.1 la quantità e l'ubicazione delle aree classificate con sigla n6.2 e sigla d6.21, d 6.22 senza che ne venga ridotta la quantità già prevista dal P.R.G.C.

8 - La zona DE 3.1, compresa tra la S.S. n. 589, il confine con il Comune di Roletto e la ferrovia, è oggetto di strumento esecutivo di iniziativa pubblica (P.I.P.) corredato da studi di approfondimento per garantire un corretto inserimento ambientale.

9 - Nelle zone DE in assenza di Strumento Esecutivo per gli edifici esistenti sono ammessi, con ~~concessione singola~~ permesso di costruire, interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B senza cambio di destinazione ed ampliamenti nella misura del 10% della superficie coperta esistente con un massimo di 200 mq., purché siano individuate aree di parcheggio e verde in misura non inferiore a quanto stabilito dall'art.21 comma 1 p.to 3 della L.R. 56/77 da cedere al Comune o da asservire ad uso pubblico mediante specifica Convenzione.

ART. 48 - INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE PRODUTTIVE CONFERMATE IN ZONA PROPRIA (AREE D)

1 - Gli interventi ammessi con ~~concessione edilizia singola~~ permesso di costruire (salvo diversa indicazione delle tabelle) sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'impianto produttivo;
- demolizione con ricostruzione e ampliamento fino al raggiungimento del rapporto di copertura della superficie fondiaria indicato nelle tabelle.

Gli interventi suddetti sono ammessi con ~~concessione edilizia singola~~ permesso di costruire, anche sugli edifici residenziali esistenti, escluso l'ampliamento, vietato dal comma 6 dell'art. 46.

1 bis. - In caso di SUE di iniziativa pubblica sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, con nuova destinazione d'uso e indici edificatori non superiori a quelli dell'area normativa residenziale limitrofa con minore indice, purché nel quadro di convenzioni sottoscritte dalle imprese produttive insediate che prevedano la salvaguardia dei posti di lavoro in essere nonché una valorizzazione degli immobili di interesse storico documentario e delle fasce di interesse ambientale (alberate preesistenti o fasce lungo canali vegetate o con manufatti storici), la predisposizione di spazi pubblici o di uso pubblico e/o per servizi ceduti gratuitamente per almeno il 50% dell'area interessata e gestiti per almeno 30 anni a carico degli operatori privati e comunque in misura almeno pari a 25 mq. per ogni 40 mq. di nuova SUL residenziale, oltre i servizi già individuati in cartografia di PRG.

2 - Nei casi in cui vi sia mancanza di opere di urbanizzazione primarie o secondarie, gli interventi di ristrutturazione totale, anche a seguito di riconversione di attività della struttura produttiva e gli interventi di ampliamento, potranno essere assentiti solo a seguito di atto di impegno unilaterale del richiedente con il quale deve essere garantita la predisposizione delle urbanizzazioni primarie necessarie al fine di adeguare il complesso edilizio alle disposizioni di legge vigenti, nonché la predisposizione delle opportune aree per servizi a seconda dell'attività espletata nell'area, secondo quanto previsto dall'art. 11 della legge 10/77 e dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (punti 2), 3)), nel caso si realizzino edifici produttivi pluripiano, dette aree non potranno essere in misura inferiore al 15% della ~~SUL~~ SUL produttiva totale; in ogni caso le aree da

destinare a parcheggio pubblico non possono essere monetizzate ma devono essere realizzate.

3 - Le aree a parcheggio pubblico e a verde attrezzato devono essere, di norma, predisposte all'interno della superficie fondiaria interessata dall'intervento; è comunque consentita la possibilità di realizzarle anche su aree con essa confinanti, oppure sul lato opposto della strada che fronteggia l'intervento in un raggio di 100 mt., purché essa sia di superficie sufficiente a soddisfare gli standards richiesti dalla legge e sia effettivamente fruibile per tale scopo.

4 - Sono consentiti interventi di recupero e di riuso, con le destinazioni di cui all'art. 46 che precede, di edifici produttivi nei quali, per motivi diversi, è venuta a cessare l'attività economica per la quale erano stati edificati; sono inoltre consentiti frazionamenti di queste unità immobiliari solo in presenza di un progetto di ristrutturazione unitario da rilasciarsi con ~~concessione edilizia~~ permesso di costruire contestuale ad impegno unilaterale del richiedente in modo da garantire le relative aree da destinare a servizi.

5 - I parametri edificatori ed urbanistici nonché le funzioni esistenti ed insediabili sono indicati sulle tabelle di area. In ogni caso l'altezza massima dei nuovi edifici e delle sopraelevazioni è di m.9, salvo specificazioni contenute per singole aree nelle relative schede di zona e con possibilità di deroga unicamente per documentate esigenze impiantistiche dell'attività produttiva, fermo restando che il volume ulteriore risultante è classificato come volume tecnico e non deve comportare aumento di SUL

6 - Lo smaltimento dei rifiuti solidi e delle acque di risulta delle lavorazioni dovranno essere conformi alle disposizioni di legge vigenti (legge 10.05.1976 n° 319, DPR n° 485 del 9.11.88 per lo smaltimento dei fumi e DPR 10.9.82 n° 915 per lo smaltimento dei rifiuti tossici urbani).

Gli interventi di ampliamento o di ristrutturazione saranno condizionati alla dimostrazione del rispetto di tali norme di legge per gli edifici e per le attività esistenti.

7 - Il Sindaco può imporre, in applicazione delle leggi vigenti, entro congruo termine, la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei fumi di scarico; queste opere devono garantire, a giudizio dell'USL competente, l'eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive, lo scarico delle acque reflue ed il controllo dell'emissione di rumori nel rispetto delle norme vigenti.

8 - Le acque ad uso industriale non possono essere captate da pozzi pubblici senza specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale che deve, prima di autorizzare il prelievo, esaminare lo stato delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni di acqua per l'intero territorio comunale.

9 - L'adeguamento della dotazione di servizi pubblici deve avvenire mediante una convenzione che, in sede di ~~concessione edilizia~~ permesso di costruire, su motivata richiesta dell'Amministrazione, nell'interesse pubblico generale, può prevedere sia la cessione sia l'asservimento a pubblico uso di aree destinate a servizi nell'ambito del lotto, sia la monetizzazione parziale dell'importo equivalente al costo delle aree stesse in sede di versamento degli oneri di urbanizzazione.

10 - Nella zona D 1.2 (Via Giustetto in corrispondenza di Abbadia) vige un Piano Particolareggiato che viene recepito integralmente dal presente PRG.

**ART. 49 - CONDIZIONI DI PERMANENZA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE
IN ZONA IMPROPRIA**

1 - La permanenza delle attività produttive esistenti in zona impropria è ammessa solo in presenza delle infrastrutture primarie.

2 - Lo smaltimento dei rifiuti solidi e delle acque di risulta delle lavorazioni che dovranno essere conformi alle disposizioni di legge vigenti (legge 10.5.1976 n. 319 e legge 29.10.1987 n. 441).

Gli interventi di ampliamento o di ristrutturazione saranno condizionati alla dimostrazione del rispetto di tali norme di legge per gli edifici e per le attività esistenti.

3 - Il Sindaco impone, in applicazione delle leggi vigenti, entro congruo termine, la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei fumi di scarico; queste opere devono garantire, a giudizio dell'USL competente, l'eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive, lo scarico delle acque reflue secondo le vigenti norme.

4 - Le acque ad uso industriale non possono essere captate da pozzi pubblici senza specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale che deve, prima di autorizzare il prelevamento, esaminare lo stato delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni di acqua per l'intero territorio comunale.

5 - Gli interventi ammessi sono volti soprattutto al completamento ed al riordino degli impianti esistenti.

6 - Per gli edifici esistenti sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B e di ampliamento come descritti all'art. 23 lett. E.

7 - L'ampliamento o la ristrutturazione edilizia di tipo B dovrà avvenire mediante ~~Concessione~~ permesso di costruire Convenzionato~~a~~ e le aree da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico (verde e parcheggi), potranno essere accorpate con altre già previste o di fatto esistenti o reperite all'interno dei lotti interessati o come indicato dal 3° comma dell'art. 48 che precede, nei modi e nelle forme previste dalla legge in modo da essere pubblicamente fruite.

8 - Gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di tipo B, ammessi in adiacenza di aree residenziali solo nel caso di attività produttiva preventivamente documentata come non rumorosa né molesta né insalubre, dovranno essere soggetti ai seguenti parametri:

- Rapporto massimo di copertura: 2/3 della superficie fondiaria con incremento della superficie esistente non superiore al 20%.

In caso di saturazione di tale rapporto sono ammessi ampliamenti mediante sopraelevazione.

- Altezza dei fabbricati: di norma dovranno essere rispettate le altezze degli edifici esistenti sul lotto o sui lotti contigui.

- Distanza minima dai confini: mt. 5 (salvo per gli edifici esistenti che conservano le distanze attuali) semprechè le singole tabelle non prescrivano maggiori arretramenti.
- Distanza minima dalle strade: mt. 5 (salvo per gli edifici esistenti che conservano gli allineamenti attuali). Devono comunque essere rispettate le fasce di rispetto stabilite dal piano in territorio agricolo.
- Parcheggi e verde pubblico o di uso pubblico: 10% dell'area fondiaria, oppure 15% della SLPSUL complessiva nel caso siano previsti edifici pluripiano. Nelle aree residenziali o in adiacenza a servizi pubblici di P.R.G. dovrà essere garantita sempre l'accessibilità permanente di tali spazi; nelle altre zone è ammessa con convenzionamento l'eventuale chiusura con semplice sbarra, nelle ore di chiusura dell'attività, degli spazi assoggettati ad uso pubblico, purchè non sia previsto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di tali servizi e purché gli stessi siano esterni alle recinzioni di proprietà.
- Le recinzioni sono ammesse anche in fascia di rispetto stradale.
- Fasce di rispetto e a verde: non meno di 1/4 dell'area regolamentare libera da costruzioni deve essere sistemata a verde con piantumazione di alberi ad alto fusto.

La percentuale del 20% può essere portata al 50% se, insieme alle condizioni di cui agli alinea precedenti, siano presentati i seguenti documenti:

- atto di vincolo notarile registrato e trascritto con impegno a mantenere l'attività produttiva esistente in esercizio per almeno dieci anni dalla data di stipulazione dell'atto
- piano di sviluppo aziendale che dimostri in modo inoppugnabile la necessità dell'ampliamento al fine di garantire la sopravvivenza dell'azienda ed il mantenimento o l'ampliamento dei livelli occupazionali in atto
- progetto paesistico atto a ottimizzare l'inserimento ambientale dei fabbricati esistenti e di quelli in progetto, tramite opportuni piantamenti in piena terra.

9 - Nell'area coperta sono compresi anche i bassi fabbricati, mentre non sono comprese le eventuali pensiline a sbalzo fino a mt. 2,50 e le strutture per gli impianti tecnologici.

10 - Per le attività artigianali gli interventi consentiti saranno soggetti a semplice ~~concessione edilizia~~ permesso di costruire, in conformità a quanto specificato ai 2 commi seguenti.

11 - Nei casi in cui manchino le opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di ristrutturazione, anche a seguito di riconversione di attività o di cambio d'uso della struttura produttiva, e gli interventi di ampliamento dovranno essere assentiti solo a seguito di atto di impegno unilaterale del richiedente con il quale deve essere garantita la predisposizione delle infrastrutture primarie necessarie al fine di adeguare il complesso edilizio alle disposizioni di legge vigenti, nonché la predisposizione delle aree per servizi pubblici conformemente alla destinazione d'uso dell'area (residenziale, commerciale, direzionale) secondo quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77; in ogni caso le aree da destinare a parcheggio pubblico non possono essere monetizzate ma devono essere realizzate.

12 - Sono consentiti interventi di recupero e di riuso (con le destinazioni elencate dall'art. 35), di edifici produttivi nei quali, per motivi diversi, è venuta a cessare l'attività economica per la quale erano stati edificati e frazionamenti di queste unità immobiliari, solo in presenza di un progetto di ristrutturazione unitario da rilasciarsi con ~~concessione~~

edilizia permesso di costruire convenzionata, in modo da garantire le relative aree da destinare a parcheggi e verde pubblico.

ART. 50 - **AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI ISOLATI (SIGLA SP)**

1 - Sono aree occupate o destinate ad impianti tecnologici con particolari esigenze funzionali, operanti nel settore dei servizi di urbanizzazione primaria o agli stessi assimilabili (cimiteri, carceri, depuratori, discariche, ecc.)

2 - In queste aree, per la realizzazione di ampliamenti delle superfici coperte o di nuovi insediamenti, è obbligatoria la stesura di Piani Tecnici Esecutivi o di progetti unitari, riportanti specifiche prescrizioni tendenti ad assicurare il rispetto di tutte le norme di legge di settore vigenti in materia, nonché l'indicazione delle aree libere da destinare a parcheggi e delle relative fasce di rispetto.

ART. 51 - **AREA PRODUTTIVA PER INDUSTRIE POVERE (SIGLA DE 6.2)**

~~1 - L'area contraddistinta dalla sigla DE 6.2 è destinata ad attività produttive "povere" o moleste non ammesse nelle altre zone industriali.~~

~~2 - Gli interventi ammessi tendono a permettere il mantenimento delle infrastrutture esistenti e l'insediamento di nuove attività che necessitano di ampi spazi e limitate aree coperte in conformità ai parametri contenuti nella tabella.~~

~~3 - Per gli edifici e gli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia demolizione con ricostruzione, ampliamento fino al 50% della superficie coperta.~~

~~4 - I nuovi insediamenti sono soggetti ad un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, con superficie minima di mq. 15.000 che risulti comunque organica all'assetto complessivo dell'area, che deve tendere ad una riduzione degli effetti di nocività ambientale. Pertanto, in quest'area produttiva speciale, ogni intervento dovrà essere sottoposto agli opportuni controlli dell'Unità Socio Sanitaria locale, condizionato alla realizzazione delle nuove strade previste pertinenti l'intervento purchè collegabili alla rete esistente e, analogamente, di parte della fascia alberata della larghezza prevista dal PRG in funzione della classificazione delle strade.~~

~~5 - Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di cui al 3° comma esclusi gli ampliamenti.~~

ART. 52 - INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI PER I QUALI È PREVISTA LA RILOCALIZZAZIONE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA

1 - Gli interventi ammessi, con ~~singola concessione-permesso di costruire~~, per gli edifici compresi nelle aree residenziali e terziarie per i quali è prevista la rilocalizzazione dell'attività produttiva sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo e adeguamento alle norme di sicurezza sul lavoro e alle norme delle leggi 10.5.1976 n. 319 e 29.10.1987 n. 441;
- demolizione senza ricostruzione.

2 - Non sono comunque consentiti interventi di ampliamento, sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso, salvo in favore delle destinazioni ammesse nell'area in cui sono inseriti.

3 - Le aree non più occupate da attività rilocalizzate verranno riutilizzate secondo la destinazione d'uso ed i parametri edilizi urbanistici previsti dal progetto del Piano Regolatore attraverso la formazione di uno Strumento Esecutivo (P.P. o P.E.C.) secondo la normativa delle singole aree.

4 - La natura e le unità di intervento dello S.U.E. sono indicate nel P.R.G. e potranno essere modificate dall'Amministrazione in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione.

ART. 53 - AREE AGRICOLE (AREE E, EM, ED)

1 - Sono le parti di territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola ed alla trasformazione dei prodotti agricoli.

2 - In tali aree sono ammesse:

- la residenza rurale, cioè l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, dei conduttori dei fondi;
- attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie, maneggi e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati ecc.);
- attività agrituristiche con il riuso degli edifici preesistenti al 1 settembre 1967 e con il vincolo di destinazione d'uso permanente come attrezzatura connessa con l'esercizio dell'attività agricola.
- impianti, di dimensioni correlate all'entità della produzione dell'imprenditore agricolo, atti a permettere la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione del prodotto purchè non risultino nocivi o molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione.
- altre attività residenziali o terziarie, ove ricorrano le condizioni di cui al comma 4 punto B seguenti

3 - Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava di nuovo impianto e trasformazione d'uso incompatibili con la destinazione agricola ed i parametri edificatori in essa previsti, salvo che nel rispetto del comma 1 dell'Art. 30.

4 - Nell'area produttiva agricola sono ammessi i seguenti interventi:

A) - Per le costruzioni esistenti destinate alla residenza agricola sono ammesse con riferimento all'art.23 la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il risanamento ed il restauro conservativo, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento sia in corpi di fabbrica esistenti e contigui, attraverso il cambio di destinazione d'uso, sia con SUL aggiunte al di fuori della sagoma esistente.

B) – Per gli edifici esistenti al 1 settembre 1967 con le seguenti caratteristiche:

b1) che non siano situati in aree definite a rischio idrogeologico ed idraulico, individuate negli studi geomorfologici ed idraulici a supporto degli strumenti urbanistici.

b2) che siano costituenti complessi edificati con di SUL, esistente o ricavabile all'interno del volume, anche virtuale, maggiore di 500 mq., già originariamente destinati per intero in parte a residenza rurale ed in parte ad attrezzature attività agricole, con esclusione delle attrezzature agricole in corpi di fabbrica isolati o staccati dalla parte abitativa.

b3) che siano costruiti secondo tipologie di impianto a stecca o a corte, e con i corpi edilizi costruiti su almeno due lati, in laterizio, sino ad un massimo di due piani fuori terra (fatta eccezione per i corpi già originariamente destinati a residenza), con esclusione degli edifici di produzione industriale, prefabbricati o con materiali in elevazione diversi dal laterizio

b4) che sia individuabile un'area di pertinenza, asservibile per opere urbanizzative o per verde privato almeno pari a 5 volte la SUL totale del complesso, in una posizione direttamente connessa al complesso o ad una distanza inferiore a m.100 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia leggera (v.punto D1 art.23), con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione e senza aumento delle SUL salvo la possibilità di inserimento di soppalchi in locali esistenti aventi altezza superiore a m.5,70, purchè contenuti entro il 50% in incremento delle superfici di calpestio del locale, la possibilità di tamponamento vetrato almeno per il 75% di portici aperti e delle tettoie chiuse da almeno due lati e di apertura di nuove porte e finestre, con cambiamento di destinazione d'uso a residenza o a servizi terziari (assistenziali, ricettivi, sociosanitari, produttivi etc.), ed attività commerciali, sino ad un massimo di 150 mq. di superficie di vendita per ogni complesso edificato, laddove ammesse dalla normativa sul commercio in vigore.

Tali interventi possono essere realizzati alle seguenti condizioni, fermo restando che non valgono in questi casi le norme previste per le residenze isolate:

b5) che esista un allaccio alle reti di viabilità, fognatura, acquedotto ed energia o che sia sottoscritto l'impegno a realizzarli entro i termini di completamento dell'intervento a completa cura degli insediandi, fermo restando che lo smaltimento dei reflui è ammesso anche in forma diretta e autonoma, nei limiti e nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.

b6). che i progetti, presentati dagli aventi titolo almeno del 75% del valore catastale del complesso, prevedano la sistemazione dell'intero complesso edificato, senza

alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro dei prospetti,

b7) che sia sottoscritto dagli aventi titolo almeno del 75% del valore catastale del complesso un atto d'obbligo che impegni a realizzare:

1) le opere di sistemazione esterna,

2) i parcheggi di standard, da ubicare a meno di 100 metri dagli edifici residenziali, all'esterno di ogni recinzione e accessibili ai portatori di handicap almeno nella misura prescritta con il minimo di due posti (questi ultimi da ricavare a meno di 10 metri dagli edifici residenziali);

3) i parcheggi di pertinenza, individuali o condominiali, nella misura di 2 posti di almeno 2,50*5,00 metri per ogni unità immobiliare, da ricavare nei piani terreni dei fabbricati preesistenti, salvo un massimo di 4 posti auto per ogni complesso edificato, ubicabili all'esterno nelle aree private di pertinenza. In ogni caso non sono edificabili nuovi edifici per autorimessa.

b8) che sia previsto il superamento delle barriere architettoniche secondo le normative degli edifici di nuova costruzione

b9) che l'area di pertinenza:

1) sia liberata di tutti gli edifici superfetativi aggiunti), e di quelli esclusi al punto b3),

2) sia piantumata conformemente alle indicazioni del Piano del Verde del Regolamento Edilizio e organizzata in modo da valorizzare gli elementi caratterizzanti del contesto e della tipologia insediativa preesistente, mantenendo in piena terra non pavimentabile almeno il 75% dell'area libera dei lotti di pertinenza, escluse le corti interne,

3) siano valorizzati i canali, i percorsi e gli accessi tradizionali con piantumazioni a filare estese sino all'allaccio con la viabilità comunale,

4) siano eliminate le recinzioni interne alle corti e le recinzioni opache esterne salvo quelle storicamente coerenti con gli edifici preesistenti e quelle ammesse ai punti b, c, e, del comma 3 dell'art.52 del RE.

5) le rampe di accesso agli interrati e gli eventuali accessi ad altri corpi siano ricavati in posizioni non ingombranti e tali da essere facilmente mimetizzabili con la sistemazione del verde

6) la superficie degli interrati per la parte esterna ai fabbricati non sia complessivamente superiore al 25% della superficie coperta del complesso edificato su cui si interviene

b10) che siano rispettate le procedure e le indicazioni di attenzione per il rispetto dei beni culturali segnalati all'art 45 o soggetti a prescrizioni o vincoli di legge.

b11) i piani terreni non precedentemente destinati ad uso abitativo non potranno essere trasformati in locali di abitazione con destinazione d'uso residenziale.

C) Salvo il caso di demolizioni da prevedere per gli interventi con cambiamento di destinazione d'uso di cui al punto B precedente, per gli edifici esistenti destinati alle varie attività agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari vengono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento come descritti all'art. 23, con possibilità di raggiungere complessivamente nell'area di intervento la superficie massima di copertura di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita, ed inoltre, in virtù dell'art. 23

demolizione e demolizione con ricostruzione in misura pari a quella esistente con possibilità di traslare i volumi ricostruiti, sempre nel rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi da altri fabbricati e senza mutamento di destinazione d'uso.

B) D) E' ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni in conformità alle destinazioni d'uso di cui al 1° comma, qualora sia dimostrato che i fabbricati esistenti non sono sufficienti per le esigenze dell'azienda.

5 - ~~Le concessioni~~ I Permessi di Costruire alle edificazioni destinate ad abitazioni possono essere ottenute dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) gli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) i proprietari dei fondi e chi ne abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni limitatamente agli interventi su edifici esistenti;
- d) gli affittuari e/o mezzadri che abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto di richiesta.

6 - Tutte le altre concessioni di cui al presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo. Il rilascio ~~della concessione~~ del permesso di costruire è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. comma 7° e seguenti ed inoltre alla dimostrazione, con apposita relazione, sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo, della consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze abitative del nucleo familiare conduttore.

7 - Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mq. 0.02 SLPSUL per mq.;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mq. 0.015 SLPSUL per mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate: mq. 0.01 SLPSUL per mq.;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mq. 0.007 SLPSUL per mq.;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mq. 0.003 SLPSUL per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di azienda silvo-pastorali: mq. SLPSUL 0.0003 per mq. per abitazioni non superiori a 165 mq. SLPSUL per ogni azienda.

8 - In ogni caso la superficie per la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare i 500 mq. di SLPSUL nelle zone E, di cui al massimo 165 mq di SLPSUL per trasferimento dalle aree agricole EM.

9 - La SLPSUL edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computata, per ogni azienda agricola, in base all'area coltivata al netto dei terreni incolti ed abbandonati nonché degli spazi di pertinenza necessari agli edifici abitativi esistenti ed in progetto. Dalla SLPSUL edificabile dovranno essere dedotte: le SLPSUL abitative rurali già a disposizione dell'azienda, considerando tutte le SLPSUL abitative rurali in capo all'azienda, comprese quelle disponibili all'azienda alla data di adozione del presente Piano, (salvo quelle non più in proprietà se cedute a familiari entro il secondo grado e dagli stessi mantenute in uso.)

10 - Nel computo delle SLPSUL realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

11 - E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purchè nell'ambito del Comune di Pinerolo (comprese le aree VN 2, VN 4 e VN 1 in parte) e di quelli limitrofi, secondo le prescrizioni dell'Art. 28 punto b).

12 - Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento delle SLPSUL su area ricadente nel Comune di Pinerolo, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 150 mq. per un nucleo familiare, 300 mq. per due nuclei familiari e 450 mq. per tre nuclei familiari con un massimo di 500 mq. SLPSUL, costituisca parte integrante del complesso aziendale e rispetti le prescrizioni dell'art. 28 lett. b) delle presenti norme. Non sono pertanto ammesse residenze isolate dal contesto aziendale.

13 - La possibilità di usufruire a fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione di atto di vincolo per tali aree, da registrare e trascrivere nei registri immobiliari. Tutte le aree, la cui superficie è stata utilizzata ai fini edificatori, sono destinate a "non aedificandi". Esse dovranno essere individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

14 - L'Amministrazione Comunale, in sede di ~~concessione edilizia~~ permesso di costruire, verificherà gli indici di edificabilità relativi ai vari appezzamenti asserviti che concorrono alla formazione della SLPSUL e riferita alle colture in atto.

15 - I nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari allo svolgimento dell'attività agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc., sono ammessi alle seguenti condizioni:

- Rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'interno dell'azienda pari al 1/3;

16 - Le dimensioni massime delle strutture per l'allevamento devono essere determinate ai sensi di legge garantendo direttamente il 35% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.

17 - Qualora vengano superati tali limiti gli allevamenti sono da considerarsi industriali intensivi, dei quali non sono ammessi nuovi insediamenti sul territorio comunale.

18 - Vengono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (6 Luglio 1995); per queste è ammesso, per una sola volta, un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente, sempre nel rispetto dei parametri propri delle tabelle di area (altezza massima, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici), e previa piantumazione di una fascia di rispetto alberata larga almeno 10 mt.

19 - Le stalle di nuovi centri aziendali del tipo non industriale, o le stalle di nuova attivazione da parte di agricoltori, anche non a titolo principale, sono permesse alle seguenti distanze, salvo i casi di cui al seguente punto 20:

- Dal confine delle aree residenziali mt. 100
- Dalle costruzioni segnalate come beni ambientali mt. 100
- Da case sparse di abitazione non rurale esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore (6 luglio 1995) mt. 50
- Dalla residenza del proprietario o conduttore mt. 20
- Dagli altri edifici abitativi mt. 35 (mt.50 nel caso di stalle per allevamenti suinicoli ed avicunicoli nonchè per stalle di parchi faunistici)

Gli ampliamenti delle stalle dei centri aziendali esistenti possono essere realizzati sia con ampliamenti che con nuove costruzioni nell'area direttamente asservita, anche a distanze inferiori a quelle sopradette purché utilizzino materiali, tipologie ed altezze conformi alle strutture preesistenti e purché sul lato opposto, rispetto alla struttura preesistente, delle aree e costruzioni da salvaguardare, fatta salva la verifica delle distanze sugli altri lati, nonchè alla esplicita condizione che la conduzione dell'esistente sia stata effettuata senza arrecare nessun danno ambientale e nessun disagio ai residenti da accertarsi con esplicito parere dell'ARPA.

Si richiamano in ogni caso i disposti del D.P.R. 303/56 e s.m.i.; dovranno in ogni caso essere rispettate le distanze minime di 25 metri delle concimaie dalle abitazioni o dai dormitori, nonché dai depositi e dalle condutture delle acque potabili.

20 - Qualora, sempre nel rapporto massimo consentito, si arrivi ad una concentrazione rilevante con insediamenti con più di 200 UBA (Unità Bovini Adulti) (vedi tabella 1 qui sotto) la distanza dai confini degli ambiti residenziali, artigianali ed industriali esistenti o di nuovo insediamento individuati dal P.R.G. è elevata a mt. 500 mentre, devono essere sempre rispettate: la distanza minima di mt. 20 dall'abitazione del conduttore, la distanza dalle case sparse di abitazione non rurale esistenti alla data di adozione del presente Piano Regolatore (6 luglio 1995), fissata in mt. 100 e quella dagli altri edifici abitativi, fissata in m.75. (mt.100 nel caso di allevamenti suinicoli ed avicunicoli).

tabella 1:

la conversione in capi adulti (Unità Grosso Bestiame) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3.500 unità foraggiere (U.F.) di 1.650 Kcal.

Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

Vacche	1,00
Vitelli scolastrati	0,10
Vitelli (fino a 6 mesi)	0,25
Vitelli (6-12 mesi)	0,35
Vitelli con più di 1 anno	

- macello	0,70
- allevamento	0,60
Vitelli con più di 2 anni	
- macello	0,90
- allevamento	0,75
Tori e torelli	0,70
Verri	0,40
Scrofe	0,50
Lattonzoli	0,027
Magroni	0,20
Suini da ingrasso	0,30
Ovini	0,10
Caprini	0,10
Equini	0,75
Polli da carne	0,007
Galline ovaiole	0,017
Altri volatili e conigli	0,030

21 - In ogni caso tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto, dovrà essere previsto in progetto, secondo quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, in fase di rilascio della ~~concessione edilizia~~ permesso di costruire, la creazione di cortine verdi dello spessore almeno di 10 mt. composte da alberi di medio e alto fusto.

22 - Per gli edifici occupati da attività non agricole insediate nelle zone E (compresa la riparazione delle macchine agricole), alla data di adozione del progetto preliminare, sono ammessi gli interventi di cui ai punti A), B), C), D) dell'art. 23 delle presenti norme. Per gli eventuali ampliamenti delle attività produttive in zona impropria valgono le norme di cui all'art. 49. Sono inoltre ammesse le modificazioni di destinazione d'uso per la realizzazione di attività turistico ricettive anche con interventi di ristrutturazione edilizia (art.23 lett.D) e con eventuale ampliamento, purchè nei limiti e nei modi di cui al successivo comma 26

23 - Gli edifici residenziali uni e bifamiliari esistenti prima dell'entrata in vigore della L.R. 56/77 e gli edifici rurali di complessi con preesistenza abitativa, abbandonati o non più necessari per le esigenze dell'azienda agricola, possono usufruire per una sola volta, per interventi a destinazione residenziale volti all'adeguamento ed al recupero del patrimonio edilizio esistente (per cui si ammettono opere nei limiti di cui alla lett. D dell'art. 23 delle presenti norme, compresa la destinazione residenziale per la lett. D2 punto 2-f salvi vincoli specifici), di un incremento di SLPSUL residenziale compreso tra mq. 75 e mq. 25, previo atto pubblico di vincolo onde evitare, nel tempo, di fruire ulteriormente di tale diritto purché nel rispetto dei parametri di altezza massima, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici prescritti dalle tabelle di area e con esclusione di ulteriori ampliamenti di superfici coperte per tettoie e porticati, salvo quanto ammesso all'art. 23 punto L), il tutto nei limiti di cui all'ultimo periodo del presente comma.

L'utilizzo di tale incremento di SLPSUL residenziale deve avvenire prioritariamente con il riuso delle SLPSUL già adibite ad altre destinazioni, in second'ordine con il riuso delle altre strutture preesistenti compresi i recuperi di cui all'art. 23 lettera D2 punto 2-

f_e, in caso di impossibilità di riuso dell'esistente, con ampliamenti, purchè tali interventi siano coerenti con le prescrizioni dell'art. 36 commi 11, 12, 13 e 15.

Gli edifici che hanno fruito dell'ampliamento ammesso dall'Art.27 delle Norme di attuazione della Variante n° 8 del P.R.G. precedente, non potranno fruire ulteriormente degli incrementi ed ampliamenti ammessi dal presente comma.

L'incremento di SLPSUL residenziale è ammesso, con criterio inversamente proporzionale alle SLPSUL residenziali esistenti, applicando il metodo di calcolo che segue:

a - per edifici con SLPSUL residenziali sino a mq. 100 l'incremento massimo ammesso è di mq. 75;

b - per edifici con SLPSUL residenziali compresa tra mq. 100,01 e mq. 200 l'incremento ammesso è pari all'incremento-base di mq. 75 di cui in a) che precede ridotto del 50% della parte di SLPSUL esistente eccedente i mq. 100 sino a mq. 200; (esempio: SLPSUL esistente mq. 140 - Incremento ammesso mq. 75 - 1/2 mq. 40 = mq. 55)

c - per edifici con SLPSUL residenziali superiore a mq.200 l'incremento massimo ammesso è di mq. 25).

Tali norme sono applicabili anche nelle aree tipo EM e ED.

Gli interventi che ricadono nelle parti di territorio collinare incluse nel Piano Particolareggiato della Collina sono soggetti, fino all'approvazione di tale strumento particolareggiato, alle prescrizioni dell'art. 57 delle presenti N.d.A.

Per i fabbricati accessori alla residenza valgono le norme di cui all'art. 23 punto L) delle presenti N.T.A. In ogni caso complessivamente non potrà essere superato con gli ampliamenti e le nuove superfici coperte ed accessorie fuori terra il rapporto di copertura massimo del 20% sul lotto catastalmente asservito.

24 - Per gli edifici destinati a pubblici esercizi esistenti alla data di adozione del PRG è consentito per una sola volta un aumento di superficie pari al 50% dell'attuale, previa dotazione di spazi pubblici a parcheggio con un minimo di 1 mq. per ogni mq SLPSUL e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, da prevedersi con specifica convenzione con il Comune al momento del rilascio della ~~concessione~~ permesso di costruire. All'atto della richiesta di ampliamento dovrà essere dimostrata l'esistenza dell'esercizio alla data suddetta.

25 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso delle abitazioni rurali per la destinazione residenziale e per gli usi di cui al successivo comma 26, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore a norma del 10° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 nonché per il recupero degli edifici rurali abbandonati.

26 - Nelle zone agricole sono altresì consentiti impianti ed opere di urbanizzazione tra cui cabine elettriche e telefoniche, torri piezometriche nonché attrezzature e servizi elementari per il turismo, la ristorazione e lo sport a carattere popolare associativo e ricreativo con cambio d'uso di edifici esistenti anche nel caso detti cambi d'uso avvengano senza opere, e con ampliamenti "una tantum" secondo le modalità previste al comma 23 per gli usi residenziali ma con SLPSUL ammessa raddoppiata e con verifica sulla preesistente SLPSUL abitativa o terziaria, previa dotazione di spazi pubblici a parcheggio con un minimo di 8 mq. per ogni utente, e pari ad almeno 1 mq/mq di

SLPSUL, e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, da prevedersi con specifica convenzione con il Comune al momento del rilascio della ~~concessione~~ permesso di costruire, che garantisca il mantenimento della destinazione d'uso per almeno 15 anni.

27 Aree EM - Nelle zone indicate dal P.R.G. con la sigla EM sono consentite unicamente la conservazione ed il recupero delle SLPSUL edilizie esistenti con interventi di risanamento e ristrutturazione con aumento della SLPSUL esistente alla data di adozione del P.R.G., secondo le norme del precedente comma 23 previste per gli edifici residenziali, ad uso delle destinazioni in atto, di attrezzature ricettive (rifugi alpini), residenze agricole, residenze temporanee o permanenti e secondo le prescrizioni delle tabelle per gli edifici non abitativi necessari per l'attività agricola e agrituristica. Nuove costruzioni sono consentite, nei limiti di cui all'art. 23 lettera L) ultimo comma, oppure, solo per attrezzature agricole non costituenti SLPSUL al servizio dell'attività di imprenditori agricoli a titolo principale, nei limiti di 150 mq di superficie coperta, per aziende fino a tre addetti, previo opportuno studio di inserimento ambientale.

In ogni caso le tipologie edilizie ed i materiali dovranno essere conformi e congruenti con le preesistenze tradizionali e vernacolari come prescritto all'art.36 c.12 e c.13.

In ogni caso la superficie per la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare 165 mq di SLPSUL, salvo le residenze agrituristiche.

La superficie edificabile sulle proprietà (0,0003 mq/mq per abitazioni non superiori a mq. 165 per ogni azienda) può essere trasferita nelle aree agricole E.

Sono comunque fatte salve diverse e più limitative norme contemplate dal PPE relativo all'area della collina.

28 Aree ED - Le aree individuate sulla cartografia del PRGC con la sigla ED sono aree a destinazione agricola nelle quali sono ammesse a particolari condizioni e con i parametri indicati sulle tabelle di area attività artigianali (area ED1.1) oppure allevamenti agro-industriali (area ED6.2) e floro vivaistiche (area ED6.1). Per le residenze esistenti in tali aree valgono le norme di cui al precedente comma 23.

29 - Nelle aree a destinazione agricola sono prescritte recinzioni a giorno o in siepe viva in fregio a strade pubbliche o asservite all'uso pubblico e lungo i confini di proprietà.

Qualora esigenze funzionali alle attività aziendali ed agli insediamenti residenziali richiedano tratti di recinzione chiusa, con altezza massima di spicco dal piano di campagna di mt. 2,50, si dovranno arretrare tali manufatti di mt. 10 dai limiti di proprietà previa piantumazione di essenze alberate di alto fusto il cui progetto di sistemazione dovrà essere autorizzato dalla P.A.

ART. 54 - AREE DESTINATE A CAVE E A DEPOSITI TEMPORANEI DI MATERIALI ESTRATTIVI

1 - Non è consentita l'apertura di nuove cave, salvo nel rispetto del comma 1 dell'Art. 30 delle presenti Norme.

2 - La riattivazione delle cave abbandonate è ammessa previa approvazione di progetto generale di sistemazione ambientale con formazione di fasce verdi a cortina alberata e successiva rimodellazione dei profili.

3 - Le distanze dalle strade sono fissate all'art. 58. E' consentito il mantenimento delle attività in atto alla data di adozione del P.R.G., sino al permanere delle condizioni previste dalle leggi vigenti in materia.

ART. 55 - **AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI COMMERCIALI E DIREZIONALI (Sigla T)**

1 - Nelle aree indicate in Piano Regolatore con la sigla T sono ammesse le destinazioni elencate ai punti dalla a) alla i) del comma 2) dell'art. 35 ed inoltre:

- a) sedi associative culturali, sportive, categoriali ecc.;
- b) commercio al dettaglio e all'ingrosso, magazzini e depositi, locali di esposizione, centri commerciali;
- c) laboratori di ricerca e centri di ricerca e di servizi.

La realizzazione dei centri commerciali per la grande distribuzione potrà avvenire solo negli ambiti all'uopo indicati nelle tabelle di zona e semprechè risulti coerente con le politiche di programmazione di livello superiore.

2 - Le nuove costruzioni sono ammesse in presenza di strumento urbanistico esecutivo ove indicato dalle tabelle del P.R.G., e sempre con il rispetto delle destinazioni e dei parametri indicati sulle tabelle di area.

3 - Le residenze sono ammesse nelle percentuali indicate nelle singole tabelle.

4 - Non sono ammesse le tipologie industriali e le strutture prefabbricate di tipo industriale.

In assenza di strumenti esecutivi negli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione di cui all'art. 23 delle presenti Norme, ed il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

5 - In sede di Piano Esecutivo deve essere verificato, per ogni tipo di insediamento, che la superficie da destinare a parcheggi, verde, centri e servizi sociali ed attrezzature varie deve essere pari al 100% della superficie Utile lorda di pavimento destinata all'attività principale negli edifici previsti e di quelli esistenti con destinazione terziaria (80% in aree di ristrutturazione urbanistica - aree RU).

6 - Di tali aree, almeno la metà deve essere destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico che possono essere realizzati anche nel sottosuolo e a più livelli fermo restando il rispetto dei disposti di cui all'art.21 della L.R. 56/77. Per le destinazioni residenziali saranno ceduti gratuitamente 25 mq/per ogni abitante teoricamente insediabile considerando una capacità insediativa di 40 mq./abitante.

7 - Nell'area T6.2 è prevista la realizzazione di una struttura ricettiva, tramite ~~concessione~~ permesso di costruire convenzionato; le dimensioni ed i parametri edilizi da rispettare sono riportate nella tabella allegata.

~~L'area T6.5 è destinata ad attività ricettive ristorative ricreative; la superficie complessiva è indicata sulla tabella di area e consentita tramite strumento esecutivo.~~

Nell'area T6.6 è prevista la realizzazione di una struttura turistico ricettiva, tramite permesso di costruire convenzionato; le dimensioni ed i parametri edilizi da rispettare sono riportate nella tabella allegata.

8 - Per gli edifici destinati ad attività terziarie compresi nelle zone A2.1, A2.2 e A2.3 (Centro Storico) e B (edilizia esistente) valgono le norme di cui alle relative zone, con la precisazione che il cambiamento di destinazione, può avvenire solo nell'ambito delle attività elencate nelle lettere dalla a) alla j) del comma 2 dell'art. 35 con le esclusioni di cui al comma 4) e ultima frase del comma 2.

ART. 56 - AREE PER ATTREZZATURE CONVENTUALI, EDUCATIVE CULTURALI ED ASSISTENZIALI PRIVATE

1 - Le aree, indicate nelle planimetrie del Piano Regolatore generale con il retino dei "servizi esistenti" ed individuate con l'apposito simbolo, sono occupate da attrezzature civili, religiose, conventuali, educative, culturali, ricreative ed assistenziali private.

2 - Per le suddette attrezzature valgono le norme delle aree residenziali nelle quali sono comprese e sono ammessi, con ~~concessione~~ permesso di costruire convenzionato, i cambiamenti di destinazione da quella esistente a quelle elencate all'art. 35, esclusa quella residenziale. Per le attrezzature esterne alle aree residenziali valgono le prescrizioni indicate nelle singole tabelle di area.

3 - Nelle zone a destinazione residenziale sono ammessi, con riferimento al 2° comma dell'art. 35, insediamenti di strutture di servizio private di uso pubblico di tipo socio-culturale, assistenziale e paralberghiero per gli anziani (comunità-alloggio, case-albergo, ecc.) e sanitario (cliniche, case di cura o di convalescenza, ecc.) che potranno essere realizzati con interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente o mediante nuove costruzioni.

4 - In tali casi, dovranno comunque essere garantite le prescritte dotazioni di aree per parcheggi e a verde.

ART.57 - AREA DELLA COLLINA SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO A VALENZA PAESISTICA (P.P.1)

1 - L'Area della Collina delimitata dal P.R.G. con apposita simbologia ed individuata con la sigla P.P.1 comprendente anche l'area individuata con la sigla VN 3 e parte di quella individuata con la sigla VN 1, è soggetta al Piano Particolareggiato a Valenza Paesistica, adottato dal Comune nel rispetto dei criteri e delle procedure fissate dagli articoli 38, 39 e 40 della legge regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.

~~2 - Per tale porzione di territorio era già stato predisposto in data 7-8 novembre 1994 un PPE, in variante al P.R.G. vigente restituito per parziale rielaborazione.~~

3 - Valgono le norme per la tutela dei boschi e degli alberi di pregio ambientale di cui all'art. 64.

4 - L'area è destinata alla residenza, alle attività ad essa connesse, all'agricoltura, a convivenze organizzate, pubblici esercizi ed attività sportive e ricreative.

5 - Il progetto di ogni intervento deve essere corredato dai necessari approfondimenti di verifica per il corretto inserimento paesistico.

6 - In assenza di piano particolareggiato approvato sono ammesse solo opere di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a,b,c,d art.31 legge 457/78, e gli interventi di cui all'art.23 lett. G) delle NTA, conformi al piano particolareggiato adottato.

7 - Il piano particolareggiato, da estendersi all'intera area, sarà finalizzato alla difesa del patrimonio paesistico e architettonico della collina. In particolare il piano particolareggiato deve essere redatto secondo i criteri seguenti:

- divieto di nuova edificazione con l'eccezione delle aree che verranno specificatamente individuate in cartografia, ~~previa predisposizione di apposita variante al Piano regolatore che espliciti altresì le quantità edificabili, anche in relazione alle osservazioni regionali sul piano particolareggiato adottato in data 7-8 novembre 1994~~ secondo il P.P. Vigente sull'area, nonché ad eccezione delle aziende agricole che utilizzino o prevedono l'utilizzo di edifici preesistenti all'interno dell'Area P.P.1, purchè condotte da conduttore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/75 ed aventi superficie in proprietà di estensione minima 50.000 mq. interamente compresa in area PP1. Le aree destinate alle nuove possibilità edificatorie dovranno essere attentamente valutate sotto il profilo della tutela naturalistico-ambientale attraverso elementi di controllo plani-volumetrico propri della progettazione urbanistica esecutiva.
- Tutela delle visuali panoramiche, della vegetazione e delle colture caratteristiche dell'area, con prescrizioni di piantamento e cessione di aree per parcheggio in caso di nuova edificazione, ampliamento, cambio di destinazione o recupero pesante dei fabbricati esistenti.
- Divieto di ampliamento della viabilità esistente, ad eccezione dei limitati interventi tesi al miglioramento della sicurezza della circolazione; istituzione di itinerari pedonali, ciclabili ed equestri protetti, a partire da parcheggi di attestamento.
- Individuazione puntuale degli interventi possibili di recupero edilizio ed ampliamento dei fabbricati esistenti ivi comprese le demolizioni di edifici od interventi deturpanti.
- Tutela delle aree a rischio di frana od esondazione, delle aree umide e delle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 od archeologico ai sensi della legge 1089/39.
- Individuazione delle aree per la ricreazione, lo sport, i parcheggi ed i servizi in genere.
- Individuazione delle aree da tutelare, da dichiarare edificabili anche per le aziende agricole.
- Individuazione del patrimonio edilizio esistente trasformabile a destinazione terziaria, per pubblici esercizi o convivenze organizzate, nei limiti non superabili delle percentuali seguenti, espresse in termini di ~~SLPSUL~~: destinazione terziaria 10%, pubblici esercizi 10%, convivenze organizzate 10%; tali modifiche di

destinazioni dovranno essere accompagnate dalla cessione od asservimento a pubblico uso di aree per servizi nella misura prescritta dall'art.21 L.R. 56/77 e s.m.e.i. e dal regolamento igienico- edilizio.

- Individuazione del patrimonio edilizio esistente suscettibile di ampliamento, fermi restando i limiti totali fissati dalla tabella di area. In particolare il patrimonio edilizio sarà classificato nelle seguenti tipologie:
 - A) Edifici residenziali esistenti uni o plurifamiliari privi di pregi stilistici o di interesse ambientale.
 - B) Edifici residenziali esistenti uni o plurifamiliari recenti dotati di parco o giardino (ville).
 - C) Insedimenti agricoli tradizionali esistenti dotati di parti civili con rustici annessi (antiche cascine).
 - D) Insedimenti o edifici esistenti di particolare interesse con caratteristiche di pregio architettonico e ambientale.
 - E) Nuovi insediamenti residenziali all'interno di aree edificabili.
 - F) Edifici recenti e nuove strutture al servizio delle attività agricole.
 - G) Insedimenti esistenti misti, formati da fabbricati con caratteristiche civili e da strutture produttive di modesta entità.

Gli interventi di recupero ammessi saranno classificati come segue:

RUSA = Ristrutturazione esterna ed interna senza ampliamento

RUCA = Ristrutturazione esterna ed interna con ampliamento

RUE = Ristrutturazione interna ed esterna

REIE = Restauro esterno e ristrutturazione interna

RERIR = Restauro esterno e ristrutturazione interna con restauro degli elementi pregevoli

RIRER = Ristrutturazione interna ed esterna con restauro degli elementi pregevoli.

In linea di massima il piano particolareggiato consentirà negli edifici di tipo D solo interventi di tipo REIE o RERIR, mentre in linea di massima gli edifici di tipo A e C saranno soggetti ad interventi di tipo RUCA.

CAPO III° - AREE VINCOLATE E AREE PER SERVIZI PUBBLICI

ART. 58 - FASCE DI RISPETTO

1 - a protezione dei nastri e degli incroci stradali all'esterno dei centri edificati e delle aree previste come edificabili o trasformabili del PRG è prevista un'adeguata fascia di rispetto, indicata nelle tavole di P.R.G., che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti come prescritto dagli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68, dal D.L. 30.4.1992 n. 285 (nuovo codice della strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada) e successive modificazioni ed integrazioni:

- mt. 60 per l'autostrada (strada di tipo A);
- mt. 40 per le strade statali n. 23 e n. 589 con i relativi svincoli (strade di tipo B);
- mt. 30 per le strade provinciali (strade di tipo C);
- mt. 20 per strade comunali veicolari (strade di tipo F);
- mt. 10 per le strade vicinali.

A titolo precario, può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati, salvo ulteriori limitazioni indicate nelle planimetrie del PRG.

2 - per infrastrutture ed elementi naturali: in tutto il territorio comunale, all'esterno delle perimetrazioni degli abitati come stabilito dal P.R.G., si debbono osservare, per gli interventi di cui all'art. 23 tipo G) H) I) L), le seguenti distanze minime:

- mt. 200 per gli interventi previsti dal D.P.R. 236/88 da pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici, se il fondo del pozzo o la sorgente è posto a quota altimetricamente uguale o inferiore rispetto all'area di intervento;
- mt. 100 dal perimetro degli impianti pubblici di depurazione delle acque o di discarica dei rifiuti solidi urbani con piantumazione di alberi di alto fusto nella fascia di rispetto, a cura del Comune;
- mt. 150 (salvo le riduzioni indicate dagli elaborati grafici di P.R.G. per il Cimitero principale e per il cimitero di Abbadia a norma del decreto del Medico Provinciale n. 5971 del 16/10/1975), dal perimetro esterno dei cimiteri;
- mt. 30 dalla più vicina rotaia della ferrovia o mt. 5 dal confine dell'area di proprietà delle FF.SS. di pertinenza della linea stessa;
- mt. 3 dall'asse delle condotte idriche principali o dai collettori principali fognari, o dai gasdotti, ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste.

3 - di corsi d'acqua

In tutte le aree dovranno essere rispettate le distanze minime di manufatti e costruzioni da torrenti e corsi d'acqua demaniali e da canali comunali previste dal R.D. 523/1904.

Per tutte le acque pubbliche, anche all'interno dei centri abitati, dovranno essere rispettate le distanze minime di cui al comma 1 art. 29 della L.R.56/77 e s. m. e i.

Per interventi di cui all'art.23 lett. A, B, C, D, E sugli edifici esistenti, nel caso di canali comunali, in corrispondenza di argini in muratura preesistenti e di cui venga fornita la

verifica strutturale ed idraulica, sono ammesse distanze inferiori a quelle dei commi precedenti, purché non inferiori a quelle in atto.

L'approfondimento degli studi di carattere idrogeologico sull'area DE6.1 potrà modificare le fasce di rispetto relative ai corsi d'acqua esistenti, in progetto e ai canali comunali in progetto ai sensi dell'art. 29 comma 2 della L.R. n. 56/77.

Nelle fasce di rispetto previste lungo le sponde dei torrenti Chisone e Lemina e dei canali arginati, così come individuate nel P.R.G., unitamente alle risultanze delle indagini idrogeologiche (linea 3), è vietata ogni nuova edificazione.

Esse sono misurate dal ciglio superiore dell'argine, risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto d'intervento, del fiume Chisone e del torrente Lemina (esclusa la parte montana del territorio, ove è ridotta a mt. 15).

Nella parte a valle del ponte Sanino è considerato canale arginato ai sensi dell'art. 29 comma 1 lettera c) della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i.;

4 - degli impianti tecnologici

- La localizzazione degli impianti radioelettrici di trasmissione, comprensivi degli impianti di teleradiocomunicazioni per telefonia cellulare, radiotelevisivi, radiodiffusione, radar, operanti nell'intervallo di frequenza tra 10kHz e 300GHz è definita da apposito Piano di Localizzazione Comunale (PLC)
- Per i conduttori elettrici aerei le fasce di rispetto stabilite dal D.P.C.M. 23.4.1992 (G.U. 6.5.1992) sono indicate sulle planimetrie del P.R.G. salvo maggiori distanze poste dal relativo regolamento comunale
- Nelle fasce di vincolo da elettrodotto, sono ammessi gli interventi descritti nei commi 6-7-8 del presente articolo
- Per i gasdotti ogni edificazione e trasformazione del suolo prevista in prossimità delle tubazioni principali, ferma restando la distanza minima di mt. 3 di cui al precedente punto 2, dovrà rispettare le prescrizioni imposte dall'Ente gestore della rete, in sede di nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere. Ferma restando la necessità di ottenere il parere scritto del Consorzio ACEA - Servizio Distribuzione Gas oppure della SNAM per le rispettive competenze, nonché di riferirsi alla normativa vigente per i casi specifici (D.M.I. 24.11.1984), si segnalano le seguenti fasce di rispetto da condotte convoglianti gas naturale:
 - a) mt.2: distanza di sicurezza da condotte di 4^a e 5^a specie;
 - b) mt.5: distanza di sicurezza da condotte di 3^a specie;
 - c) mt.8: distanza dalla recinzione della cabina di decompressione gas condotte di 3^a specie ai fabbricati esterni;
 - d) mt.8: distanza minima dall'alloggiamento del gruppo di riduzione della pressione per distribuzione urbana gas su condotte di 4^a e 5^a specie ai fabbricati esterni;
 - e) mt.10 dai metanodotti SNAM (misurata in senso orizzontale ed ortogonale tra l'asse delle condotte ed i fabbricati).

5 - Aree di vincolo idrogeologico

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, (perimetrato e sulle tavole di Piano), non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono

alterarne l'equilibrio idrogeologico. I tagli dei boschi devono ricevere preventiva autorizzazione dal Presidente della Regione ai sensi della L.R. 9/8/1989 n. 45.

Dalla disciplina prevista dal presente articolo sono esclusi i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduazione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 R.D. 30/12/1923 n. 3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G., al rilascio di autorizzazione nel rispetto delle procedure previste dalla legge regionale 9.8.1989 n. 45.

6 - Nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti commi 1-2-3-4, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse, nel rispetto della normativa del PRGC, per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, anche con aumento della SLPSUL purché senza modifiche della sagoma, l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della SLPSUL esistente purché sul lato opposto della infrastruttura da salvaguardare, come descritti all'art. 23 delle presenti norme, oltreché la realizzazione di parcheggi a raso, di parchi anche con attrezzature sportive scoperte, di colture arboree industriali.

Le recinzioni sono ammesse in via precaria nella posizione stabilita dal Comune.

Nelle fasce di rispetto dei Cimiteri sono ammessi i volumi tecnici, accessori e di supporto relativi alle attività a servizio della struttura cimiteriale quali floricoltori, lavorazione materiali lapidei ecc. purché conformi alle prescrizioni della tabella di area.

7 - Per gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle aree di rispetto di cui ai numeri precedenti, possono essere concessi aumenti di SLPSUL secondo le quantità fissate dal comma 23 dell'art. 53 che precede, e comunque non superiori al 20% della SLPSUL esistente, a norma dell'art. 27 comma 12 della L.R. 56/77; gli ampliamenti, così come la realizzazione di fabbricati interrati o seminterrati e la posa di serbatoi GPL interrati, dovranno avvenire sul lato opposto rispetto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare, sempre nel rispetto della normativa di P.R.G.

Nelle fasce di rispetto di cui ai numeri precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei servizi pubblici.

8 - Potranno essere rilasciate autorizzazioni per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica) per i soli soggetti di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge n. 10/1977; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini della formazione della SLPSUL ammessa per le abitazioni agricole.

9 - In caso di modifiche nel tracciamento dell'infrastruttura interessata in sede esecutiva anche le relative fasce di rispetto saranno modificate senza che ciò costituisca variante al PRG.

10 - Le aree definite quali "cortina verde di filtro" sono esclusivamente destinate alla piantumazione di essenze arboree coerenti con il paesaggio preesistente.

ART. 59 - SERVIZI SOCIALI A LIVELLO COMUNALE

1 - Sono le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di servizi sociali di cui all'art. 21 della legge 56/77 (25 mq/ab).

2 - Sono suddivise in aree per l'istruzione, aree per attrezzature civili e religiose di interesse comune, aree a verde naturale e attrezzato sportivo, aree per parcheggi.

3 - In queste aree, e negli edifici in esse compresi, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, con le specificazioni di cui ai seguenti commi.

a) Aree per l'istruzione (mq 4 per ogni residente)

4 - Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

5 - Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) rapporto di copertura	40%
b) altezza massima	mt. 13,50
c) parcheggi	1 mq/3,3 mq. SLPSUL
d) distanza dai confini	mt. 10

b) Verde a parco per il gioco e lo sport (11,5 mq. per ogni abitante fisso o stagionale)

6 - Sono destinate a parchi ed a aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate costruzioni di chioschi per bar e giornali, nonché per servizi igienici, con le limitazioni di cui al 7° comma, con superficie coperta massima di 50 mq. e con asservimento ed obbligo di manutenzione di un'area pari a 4 volte l'area coperta.

I chioschi dovranno essere realizzati con i materiali e le morfologie indicate dall'A.C. (struttura a padiglione o a cupola e colori coordinati con l'arredo urbano) ed essere dotati, nel caso di utilizzo per esercizi pubblici (bar etc.), di servizi igienici aperti al pubblico realizzabili come volume tecnico oltre i 50 mq massimi ammessi.

7 - Si applicano i seguenti indici o parametri:

- a) rapporto di copertura 1/50
- b) altezza massima mt. 3,50

c) Impianti sportivi (comprese nello standard di cui al punto b)

8 - Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti nel verde, che deve occupare almeno il 60% dell'intera area.

9 - Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura
 - per gli impianti coperti 40%
 - per gli impianti scoperti 25%

- | | |
|--------------------------------|--------|
| b) distanza minima dai confini | mt. 15 |
| c) altezza massima | mt. 16 |

d) Attrezzature di interesse comune (mq. 6,0 per ogni residente)

10 - Sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, mercati e centri commerciali pubblici.

11 - Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| - rapporto di copertura | 40% |
| - altezza massima | mt. 13,50 (salvo per le chiese) |
| - parcheggi | 1 mq/3,3 mq. SLPSUL |
| - distanza dai confini | mt. 10 |

e) Aree per parcheggi (3,5 mq. per ogni abitante fisso o stagionale)

12 - La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, a consorzi e privati che ne facciano domanda stipulando con il Comune apposita convenzione che ne garantisca e regolamenti l'uso pubblico.

13 - Le destinazioni delle singole aree per servizi pubblici possono essere modificate dal Consiglio Comunale con le procedure di cui all'art. 1 della legge 3/1/78 n. 1 oppure con la predisposizione di un P.T.E. ai sensi dell'art. 47 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. , salvo:

- le attrezzature per interesse comune (di cui al punto d precedente) e quelle sportive (di cui al punto c precedente), che, con Deliberazione di Consiglio Comunale contestuale al programma pluriennale delle opere che le prevede, possono essere inserite in aree destinate a verde, ove sia verificata la soddisfazione dello standard di verde per gli abitanti afferenti all'area,

- le attrezzature per il verde pubblico che, con Deliberazione di Consiglio Comunale contestuale al programma pluriennale delle opere che le prevede, possono essere inserite in aree per impianti sportivi, ove sia verificata la carenza dello standard di verde per gli abitanti afferenti all'area o la incongruenza dell'area individuata in PRG con i requisiti di un impianto sportivo.

14 - Le infrastrutture individuate cartograficamente in progetto miranti alla riqualificazione ambientale ed al riassetto della viabilità (aree verdi, viali alberati attrezzati con piste ciclabili e parcheggi, ecc.) debbono in ogni caso essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori e ceduti o concessi all'uso pubblico.

Le aree dei viali, fino alle recinzioni, possono rimanere rimarranno di proprietà privata ma asservite ad uso pubblico, secondo le caratteristiche delle sezioni e ~~dal~~ dal presente articolo. In ogni caso dovrà essere garantita la manutenzione secondo i termini della convenzione edilizia.

Per gli edifici insistenti su aree vincolate a servizi, ancorchè ricadenti in fasce di rispetto di strade e corsi d'acqua, è consentito effettuare interventi edilizi compresi nelle lettere a), b), e c), terzo comma, art. 13, Legge Regionale n° 56/77.

Negli edifici adibiti a servizi pubblici o di uso pubblico esistenti alla data di adozione del Progetto preliminare del PRGC, nel caso di rilocalizzazione del Servizio in altra sede in ambito comunale e ad esclusione degli edifici vincolati ai sensi del

D.Lgs.490/99 artt. 2 e 5, sono ammessi gli interventi di cui all'art.23 lettere A) B) e C), compresi cambi di destinazione d'uso, anche parziali, purché secondo le norme generali di Piano Regolatore ed i parametri della zona urbanistica in cui sono inseriti, fatte comunque salve Convenzioni o altri Vincoli di destinazione specifici sull'immobile.

ART. 60 - AREE PER SERVIZI SOCIALI A LIVELLO SOVRACOMUNALE

Il piano vincola alla destinazione in oggetto le seguenti aree:

1 - aree per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (1,5 mq./ab.) dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;

2 - aree per le attrezzature sanitarie e ospedaliere (1 mq./abit.) dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi di settore; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli edifici superiore a mt. 20, purché risulti una distanza dagli edifici circostanti pari almeno all'altezza della costruzione (salvo diversa indicazione delle tabelle di area);

3 - aree per parchi pubblici fluviali e montani (15 mq./abit.) dove è ammesso l'intervento pubblico oppure di enti ed associazioni di interesse pubblico o di singoli privati alle condizioni dettate all'articolo precedente per le aree a parco per la realizzazione di infrastrutture di servizio pubblico delle aree in oggetto; tali interventi saranno comunque ammissibili solo a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano complessivo di sistemazione dell'area considerata.

4 - Limitatamente ~~alle aree~~ all'area F 1 e ~~VN-4~~ sono inoltre consentite con ~~singola concessione~~ permesso di costruire, per le parti non soggette ad inedificabilità, attrezzature e servizi elementari per il turismo e lo sport a carattere popolare e associativo con lotto minimo mq. 10.000, ~~SLPSUL~~ SLPSUL massima di 200 mq., altezza massima 4 mt., previa dotazione di congrui spazi pubblici a parcheggio, da prevedersi con specifica convenzione con il Comune al momento del rilascio ~~della concessione del~~ permesso di costruire. Nella stessa convenzione dovrà essere regolamentato l'uso pubblico delle attrezzature e dei servizi stessi, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie.

ART. 61 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (SIGLA F)

1 - Le aree individuate con la sigla F sono riservate ad impianti ed attrezzature pubbliche o private convenzionate di interesse generale.

2 - L'urbanizzazione di ogni area F dovrà risultare da apposito P.P. o da un piano tecnico esecutivo previsto dall'art. 47 della L.R. 56/77 o da un progetto unitario ad eccezione della subarea "A" della zona F3 per la quale l'attuazione dovrà risultare da apposito progetto ex Legge 285/2000.

3 - Le attrezzature ammesse nelle zone di tipo F sono quelle precisate dalle schede di area.

4 - Le aree di tipo F sono inedificabili per scopi diversi da quelli cui sono destinate, fatto salvo quanto eventualmente specificato in nelle tabelle d'area.

5 - In assenza di Piano Esecutivo sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, sugli edifici esistenti, che non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

6 - Nell'area F 3 la verifica della compatibilità della destinazione di zona con le caratteristiche geotecniche della stessa sarà effettuata prima della adozione del relativo strumento esecutivo. La relazione allegata a detto strumento dovrà essere integrata con indagini dettagliate circa: la situazione del sottosuolo con profili litologico-stratigrafici; le falde superficiali e le possibili oscillazioni della falda freatica; le proprietà fisico meccaniche dei terreni di fondazione, con definizione dei parametri geotecnici degli stessi, attraverso adeguate indagini in sito e prove di laboratorio. Detta relazione dovrà essere corredata da una planimetria generale della area con riportati tutti i punti di indagine. Lo strumento esecutivo dovrà essere sottoposto al parere dell'Ufficio Geologico Regionale secondo le disposizioni dell'art. 13 Legge n. 64/74 e dell'art. 6 legge regionale 12.3.1985 n. 19.

In carenza di detto studio complessivo, relativamente alla subarea "A" della zona F3, le verifiche, le relazioni gli studi geotecnici di cui sopra, per quanto richiesti dalle opere previste, andranno accompagnati al perogeno redatto ai sensi della Legge 285/2000.

7 - Sono ammessi, per ogni impianto che occupi un'area di almeno 10.000 mq. attrezzature per la ristorazione, sale riunioni, spogliatoi, servizi ed un alloggio per il custode o gestore, della superficie lorda massima di 150 mq.

8 - L'area delle attrezzature di cui al precedente comma deve essere compresa nei parametri massimi suddetti mentre l'altezza non potrà superare i metri 4,5 e l'indice di edificabilità fondiaria di 0,05 mq/mq escluse le costruzioni esistenti salvo che per la subarea A. Per la subarea "A" l'altezza massima è fissata a m.9,00, nel caso di edificazione nel caso a due piani fuori terra, e le attrezzature, possono essere realizzate in complessi aggregativi di servizi riferiti a più impianti, ferma restando la S.L.P. massimo ammissibile ai sensi del precedente 7° comma, di mq 150 di SLP per ogni impianto di almeno 10.000 mq.

9 - AREA DELLA FIERA (SIGLA F9) Nell'area individuata con la sigla F9 è previsto l'impianto delle attrezzature fieristiche, l'installazione provvisoria di circhi e spettacoli viaggianti, nonché di attività espositive all'aperto.

Nelle aree destinate ad impianti tecnologici e speciali sono ammessi gli interventi specificati dalla tabella di area per le singole subaree.

In sede di stesura del Piano Tecnico Esecutivo delle Opere Pubbliche sull'area F9 è possibile la modifica della perimetrazione delle sub-aree individuate dalla cartografia di P.R.G. e lo spostamento delle viabilità di separazione e raccordo fra le sub-aree stesse.

Gli interventi di edificazione devono prevedere la realizzazione di fondazioni immorsate nel substrato ghiaioso-sabbioso e posizionate alla migliore quota disponibile di resistenza del terreno, adeguatamente dimensionate secondo parametri cautelativi ottenuti da specifiche prove geognostiche quali-quantitative in linea con la normativa antisismica vigente e con il D.M. 11/3/88. Si dovranno prevedere indagini geognostiche proporzionate all'entità delle opere (Relazione geologico-tecnica supportata da pozzetti

esplorativi spinti fino a 4,5 m, penetrometrie, sondaggi a carotaggio continuo con prove SPT, piezometrie) indispensabili al fine di delineare l'assetto idrogeologico alla scala locale ed adattare correttamente la progettazione ad esso.

Deve essere valutato attentamente, in sede di progettazione dei singoli comparti, previa specifica progettazione e dimensionamento con verifica idraulica delle sezioni di smaltimento poste, a seconda dei casi, entro la zona di variante DE6.1 o la zona di Variante F9, come smaltire le acque di prima pioggia e seconda pioggia.. Per ogni comparto si valutino in particolare, in linea con la normativa vigente, ipotesi alternative/aggiuntive alla semplice immissione nel reticolato superficiale (es. scarichi drenanti, vasche di sedimentazione e calma, ...), peraltro tenendo conto delle limitazioni geologiche delle aree a maggiore impermeabilità dei terreni, al fine di non aggravare la situazione idraulica dei settori a valle.

In sede contestuale alla realizzazione dei singoli comparti occorre sia progettata (previa specifico dimensionamento con verifica idraulica) e realizzata una rete di scolo e regimazione superficiale che recapiti le acque di seconda pioggia nella rete di scolo principale (esistente o di nuova formazione), al fine di regolare i deflussi idrici a valle oltre a non inficiare la stabilità della coltre superficiale del cantiere e successivamente a livello delle fondazioni.

Per quanto riguarda le derivazioni irrigue presenti ed in continuità nelle zone DE6.1 ed F9 in caso di interventi di sistemazione, rilocalizzazione o manutenzione straordinaria si prescrive di rivestirne il fondo con canalette in cls. secondo i dimensionamenti di progetto, almeno su tutto il tratto interessato da edifici con piani seminterrati o interrati, in modo da eliminare le possibili infiltrazioni d'acqua nel terreno. Tale precauzione è da realizzarsi nelle fasi antecedenti la realizzazione degli scavi di edificazione dei singoli comparti.

Le fasce di rispetto dal ciglio dei fossati e canali irrigui non comunali/demaniali, da applicarsi alla linea di drenaggio attiva ed anche in caso di rilocalizzazione, saranno mantenute in metri 10 di inedificabilità assoluta e di distanza da fabbricati.

Le fasce di rispetto dal ciglio dei canali comunali/demaniali (es. scolmatore previsto nella DE6.1) sarà di 12,5 m di inedificabilità assoluta, in linea con il R.D. 523/1904 e a seguito specifici approfondimenti idraulici redatti da tecnici abilitati competenti in materia che ne verifichino tramite simulazioni idonee il corretto dimensionamento delle sezioni.

Per quanto attiene i canali comunali di principale importanza (es. scolmatore a servizio dell'area DE 6.1) si adotti una tipologia costruttiva univoca delle sponde su tutto il suo sviluppo, preferendo in sede esecutiva le soluzioni a minore impatto ambientale. Il fondo alveo sia sempre previsto in cls.

Sia prevista apposita convenzione per la realizzazione e la manutenzione delle opere idrauliche e dei canali della rete idraulica nella quale si individuino i soggetti partecipanti e relative responsabilità e compiti.

10 - Sono ammesse anche strutture polivalenti per spettacoli, riunioni e attività culturali varie da realizzare nell'ambito di un Piano Tecnico Esecutivo ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77, che potrà comprendere eventualmente anche altre attrezzature di servizio, sempre, a giudizio della Civica Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia.

11 - Per gli edifici e gli impianti esistenti sono pertanto consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento

conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento fino al 50% della superficie coperta.

12 - AREA DELLA SCUOLA NAZIONALE DI EQUITAZIONE (SIGLA F8)

Nell'area indicata con la sigla F 8 è ammessa, previa formazione di un Piano Esecutivo Particolareggiato, la costruzione di impianti sportivi e ricreativi privati o pubblici purchè l'ingombro delle costruzioni ad esse afferenti non sia superiore a 1/4 dell'area totale, con un'altezza massima di mt. 12.

13 . L'area F13 è destinata ad attrezzature sportive leggere, nonchè alla ricettività con attrezzature mobili di campeggio per attività collettive (almeno 30 persone).

Gli interventi possono al massimo comportare :

- 4 campi o campetti illuminati e recintati

- sistemazioni del terreno non superiori al 30% dell'area interessata da ciascun intervento, in ogni caso realizzate senza muri contro terra

Sono ammessi, per ogni impianto che occupi un'area di almeno 10.000 mq. attrezzature per la ristorazione, sale riunioni, spogliatoi, servizi ed un alloggio per il custode o gestore, della superficie lorda massima di 150 mq. l'altezza max metri 4,5 e l'indice di edificabilità fondiaria di 0,015 mq/mq escluse le costruzioni esistenti.

14. Nell'area indicata con sigla F15 sono ammesse le attività espositive all'aperto di animali (parco faunistico), anche private purchè, nel caso di intervento edilizio eccedente la ristrutturazione di tipo A o comportante cambi di destinazione d'uso, regolate da apposita convenzione e SUE, esteso all'intera area e dotato di uno studio di impatto secondo i criteri ex L.40/98 per la valutazione di opere, nel quale sono specificati:

a, i nuovi interventi o gli ampliamenti dell'area a parco o delle strutture che ospitano gli animali, il sistema degli accessi e le eventuali attrezzature e infrastrutture ricadenti in Comune di S.Pietro in Vallemina, fermo restando che gli eventuali ampliamenti dell'area del Parco possono anche essere estesi ad aree agricole limitrofe, ma queste devono essere inferiori al 50% del parco esistente al 1° gennaio 2006 e possono ospitare solo attrezzature per il ricovero degli animali e il loro mantenimento, rispettando i parametri di cui alle schede per le zone EM,

b, i caratteri del piano di riordino delle attrezzature per gli animali in cui le tipologie e i materiali devono consentire un buon inserimento ambientale (con esclusione dell'uso di materiali plastici, lamiere, ecc. comunque non congruenti con l'ambiente agricolo circostante),

c, il numero massimo degli animali ospitati od ospitabili, distinti per specie, permettendo e prevedendo l'eventuale spostamento in luoghi diversi del parco.

d, i posti di parcheggio di uso pubblico, che dovranno essere dimensionati in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 5 mq. dell'area del parco, coperta o non, al netto degli spazi di servizio non accessibili al pubblico, e realizzati con sistemazione superficiale non permeabile e alberati con essenze autoctone,

e, le modalità dell'apertura al pubblico e le attrezzature a servizio dell'accoglienza dei visitatori (servizi igienici, bar ristorante, attrezzature per lo spettacolo, manifestazioni temporanee espositive e fieristiche, laboratori specialistici), che devono essere ottenute prioritariamente mediante recupero e ampliamento con vincolo tipologico delle strutture esistenti (eventuali nuovi edifici necessari ulteriormente al riuso di quelli esistenti devono essere di dimensioni e caratteri

- tipologici e paesistici coerenti con le preesistenze agricole circostanti e di minimo impatto, fino ad un massimo di SUL in ampliamento o nuova costruzione pari a quella esistente al 1/1/2006, al netto delle attrezzature per gli animali),
- f, gli edifici (o le loro parti) esistenti da destinare alla residenza di custodi, nella misura massima complessiva di mq.250 di SUL,
- g, le distanze delle strutture ospitanti in modo permanente animali (stalle, voliere, recinti) da:
- * edifici utilizzati per abitazione esistenti all'esterno del confine (superiori a mt 100)
 - * da edifici residenziali di custodia all'interno del confine (superiori a mt 20);
 - * dal confine d'aree per insediamenti residenziali esistenti o previste (superiori a mt 500 sul territorio di Pinerolo e non inferiori a quelli attuali rispetto al confine del Comune di S.Pietro Vallemina),
- h, le opere a verde esistenti o realizzate contestualmente agli interventi, costituite almeno da una fascia a verde inedificabile lungo l'intero perimetro del parco, piantumata di essenze autoctone di alto fusto posta almeno su doppia fila di larghezza minima mt 10,00, integrata da siepi di altezza minima mt 3,00.

ART. 62 - AREE INEDIFICABILI

1 - Sono inedificabili a norma dell'art. 13 della L.R. 56/77 tutte le aree soggette a frane, a dissesto, a esondazione o ad instabilità per cause varie, come risultano dalla carta di sintesi dei rischi allegata all'indagine idrogeologica e dalle planimetrie del P.R.G. *(individuare con perimetro a pallini e numero 3 eventualmente seguito dalla lettera a).*

2 - Nelle aree ~~3~~ 3a non sono consentite nuove edificazioni ma solamente il recupero di quelle esistenti (con gli interventi di cui alle lettere A, B, C dell'art. 23 precedente e di cui al comma 6 dell'art.58), previa valutazione dell'entità dei lavori e del tipo di rischio, sulla scorta di una relazione geologico-tecnica allegata alla richiesta di ~~concessione edilizia~~ *permesso di costruire.*

Nell'area DE6.1 del vigente P.R.G.C. oggetto di Piano Particolareggiato Esecutivo le modifiche ai tracciati dei canali irrigui minori comporteranno i seguenti adeguamenti alla cartografia di Sintesi del P.R.G.C.:

- 1. adeguamento delle fasce in Classe 3a, le quali seguiranno il nuovo tracciato dei canali irrigui;*
- 2. sostituzione, per i tratti canalizzati abbandonati (a seguito dei nuovi interventi), della Classe 3a con la Classe 2 attualmente applicata per il territorio circostante.*

3- Nelle aree 3a1 e 3a2 sono consentiti gli interventi di cui alle lettere A, B, C, D dell'art. 23 precedente, se coerenti con l'art. 16 delle N.T.A. del P.S.F.F., fatto salvo che per le opere di ristrutturazione edilizia (art. 23 lettera D) è necessaria una relazione geologico – tecnica di fattibilità allegata alla richiesta di permesso di costruire. Nuove costruzioni sono consentite per l'ampliamento d'attività agricole e residenze rurali esistenti:

- non sono consentiti locali seminterrati e/o interrati;
- le superfici abitabili di calpestio devono collocarsi al di sopra di 1.50 m dal p.c. esistente;
- il piano di calpestio, destinato a qualsiasi uso, deve essere comunque superiore di 0.50 m rispetto al livello della piena di riferimento, sulla scorta di una relazione

geologico – tecnica allegata alla richiesta di concessione edilizia del permesso di costruire.

A seguito dell'avvenuto collaudo delle opere previste lungo il limite di progetto tra la fascia B e la Fascia C saranno possibili le inumazioni senza limiti di quota rispetto al piano di campagna, fatto salvo il regolamento di Polizia Mortuaria.

~~*Sono vietate le inumazioni, ed i loculi saranno costruiti a partire da un'altezza non inferiore a mt. 1,50 dal piano di campagna e comunque superiore di 0,50 mt. rispetto al livello della piena di riferimento.*~~

4 - Le aree individuate nelle planimetrie di PRGC con ~~con numero 3b1 perimetro a pallini e numero 3b~~ (relative alla località di: ex cotonificio Turati, Ponte Chisone e Baudenasca) sono soggette alle seguenti limitazioni:

- Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere A, B, C, D, dell'art.23 precedente previa valutazione dell'entità dei lavori e del tipo di rischio sulla scorta di una relazione geologico-tecnica allegata alla ~~richiesta di concessione edilizia~~ del permesso di costruire.
- Nuove costruzioni sono subordinate alla realizzazione ed al collaudo delle opere di difesa previste lungo il "limite progetto" tra fascia B e C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali vigente e del P.A.I., secondo il cronoprogramma allegato al P.R.G.C.;. ~~Di cui alla tav. n° 173 sez. III in scala 1:25.000 del P.S.F.F.~~
- dopo il collaudo delle opere di difesa spondale previste dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e dal P.A.I., sia per gli interventi di recupero di cui alle lettere A,B,C,D dell'art.23 che per gli interventi di nuova costruzione non sarà più necessaria la presentazione della relazione geologico tecnica di valutazione dell'entità dei lavori e del tipo di rischio ad essi connesso;
- le nuove costruzioni non devono prevedere piani seminterrati e/o interrati ed il piano di calpestio, *destinato a qualsiasi uso*, dovrà essere posizionato ad una quota superiore di ~~mt.~~ 0,50 m rispetto al livello della piena di riferimento;
- Sono esclusi i depositi di materiali nocivi, pericolosi e insalubri;

~~5 - Eventuali specifiche limitazioni potranno essere imposte ai sensi della L.R. 19/85.~~

ART. 63 - **AREE AD IDONEITA' EDILIZIA CONDIZIONATA ED AREE A RISCHIO SISMICO**

1 - Per le aree a rischio sismico devono essere rispettate tutte le norme di legge vigenti, in particolare la legge 64/74, la legge regionale n. 19/85 ed il Decreto della Giunta Regionale n. 2/19274 del 9 marzo 1988, nonché tutte le prescrizioni di cui ai commi seguenti.

2 - I progetti delle nuove costruzioni devono sempre essere accompagnati da idonea relazione geologico-tecnica che ne valuti, caso per caso, la fattibilità qualora ricadano in terreni ascritti alla CLASSE 2 di edificabilità (individuata con perimetro a pallini e numero 2).

~~3 - Nella fascia di terreni aseritti alla classe 2 in zona Baudenasca nelle nuove costruzioni non è consentita la realizzazione di piani interrati ed è opportuno procedere~~

~~con edifici realizzati su pilotis o mediante innalzamento ad una quota superiore di mt. 0,50 rispetto al livello della piena di riferimento.~~

3 - La relazione geologico-tecnica dovrà essere conforme al D.M. 11/3/1988.

4- *Le aree ascritte alla CLASSE 2 in zona Baudenasca sono soggette alle seguenti limitazioni:*

- le nuove costruzioni non devono prevedere piani seminterrati e/o interrati e, il piano di calpestio, destinato a qualsiasi uso, dovrà essere posizionato ad un'altezza non inferiore a 1.00 m dal piano campagna e, comunque, superiore di 0.50 m rispetto al livello della piena di riferimento.

5 - La fascia di CLASSE 3, ubicata a cavallo del Rio Moirano (canale artificiale regolato a monte da paratoie ed a valle da sfioratori), non va intesa come totalmente inedificabile in quanto, dove il canale, all'interno del tessuto edificato, risulta "tombato" per l'attraversamento di costruzioni esistenti, può essere consentito il recupero o la ricostruzione delle stesse previa idonea relazione geologico-tecnica di fattibilità dell'intervento.

6 - Lungo il tratto del T. Lemina a valle delle opere di presa del canale Moirano, deve essere mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di larghezza minima 20 m.

7 - Nell'area T 6.1, in sede di S.U.E., dovranno essere definite le caratteristiche dello specchio d'acqua in progetto e valutata la fattibilità dello stesso in relazione alle possibili conseguenze sul regime idraulico del canale Moirano.

8- Relativamente alle opere infrastrutturali, quali le strade, nelle zone potenzialmente esondabili queste non dovranno costituire ostacolo ai regolari deflussi e pertanto, se non ubicabili altrove, potranno essere realizzate a raso, in viadotto o in rilevato con opportuni fornici.

9- CLASSE IIIb2: porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In particolare questa sottoclasse si riferisce alle aree in cui in seguito alla realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (classe 3b s.s.). Relativamente alle opere infrastrutturali, quali le strade, in tali zone queste non dovranno costituire ostacolo ai regolari deflussi e pertanto, se non ubicabili altrove, potranno essere realizzate a raso, in viadotto o in rilevato con opportuni fornici;

10- CLASSE IIIb3: porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In questo caso a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (ved. punto 7.3 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circ. 7/LAP emanata nel dicembre 1999). Saranno pertanto da escludersi nuove unità abitative e completamenti;

11- CLASSE IIIb4: porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Nelle porzioni di territorio rientranti in questa sottoclasse anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico. Sempre con riferimento alle aree in classe IIIb si rammenta che in assenza dei necessari interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc. Per le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

12- Per quanto attinente alle opere di recupero del patrimonio esistente nelle aree ascritte alla classe 3b2 non riportato nei precedenti commi si applica quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8 maggio 1996, n.7/LAP, emanata nel dicembre 1999.

ART. 64 - AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESISTICO E ARCHEOLOGICO

1 - Sono sottoposti a vincolo paesistico ai sensi del D. Lgs. n° 490/1999.

- a) L'area collinare individuata sulle tavole del P.R.G.;
- b) L'area circostante la villa del Torrione;
- c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna come individuato sulle planimetrie del P.R.G.;
- d) i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (aree F1, F2 e VN);

2 - I progetti degli interventi di nuova edificazione in queste zone sono soggetti alle norme della legge Regionale n° 20/89 e dovranno rispettare le seguenti norme:

- Altezza massima degli edifici mt. 7,50.
- Numero dei piani degli edifici: due fuori terra oltre all'eventuale sottotetto da computare nella ~~SL~~PSUL.
- Distanza minima dai confini, metri dieci nel rispetto delle aree a verde e attrezzate a pubblico servizio.
- Distanza minima tra pareti finestrate o tra edifici: metri dieci.
- Coperture a falde inclinate di tipo tradizionale (art. 36 comma 11, lettere l e m). Sono ammesse coperture piane purchè attrezzate a verde su almeno l'80%.
- Materiali di rivestimento e/o di paramento esterno: intonaco civile, mattone o calcestruzzo a vista, zoccolo in pietra (Vedere Art. 36).

- Colori tradizionali tipici della pianura pinerolese, o della fascia pedemontana, a seconda del sito.

- Recinzioni a giorno di disegno semplice con le seguenti specificazioni:

- a. in fregio alle pubbliche vie, con zoccolo di base, di altezza media sino a mt. 0,60, in muratura a vista, rivestimento in pietra o in calcestruzzo gettato a vista;
- b. interne alla proprietà con cortine verdi dell'altezza massima di mt. 1,60 dotate di eventuale zoccolo in cls dell'altezza massima di cm. 30 al suolo sistemato e interposizione di reti metalliche.

- Formazione di manufatti in fregio alla pubblica via da inserire nelle recinzioni per la sistemazione dei cassonetti di raccolta rifiuti.

3 - Nei boschi di cui alla lettera d) del presente articolo sono consentiti il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti.

4 - Le norme del comma 2 non si applicano negli abitati esistenti e nelle aree edificabili residenziali produttive e terziarie previste dal P.R.G. qualora diverse soluzioni progettuali siano opportunamente motivate ed accettate dalla Commissione Edilizia Comunale.

5 - Aree soggette a vincolo archeologico

Nelle aree archeologiche individuate dal P.R.G. con apposita simbologia è fatto obbligo per la realizzazione degli interventi previsti, di segnalare preventivamente alla Soprintendenza Archeologica per il Piemonte, l'inizio dei lavori, essendo queste parti del territorio interessate da ritrovamenti archeologici. Le opere di scavo dovranno avvenire con modalità concordate con la Soprintendenza Archeologica. Per l'area "K", compresa nel Piano Particolareggiato della Collina, le modalità di intervento sono specificate dalle singole schede di edificio.

ART. 65 - **ACCESSI A STRADE STATALI E PROVINCIALI E IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

1 - Non sono autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e sulle provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati.

2 - Tali accessi possono avvenire, in conformità alle prescrizioni del Codice della Strada, solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali, organicamente inserite nella rete viabilistica ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di viabilità dell'arteria.

3 - Gli impianti di distribuzione carburante: seguono le norme di settore e sono compatibili con ogni classe di destinazione d'uso previa verifica con le previsioni di classi di rischio morfologico, secondo le seguenti prescrizioni specifiche:

- se ricadenti in zona urbana a prevalente destinazione residenziale gli impianti devono essere localizzati su aree di almeno 1200 mq e con un limite di distanza da strade pari ad almeno a mt 5.

- in altre zone potranno essere localizzati anche su aree inferiori, nel rispetto di un limite di distanza da strade pari ad almeno a mt 10 e nel pieno rispetto delle norme del Codice della Strada per quanto riguarda gli accessi. In ogni caso l'area deve essere separata dalla strada di transito veicolare da una aiuola spartitraffico di almeno mt. 2.5, dotata di alberature di alto fusto, deve avere una superficie coperta massima non superiore al 10% del lotto, con un massimo di 150 mq., per ogni impianto, destinata a servizi, posto di ristoro etc., gli edifici non devono superare 1 piano fuori terra e 6 metri di altezza massima.
In ogni caso per tutti gli interventi potranno essere impartite prescrizioni idonee a salvaguardare l'inserimento nel contesto sia per quanto riguarda gli elementi edilizi che per la verifica di impatto con la viabilità esistente.

4 - Gli impianti distribuzione di carburante sono esclusi nelle zone A del PRG e nel raggio di m.100 da immobili di cui all'art. 45 nonché negli ambiti che il PRG o la normativa sovraordinata definiscono di interesse paesaggistico ambientale o dove in tavola è indicata la salvaguardia di visuali panoramiche

ART. 66 - ZONA FERROVIARIA

1 - Nelle aree di proprietà delle Ferrovie dello Stato sono ammessi tutti gli interventi necessari per il funzionamento e lo sviluppo dell'Azienda stessa (sigla FS).

2 - Sui lati della linea ferroviaria è prevista (a norma del D.P.R. 375 dell'11/7/1980) una fascia di rispetto di 30 mt. dal binario esterno, nella quale sono ammessi gli interventi previsti ai commi 6-7-8 dell'Art. 58 - Fasce di rispetto - in conformità all'Art. 27 - 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. con possibile deroga autorizzata dalle F.S.

ART. 67 - AREE PER VERDE PRIVATO E NATURALE (SIGLE VP e VN)

- Aree a verde privato (sigla VP)

1 - Le aree indicate sulle tavole di piano con l'apposita retinatura e la sigla VP (verde privato) sono occupate da parchi privati di particolare interesse ambientale.

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi, con ~~concessione~~ permesso di costruire ~~singolo~~:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia semprechè non si tratti di edifici dichiarati beni ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2 - Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, retti da ~~concessione~~ permesso di costruire ~~convenzionato~~, volti alla conservazione ed al recupero ambientale dei complessi edificati esistenti con cambio di destinazione d'uso delle parti non più utilizzate per le funzioni agricole previo mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie.

~~3 - Gli ampliamenti delle della SLPSUL esistenti sono consentiti fino al raggiungimento degli indici edificatori indicati nelle tabelle di area, qualora realizzato con nuova edificazione o con recupero e riuso residenziale o terziario di superfici ad utilizzo preesistente non abitativo è consentito purchè siano contestualmente rispettate le seguenti condizioni:~~

~~- la SUL e l'ingombro volumetrico ampliato sia inferiore al 50% dell'edificio a cui si riferisce.~~

~~- la SUL complessiva sia inferiore a quanto ammesso dagli indici edificatori dell'area~~

In caso di impossibilità di ampliamento ai sensi del precedente comma è ammesso, una tantum, un ampliamento della SUL per adeguamenti igienico funzionali dei fabbricati abitativi esistenti, fino a 25 mq.

~~fino ad un max del 50% dell'edificio a cui si riferisce, al lordo del recupero delle parti non residenziali, fermo restando che il recupero è sempre ammesso~~

Per gli edifici ~~non siano~~ tutelati come beni ambientali ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. e indicati con l'apposita simbologia sulla tavola dei Beni Ambientali del PRG 4 si applicano i precedenti commi solo laddove compatibili con l'art.45 delle presenti Norme

4 - ELIMINATO

5 - Secondo le specificazioni di cui all'art. 35 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone residenziali e, per le cascine, anche le destinazioni agricole.

6 - L'inserimento degli impianti sportivi privati e degli ampliamenti non deve danneggiare l'alberatura principale.

Per gli edifici di interesse storico-ambientale di cui all'art. 45 delle presenti Norme, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

- Aree a verde naturale (sigla VN)

7 - Le aree indicate con la sigla VN sono destinate alla conservazione del verde e dell'ambiente naturale. Nell'area VN 4 sono ammessi, oltre alle colture agricole, esclusivamente gli interventi di cui all'ultimo comma dell'art. 60 (Parchi fluviali e montani). Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi gli interventi di cui al comma 23 dell'art. 53 "Aree agricole" con l'ampliamento massimo fino a 25 mq.

Per gli edifici diversi dalla residenza (con riferimento all'Art. 53 - comma 15 e segg.) è consentito, per una sola volta, un ampliamento del 25% della superficie coperta alla data di adozione del P.R.G.

Si richiamano comunque per le aree VN1.1. e VN3, ricomprese nel perimetro del PPE della Collina, le disposizioni del precedente art.57.

ART. 68 - FONTI ALTERNATIVE DI ENERGIA

1 - Gli impianti per la produzione di energia idroelettrica, solare ed eolica sono ammessi in tutte le zone residenziali, industriali, turistiche ed agricole, esclusi i Centri Storici, nei quali sono ammessi solo interventi completamente interrati che non alterino il soprasuolo o edifici esistenti, purché autorizzati a norma di Legge.

2 - Il loro ingombro non è compreso nel computo delle SLPSUL o delle superfici coperte.

3 - Sono previste inoltre le facilitazioni di cui alla Legge Regionale 14/11/1979 n. 65 sugli oneri di urbanizzazione e della Legge 09/01/1991 n° 10 per il contenimento dei consumi energetici.

ART. 69 - IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

1 - Modesti impianti sportivi privati scoperti sono ammessi in tutte le zone (residenziali, industriali, terziarie ed agricole) con ~~concessione~~ permesso di costruire singola purchè di stretta pertinenza delle abitazioni.

2 - Gli edifici di servizio e gli spogliatoi sono considerati volumi tecnici e non possono coprire oltre 1/40 dell'area dell'impianto con un'altezza massima di 4 mt., sempre nel rispetto della normativa delle singole aree.

ART. 70 - AREE MILITARI

1 - Le aree che comprendono caserme ed impianti militari sono indicate sulle planimetrie del P.R.G. con la sigla M e relativo Numero distintivo.

2 - In tali aree sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi di cui all'art. 23 delle presenti norme, nell'interesse del ministero della Difesa.

3 - I parametri edilizi sono i seguenti:

- Altezza massima mt. 16,50 (esclusi volumi tecnici)
- Rapporto di copertura 50 %
- Distanza dai confini mt. 10

4 - In caso di nuove costruzioni o di demolizione con ricostruzione dovranno essere rispettati tutti i parametri sopradetti ed inoltre la distanza di mt. 10 dalle strade comunali (salvo minori distanze preesistenti). Le Costruzioni Civili devono adeguarsi alla Normativa delle aree residenziali più vicine.

5 - Gli interventi sulle Caserme Modignani e Nizza Cavalleria, sono soggetti al parere preventivo e vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali (legge 1089/39 art. 4).

ART. 71 - AREE SOGGETTE A NORMATIVA SPECIFICA (AREE X)

1 - Le aree indicate con la sigla X seguite dal relativo numero distintivo sono soggette, per quanto riguarda le destinazioni, alle norme per le aree residenziali di tipo B o di tipo C nelle quali esse sono comprese e nelle cui superfici sono conteggiate.

2 - Le suddette aree sono assoggettate a Piano Esecutivo Convenzionato o a Piano di Recupero.

3 - I parametri quantitativi e le quantità edificabili sono quelli espressi dalle rispettive tabelle di area.

TITOLO IV° - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 72 - DEROGHE ALLE NORME DI P.R.G

- 1 - Le concessioni in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 16 della L. 6/8/1967 n. 765 e con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n. 1357.
- 2 - Le deroghe possono riguardare sia la SLPSUL che le altezze, le distanze, e le destinazioni d'uso.
- 3 - Non sono ammesse deroghe all'osservanza delle limitazioni d'uso del territorio imposte da gravi fattori di rischio geomorfologico.

ART. 73 - IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZI ELETTRICI, TELEFONICI, ACQUEDOTTO)

- 1 - Ai sensi delle vigenti leggi l'installazione nel territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, stazioni, sottostazioni, serbatoi e proprietà TELECOM, con l'esclusione dei centri di lavoro per le società erogatrici e del Palazzo di proprietà TELECOM di C.so Torino) prescinde dalle destinazioni d'uso delle aree urbanistiche, dagli indici e dai rapporti di edificabilità. Debbono in ogni caso essere rispettate le distanze dai confini di proprietà.

ART. 74 - NORME TRANSITORIE

- 1 - Gli edifici, muniti di regolare ~~concessione~~ permesso di costruire sia da iniziare sia in corso di costruzione, possono essere costruiti o completati, a norma di legge, nei termini di cui all'art. 18.
- 2 - Le varianti in corso d'opera potranno essere concesse in riferimento alla normativa dello strumento generale vigente, sino alla data di approvazione del nuovo P.R.G.
- 3 - Gli strumenti esecutivi di iniziativa pubblica e privata approvati conservano la loro efficacia a norma di legge.
- 4 - Sono fatte salve le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate alla data di esecutività della deliberazione di adozione della Variante 1 al PRGC, i cui lavori vengano iniziati entro un anno dalla data del rilascio, e completati entro tre anni dalla data di inizio. Analogamente sono fatte salve le Denunce di Inizio Attività pervenute prima della data di esecutività della delibera di adozione della variante 1 al PRGC, i cui lavori vengano iniziati ed ultimati nei termini di legge.
- 5 - Per gli strumenti esecutivi, di cui al precedente comma 3, sono consentiti la modifica della sagoma e lo spostamento dell'edificio sul lotto di pertinenza, purchè siano fatte salve le distanze dai confini e le confrontanze fra i fabbricati come prescritto dalle tabelle di area.

6 - Valgono comunque le limitazioni all'attività costruttiva fissate dal 3° comma dell'Art. 83 della L.R. 56/77 e s.m.i.

7 - La tabella che segue individua appezzamenti sui quali sono in corso di rilascio concessioni edilizie singole, per i quali appezzamenti valgono le norme della tabella stessa, in luogo di quelle della specifica area di PRGC, purché le relative concessioni edilizie siano legittimamente rilasciate entro 90 giorni dalla deliberazione di adozione del progetto preliminare della Variante 1° al PRGC. Per il solo intervento della zona B 6.1, inserito in seguito a controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare, i 90 giorni del comma precedente decorrono dalla deliberazione di adozione del progetto definitivo.

Le opere previste nelle concessioni rilasciate con le modalità del presente comma debbono essere iniziate entro 1 anno dalla data del rilascio ~~della concessione~~ del permesso di costruire ed ultimate entro 3 anni dalla data dell'inizio, pena la decadenza della possibilità di usufruire ulteriormente di dette modalità.

ZONA	FOGLIO CATASTALE	NUMERO CATASTALE	DENSITA' TERRITORIALE	DENSITA' FONDIARIA	AREE DA CEDERE PER PARCHEGGI
B 4.9	Pin. 60	127-430-431-432 488-523	-- (P.E.C. 0,65)	0,80	2,5 mq/ab
B 5.1	Pin. 53	13	-- (P.E.C. 1,2)	1,5	2,5 mq/ab
B 5.2	Pin. 54	351	--	1,5	2,5 mq/ab
B 5.1	Pin. 53	12	-- (P.E.C. 1,2)	1,5	2,5 mq/ab
B 1.4	Ab. 12	29 parte-30 parte- 34	--	1	2,5 mq/ab
C. 6.16	Pin. 46	231-237-60-156 234-59-235-236	-- (P.E.C. 0,7)	0,90	2,5 mq/ab
C 3.1	Pin. 52	251-252-253 257-258	--	1	2,5 mq/ab
C 6.11	Pin. 46	222	--	0,65	2,5 mq/ab
B 6.1	Pin. 49	37-102-103-114- 320	--	1	2,5 mq/ab

ART. 75 - EDIFICI O ATTIVITA' IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA

1 - Gli edifici per attività agricole esistenti in aree con diversa destinazione (esclusa l'area P.P.1), possono essere sistemati internamente ed ampliati in misura non superiore al 30% della superficie complessiva coperta e comunque non superiore ai 200 mq. purché la relativa ~~concessione~~ permesso di costruire o venga richiesto ~~o~~ entro un periodo di 5 anni dall'entrata in vigore del P.R.G. e con esclusione di attrezzature per allevamento del bestiame o di concimaie. Si dovrà comunque tenere conto delle limitazioni all'edificazione di carattere sismico ed idrogeologico.

2 - Oltre tale periodo si applicano le norme relative alle singole aree.

ART. 76 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

1 - Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia esistente che risulti in contrasto con gli elaborati grafici e le Norme di Attuazione del P.R.G., è sostituita con quanto previsto dal P.R.G. stesso.

2 - Per quanto non previsto nelle presenti Norme di Attuazione si fa riferimento alle leggi vigenti ed in particolare alla legge regionale n. 56 del 5/12/1977, alla legge n. 10 del 28/1/1977, n. 457 del 5/8/1978, n. 94 del 1982, n. 47 del 1985, n. 122 del 1989 e le loro successive integrazioni e modificazioni.

ART. 77 - VINCOLI DEL PRG

1 - I vincoli a servizi pubblici stabiliti dal presente PRG decadono dopo 5 anni qualora il Comune non proceda all'esproprio o alla redazione di un Piano Esecutivo.
Alla scadenza del vincolo la destinazione di tali aree ritornerà agricola.

INDICE

TITOLO I°- NORME GENERALI 1	
CAPO I° - GENERALITA'	2
ART. 1 - ESTENSIONE DEL P.R.G.	2
ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	2
CAPO II°- INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	5
ART. 3 - EDIFICABILITA'	5
ART. 4 - PARAMETRI URBANISTICI	6
ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI	8
ART. 6 - DEFINIZIONI	11
ART. 7 - DISTANZE	12
A) Distanze da strade urbane	12
B) Distanze tra fabbricati	13
C) Distanze dai confini	13
D) Distanze da muri di sostegno, rocce, rilevati	13
CAPO III° - MODALITA' DI ATTUAZIONE	14
ART. 8 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	14
ART. 9 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)	15
ART. 10 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P)	16
ART. 11 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATA (PEC)	16
ART. 12 - CONTENUTO, ELABORATI E PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)	18
ART. 13 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R)	19
ART. 14 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)	22
ART. 15 - PIANI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E)	22
ART. 16 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE <u>PERMESSO DI COSTRUIRE</u>)	22
ART. 17 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA <u>PERMESSO</u> <u>DI COSTRUIRE</u>	23
A) Modalità	23
B) Opere di urbanizzazione e area urbanizzata	25
ART. 18 - DURATA DELLA CONCESSIONE <u>PERMESSO DI COSTRUIRE</u>	25
ART. 19 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	25
ART. 20 - TRASCRIZIONE IN MAPPA	26
ART. 21 - INTERVENTI OGGETTO DI D.I.A. ED AUTORIZZAZIONE <u>PERMESSO DI</u> <u>COSTRUIRE</u>	26
ART. 22 - ABITABILITA' ED AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI	26
ART. 23 - TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO	27
A) MANUTENZIONE ORDINARIA	27
B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA	28
C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	29
D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	31

D 1)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	31
D 2)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	32
E)	INTERVENTI DI AMPLIAMENTO	33
F)	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	34
G)	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE - SOSTITUZIONE EDILIZIA	34
H)	NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	35
I)	NUOVE COSTRUZIONI DI FABBRICATI DESTINAZIONE PRODUTTIVA TERZIARIA – AGRICOLA	36
L)	NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI ACCESSORI PER RESIDENZA	36
ART. 24 - TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO		37
A)	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	37
B)	COMPLETAMENTO URBANISTICO	37
C)	NUOVO IMPIANTO	38
ART. 25 - DESTINAZIONI D'USO		38
 TITOLO II° - NORME SPECIALI		40
ART. 26 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STRADE		40
A) -	Allineamenti stradali	40
B) -	Caratteristiche delle strade	40
C) -	Aree per la viabilità	42
D) -	Strade private	43
ART. 27 - AREE PRIVATE DI PARCHEGGIO E AUTORIMESSE		43
ART. 28 - TRASFERIMENTI DI EDIFICABILITA'		44
ART. 29 - CONCESSIONE <u>PERMESSO DI COSTRUIRE</u> PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI		45
ART. 30 - CONCESSIONI PER DISCARICHE, RINTERRI, ATTIVITA' ESTRATTIVE - TUTELADELLO STRATO ATTIVO DEL SUOLO COLTIVATO		45
ART.31 - ELIMINATO		46
ART. 32 - COPERTURE - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI E DEL SOTTOSUOLO		46
 TITOLO III° - PREVISIONI DEL P.R.G.		49
CAPO I°- DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE URBANISTICHE		49
ART. 33 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE		49
ART. 34 - AMBITI DI INTERVENTO NELLE AREE DI P.R.G.		49
 CAPO II° - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATE		50
ART. 35 - AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		50
ART. 36 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE		50
ART. 37 - CENTRI STORICI		55
A) -	Centro Storico Principale	55
B) -	Centro Storico delle Istituzioni (Area A2.2)	54
C) -	Centro Storico Commerciale - Portici Nuovi (Area A 5.1)	54

ART. 38 -	AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Sigla RU)	55
ART. 39 -	AREE DI TIPO B	55
ART. 40 -	AREE C	57
ART. 41 -	AREE RESIDENZIALI DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (SIGLA CP - CPS)	58
ART. 42 -	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (SIGLA CE)	59
ART. 43 -	NUCLEI RURALI D'ANTICA FORMAZIONE (AREE NR)	59
ART. 44 -	NUCLEI FRAZIONALI (AREE NF)	60
ART. 45 -	BENI AMBIENTALI ESTERNI AL NUCLEO STORICO	61
ART. 46 -	AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	66
ART. 47 -	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO E DI COMPLETAMENTO (SIGLA DE)	67
ART. 48 -	INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE PRODUTTIVE CONFERMATE IN ZONA PROPRIA (AREE D)	69
ART. 49 -	CONDIZIONI DI PERMANENZA DELLE ATTIVITA'PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA	70
ART. 50 -	AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI ISOLATI (SIGLA SP)	72
ART. 51 -	AREA PRODUTTIVA PER INDUSTRIE "POVERE" (SIGLA DE 6.2)	72
ART. 52 -	INTERVENTI AMMESSI PER GLI EDIFICI PER I QUALI E' PREVISTA LA RILOCALIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA	73
ART. 53 -	AREE AGRICOLE (AREE E, EM, ED)	73
ART. 54 -	AREE DESTINATE A CAVE E A DEPOSITI TEMPORANEI DI MATERIALI ESTRATTIVI	81
ART. 55 -	AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI COMMERCIALI E DIREZIONALI (sigla T)	81
ART. 56 -	AREE PER ATTREZZATURE CONVENTUALI, EDUCATIVE, CULTURALI ED ASSISTENZIALI PRIVATE	82
ART. 57 -	AREA DELLA COLLINA SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO A VALENZA PAESISTICA (P.P.1)	83
CAPO III° -	AREE VINCOLATE E AREE PER SERVIZI PUBBLICI	86
ART. 58 -	FASCE DI RISPETTO	86
	1 - a protezione dei nastri e degli incroci stradali	86
	2 - per infrastrutture ed elementi naturali	86
	3 - di corsi d'acqua	86
	4 - degli impianti tecnologici	87
	5 - Aree di vincolo idrogeologico	87
ART. 59 -	SERVIZI SOCIALI A LIVELLO COMUNALE	88
	a) Aree per l'istruzione	88
	b) Verde a parco per il gioco e lo sport	89
	c) Impianti sportivi	89
	d) Attrezzature di interesse comune	89

e) Aree per parcheggi	89
ART. 60 - AREE PER SERVIZI SOCIALI A LIVELLO SOVRACOMUNALE	90
ART. 61 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (SIGLA F)	91
ART. 62 - AREE INEDIFICABILI	93
ART. 63 - AREE AD IDONEITA' EDILIZIA CONDIZIONATA ED AREE A RISCHIO SISMICO	94
ART. 64 - AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESISTICO E ARCHEOLOGICO	95
ART. 65 - ACCESSI A STRADE STATALI E PROVINCIALI	96
ART. 66 - ZONA FERROVIARIA	96
ART. 67 - AREE PER VERDE PRIVATO E NATURALE (SIGLE VP e VN)	97
ART. 68 - FONTI ALTERNATIVE DI ENERGIA	98
ART. 69 - IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI	98
ART. 70 - AREE MILITARI	98
ART. 71 - AREE SOGGETTE A NORMATIVA SPECIFICA (AREE X)	98
TITOLO IV° - NORME TRANSITORIE E FINALI	99
ART. 72 - DEROGHE ALLE NORME DI P.R.G.	99
ART. 73 - IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZI ELETTRICI, TELEFONICI E ACQUEDOTTO)	99
ART. 74 - NORME TRANSITORIE	99
ART. 75 - EDIFICI O ATTIVITA' IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA	100
ART. 76 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA	100
ART. 77 - VINCOLI DEL PRG	101