REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI VILLAFALLETTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE

AI SENSI DEL 4° COMMA DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.

AGGIORNAMENTO GIUGNO 2012

Adozione D.C.C n. 17 del 28.07.2010
Adozione D.C.C n. 32 del 29.11.2010

Approvazione D.G.R n. ..... del .....

NORME DI ATTUAZIONE

TAV. n. 7.1

Responsabile Procedimento

Geom. Giampiero Pettiti

Sindaco

Ilio Piana

Segretario Comunale

Dott. Dario Mondino

Architetto

Enrico Rudella

Collaborazione Arch. Silvia Oberto

Regione Piemonte Provincia di Cuneo

COMUNE DI VILLAFALLETTO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

P.R.G.

Maggio 2012

NORME DI ATTUAZIONE

N.d.A.

INDICE

TITOLO I
GESTIONE DEL P.R.G.

Art. 1 - **Elementi costitutivi del P.R.G.** ..... pag. 5
Art. 2 - **Efficacia e campo di applicazione** ..... " 7
Art. 3 - **Entrata in vigore P.R.G. Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano** " 8
Art. 4 - **Definizioni** ..... " 9
Art. 5 - **Attuazione del Piano**
Struttura normativa del P.R.G. ..... " 15
Modalità di intervento ..... " 16
Destinazione d'uso ..... " 18
Tipologia di intervento ..... " 20
Consistenza quantitativa ..... " 23
Assetto qualitativo ..... " 23
Art. 6 - **Standard urbanistici** ..... " 25

TITOLO II
CONDIZIONI E VINCOLI

Art. 7 - Compatibilità costruttiva ..... pag. 27
A. Asservimento all'edificazione ..... " 27
B. Aree a verde privato ..... " 27
C. Aree a parcheggio privato ..... " 28
D. Sistemazione terreno ..... " 28
E. Distanze dai confini ..... " 29
F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze ..... " 29
G. Volumi tecnici ..... " 30
H. Verande ..... " 30
I. Sottotetti ..... " 30
I. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze ..... " 31
M. Altezze ridotte interne ..... " 32
N. Eliminazione delle barriere architettoniche ..... " 32
O. Recinzioni, muri di sostegno, passi carrabili e rampe ..... " 33
P. Allineamenti stradali ..... " 33
Q. Accessi stradali ..... " 34
R. Depositi materiali e sistemazione prefabbricati ..... " 34
S. Costruzioni temporanee ..... " 35
T. Impianti tecnologici di interesse pubblico ..... " 35
U. Requisiti di risparmio energetico ..... " 36
V. Serbatoi gas ..... " 36
Z. Antenne paraboliche ..... " 36

Art. 8 - **Compatibilità geologico tecnica** ..... pag. 37
Art. 9 – **Compatibilità con l'assetto ecologico** ..... " 39
Art. 10 - **Compatibilità con Analisi Ambientale** ..... " 41
Art. 11 – **Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica** ..... " 44
Art. 12 – **Compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale** ..... " 45
Art. 13 – **Vincoli** ..... " 49

TITOLO III

SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 14 - **Classificazione e individuazione delle aree** ..... pag. 53

Art. 15 Norme per le aree residenziali:
RS di **Carattere Ambientale e Storico** ..... " 55
Art. 16 - Norme per le aree residenziali:
RE **Esistenti** ..... " 69
Art. 17 - Norme per le aree residenziali:
RC di **Completamento** ..... " 73
Art. 18 - Norme per le aree residenziali:
RN di **Nuovo Impianto** ..... " 77
Art. 19 – Norme per le aree residenziali:
RR di **Riqualificazione** ..... " 81
Art. 20 – Norme per le aree residenziali:
RT Temporanee Campo Nomadi ..... " 85

Art. 21 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche
S **Servizi a livello comunale** ..... " 89

Art. 22 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:
PE **Esistenti** ..... " 93
Art. 23 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:
PC di **Riordino** e di **Completamento** ..... " 97
Art. 24 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali:
PN di **Nuovo Impianto** ..... " 101
Art. 25 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali:
PS Estrattive ..... " 105

Art. 26 - Norme per le aree produttive
H: ..... " 109

SISTEMA AMBIENTALE

Art. 27 - Norme per le aree funzionali:
FT per **Attrezzature Tecnologiche** ..... pag. 119

Art. 28 - Norme per le aree funzionali ambientali:
FA: ..... " 123
FA.T: per **Interesse Storico Monumentale, Archeologico**
FA.P: per **Ambiti paesistici o naturalistici**
FA.U: per **Ambiti Urbani e Pedonali**
FA.G: per **Giardini Verde Privato**

Art. 29 - Norme per le aree funzionali di rispetto:
FR: ..... " 129
FR.S: per **Sponde Fiumi, Torrenti e Sorgenti**
FR.V: per **Viabilità**
FR.F: per **Ferrovie**
FR.C: per **Cimiteri e Depuratori**
FR.E: per **Elettrodotti e Gasdotti**

Art. 30 - Norme per le aree funzionali:
FV alla **Viabilità** e alle relative pertinenze ..... " 135

TITOLO I
GESTIONE E ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 1

Elementi costitutivi del P.R.G.

1. Sono elementi costitutivi del Piano, come prescritto nell'art.14 della L.R. 56/77:

1.1. - Elaborati di Piano.

✓tav.n. 1.1 - Relazione.

✓tav.n. 1.2- Relazione integrativa
Determinazioni di Controdeduzione alle Osservazioni Regionali

✓tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000
planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini

✓tav.n. 3.1 - Assetto generale – Tavola di Sintesi: scala 1: 5.000
intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e zone soggette vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e delle zone di aree

✓tav.n. 3.2 - Assetto generale – Tavola di Sintesi: scala 1: 5.000
intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e zone soggette vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e delle zone di aree

✓tav.n. 4 - Concentrico: scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

✓tav.n. 5.1 - Frazioni - Monsola: scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

✓tav.n. 5.2 - Frazioni - Gerbola: scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

✓tav.n. 5.3 - Frazioni - Termine: scala 1: 2.000
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

✓tav.n. 6 - Centro Storico scala 1: 1.000

✓tav.n. 7.1- Norme di Attuazione
illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa

✓tav.n.7.2 - Schede delle Aree

✓tav.n. 8 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.

✓tav.n. 9.1 - V.A.S. Rapporto Ambientale

✓tav.n. 9.2 - V.A.S. Documento Tecnico Preliminare

✓tav.n. 9.3 - V.A.S. Sintesi non Tecnica

✓tav.n. 9.4 V.A.S. Relazione Specifica

1.2. - Elaborati Complementari

- tav.n. 10.1- Osservazioni – Controdeduzioni
- tav.n. 10.2 Osservazioni – Individuazione scala 1: 2.000
- tav.n. 11- Verifica e Certificazione di Compatibilità Acustica sulla base del Piano di Zonizzazione vigente, attraverso un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni.
- tav.n. 12 - Verifica Vincoli su aree a destinazione pubblica previste dal P.R.G. e preordinate all'esproprio.
- tav.n. 13.1 Assetto generale – Uso del suolo scala 1: 10.000
- tav.n. 13.2 Assetto generale – Infrastrutture a rete scala 1. 10.000

1.3. – Elaborati Geologici

- tav.n. 1 – Carta Geomorfologica dei Dissesti scala 1: 10.000
- tav.n. 2 – Carta Geoidrologica e delle Opere di Difesa Naturale scala 1: 10.000
- tav.n. 3 – Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica scala 1: 10.000
- tav. n. 4 - Relazione Geomorfologica e Geoidrologica
- tav. n. 5 - Relazione Geologico-tecnica
- tav. n. 6 - Nota Geologica-Tecnica Integrativa.

Efficacia e campo di applicazione

1. Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

2. Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82, 3° comma, della L.R. 56/77, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di **dieci anni** dalla data di approvazione e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale.

3. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

4. Il rispetto delle presenti Norme costituisce condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.. In caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le specifiche indicazioni espressamente consentite dagli articoli seguenti.
Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.

5. .In riferimento all'art. 1, gli Elaborati di Piano di cui al punto 1.1 sono prescrittivi; gli Elaborati Complementari, di cui al punto 1.2, sono descrittivi; gli Elaborati Geologici, di cui al punto 1.3, sono prescrittivi.

6. Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

Entrata in vigore del P.R.G.
Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.

2. A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.

3. L'entrata in vigore delle previsioni contenute nel P.R.G. comporta la decadenza dei permessi di costruire rilasciati in contrasto per i quali non sia stato dato inizio ai lavori e per quanto non sia stato eseguito entro tre anni da tale inizio.

4. Gli interventi per i quali, alla data di adozione del Piano, è stato rilasciato permesso di costruire o siano soggetti a S.U.E. vigente o in itinere successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale, osservano sino al loro completamento, nel rispetto dei termini e delle scadenze stabilite dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico in forza del quale sono stati previsti o assentiti.

5. Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 9° comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.

6. Eventuali nuove previsioni delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovraccomunali, dovranno essere proposte con Variante.

7. Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione o alla definizione esecutiva dei tracciati, come previsto nell'art. 33 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R.. 5.8.1998 n. 12 PET.

8. Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357/55; si richiama la circolare P.G.R. 30.12.1991 n. 21 URE.

Definizioni

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

1. Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici.

Definizioni di Regolamento Edilizio Comunale adottato con D.C.C. n. 28 del 28.09.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 27.10.2005 , in riferimento al contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n. 548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 3, comma1, della L.R. 08.07.1999 n. 19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n. 56".

Il presente Piano costituisce l'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19. Le definizioni sono riportate a puro titolo esemplificativo di consultazione, subendo un automatico aggiornamento nel caso in cui il Regolamento Edilizio di riferimento sia modificato, nel contenuto degli specifici articoli.

1.1. - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf) - (Art.13 Regolamento Edilizio)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

1.2. - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) - (Art.14 R.E.)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

1.3. - NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np) - (Art.15 R.E.)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art.13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

1.4. - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds) - (Art.16 R.E.)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i 'bow window'', le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione:

b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;

c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada. (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

1.5. - SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) - (Art. 17 R.E.)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m^2], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

1.6. - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul) - (Art.18 R.E.)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai 'bow window' ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative;

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

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

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

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitatili o agibili;

g) ai cavedi.

1.7. - SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun) - (Art.19 R.E.)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

1.8. - VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V) - (Art.20 R.E.)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m^3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13 del R.E..

1.9. - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - (Art.21 R.E.)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m^2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quella assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

1.10. - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - (Art.22 R.E.)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m^2], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).

1.11. - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) - (Art.23 R.E.)

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

1.12. - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - (Art.24 R.E.)

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

1.13. - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) - (Art.25 R.E.)

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

1.14. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If) - (art.26 R.E.)

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

1.15. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It) - (Art.27 R.E. Tipo)

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

2. Componenti territoriali.

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

2.2. - AMBITO: insieme di aree, topograficamente delimitato, sottoposto a particolare disciplina:
- ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
- ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
- zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo,
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77.

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

3. Componenti fabbricative.

3.1. - VOLUME FABBRICATIVO: per entità volumetrica fuori terra, con riferimento solamente ai volumi già esistenti e consolidati, su cui occorre una preliminare valutazione di consistenza per procedere agli interventi ammessi, si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti di strutture fisse e tipologicamente consolidate e vincolate al suolo tramite fondazioni.
Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti da 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di abitabilità, le tettoie, le pantalere, gli spazi improvvisati chiusi da lamiere, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.
Per la determinazione dei nuovi volumi si fa necessariamente riferimento alla definizione di cui al precedente punto 1.8.

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

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

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

3.5 - BASSO FABBRICATO: si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m. 2,50 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di m. 3,50, con tetto con pendenze analoghe al fabbricato di cui sono pertinenza, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa. I depositi per attrezzi agricoli possono avere una superficie massima di mq. 15,00.

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

3.7 - SUPERFICIE DI VENDITA Sv: si intende la superficie totale delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o D.I.A..

4.1 – Parametri

V	– volume della costruzione:	mc.	--
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	--
It	– indice di densità edilizia territoriale:.....	mc./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
Ut	– indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	– indice di utilizzazione fondiaria:.....	mq./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:.....	%	--
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	--
Np	- numero piani:	n.	--
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:..	m.	--
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	--
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	--

Attuazione del Piano

1. - STRUTTURA NORMATIVA

Il P.R.G. controlla normativamente le modifiche di aree o di costruzioni nel territorio comunale, per il raggiungimento delle finalità e degli obiettivi programmatici.
L'attuazione delle previsioni di P.R.G. nelle aree del Sistema Insediativo, nonché nelle aree del Sistema Ambientale, è subordinata al rispetto di:

1.1 Gestioni di cui al ..... TITOLO I

- ✓ Definizioni
- ✓ Attuazione
- ✓ Standard

1.2. Condizioni e Vincoli di cui al ..... TITOLO II

- ✓ Compatibilità costruttiva
- ✓ Normativa geologico tecnica
- ✓ Tutela dell'assetto ecologico
- ✓ Compatibilità con Analisi Ambientale
- ✓ Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale
- ✓ Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica
- ✓ Vincoli - Tutela culturale e funzionale

1.3. Prescrizioni di cui al ..... TITOLO III

- ✓ Destinazione d'uso
- ✓ Tipologia di intervento
- ✓ Consistenza quantitativa
- ✓ Assetto qualitativo

2. – MODALITA' DI INTERVENTO

2.1. – D.P.R. 380/01

Permesso di costruire oneroso

Permesso di costruire gratuito — nei casi previsti all'art. 9 della Legge 10/1977

Permesso di costruire convenzionato — nei casi di cui: all'art. 49 L.R. 56/77 e/ per determinare le modalità di attuazione e cessione di parti vincolate ad uso pubblico

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)

2.1.1 - Quando le aree sono soggette a convenzionamento, comprendente anche altre aree interne per servizi, è obbligatoria la dismissione delle aree a servizio, indicate quantitativamente in cartografia. La dismissione può essere effettuata in attuazione del primo intervento edilizio, o interamente o proporzionalmente, secondo un programma di tempi e modi, al fine di conseguire comunque un disegno urbanistico e architettonico unitario

2.2. - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.):

	definizioni e modalità di attuazione L.R. 56/77 articoli
2.2.1. - Piano Particolareggiato (P.P.)	38, 39, 40
2.2.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.)	41
2.2.3: - Piano di Recupero (P.R.)	41bis, 43
2.2.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)	42
2.2.5 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)	43, 44,45
2.2.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.)	47

2.2.1. - Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, salvo particolari prescrizioni della scheda di indirizzo dell'intervento riportata nelle norme specifiche d'area.

2.2.2. - Le indicazioni di P.R.G. relative alle aree assoggettate a S.U.E., sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali di parametri e di standard, mentre, in sede di progettazione dello S.U.E., potrà essere prevista una diversa localizzazione di aree servizi, a condizione che le verifiche di conteggio esecutivo non riducano le superfici previste dal Piano, non determinino frammentazioni che snaturino la loro funzione e che venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Non è consentita la modifica della viabilità, che caratterizza urbanisticamente gli insediamenti urbani, se non per lievi e limitate modifiche derivanti da problematiche reali ed evidenti.

Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standard di cui all'art. 21 comma 1, punti 2 e 3 della L.R. 56/77, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

Si devono inoltre individuare le aree per parcheggi e verde privato.

2.2.3. - Potrà essere prevista l'attuazione di P.E.C. anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione.
Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G.), morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accoglimento da parte del Sindaco di tale schema, volto alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la procedura dello S.U.E..

2.2.4. - Le prescrizioni contenute negli S.U.E. ~~approvati prevalgono, in caso di~~ possono approfondire con maggiore specificazione e dettaglio ~~e se non in contrasto con il P.R.G., sul~~ le previsioni cartografiche e normative dello strumento urbanistico generale, purché in piena conformità con esso.
Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n. 1444, in sede di previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati interni allo strumento urbanistico esecutivo, rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

2.2.5. - I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti

2.2.6 - Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 18/1996, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. potrà avvenire in ambiti complessi mediante proposta di Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 179/1992.

3. - DESTINAZIONE D'USO

3.1. - Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a richiesta di permesso di costruire o D.I.A., il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:

- ✓ residenziali e accessori della residenza

  Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:
  - i locali in cui si svolgono limitate funzioni professionali (studi e simili), in cui non si svolgono funzioni autonome di direzione/amministrazione d'azienda o di compravendita di beni e servizi

- ✓ residenziali temporanee

  Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:
  - le attività di "bed and breakfast" L.R. 31/85

- ✓ produttive, industriali, artigianali, artigianali locale e di servizio

  Sono considerati assimilabili agli usi artigianali:
  - magazzini di stoccaggio merci di qualsiasi tipo, qualora nei locali stessi non si svolga attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso

- ✓ terziarie commerciali al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso

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

- ✓ terziarie direzionali, amministrative, culturali, sanitarie e associative

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

- ✓ turistico ricettive, pubblici esercizi bar, ristoranti, mense ed alberghi, residence, case e appartamenti per vacanze e affittacamere, campeggi, attività ricreative

- ✓ servizi sociali e attrezzature pubbliche

  istruzione, spazi pubblici a parco, gioco e sport, spazi pubblici per parcheggio, servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

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

- ✓ attività agricole e residenza rurale

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

3.2. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato.

La destinazione d'uso coerente presuppone priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella compatibile. Si ammette con indicazione definita dalla specifica normativa e si quantifica con valori percentuali riferiti alla:
- consistenza di superficie utile lorda ammissibile del fabbricato nel singolo fondo, per ogni intervento, o di tutti i fabbricati nel loro insieme, compresi quelli esistenti, per interventi di compensazione tra parti diverse;
- consistenza totale di superficie utile lorda ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di S.U.E..

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

3.4. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie, di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 19/99:
a) destinazioni residenziali;
b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
c) destinazioni commerciali;
d) destinazioni turistico – ricettive;
e) destinazioni direzionali;
f) destinazioni agricole.
All'interno delle suddette categorie, sono individuate ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso.

4. - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

4.1. - Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 5.12.77 e successive modifiche e integrazioni", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984.

• a.	MANUTENZIONE ORDINARIA	MO
• b.	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	MS
• c.	RESTAURO	RS
• d.	RISANAMENTO CONSERVATIVO	RC
• e.	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A – B – C)	RA – RB - RT
• f.	AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE	A - S
• g.	COMPLETAMENTO	C
• h.	NUOVO COSTRUZIONE	NC
• i.	DEMOLIZIONE	D
• m.	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	RU

Fatte salve le prescrizioni relative alla definizione dei tipi di intervento, essi sono elencati secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare quelli di grado inferiore.

4.2. - **Ristrutturazione Edilizia di Tipo C (RT):** si intende la demolizione con ricostruzione di edifici e manufatti con la stessa volumetria e sagoma preesistente secondo i disposti del D.P.R. 380/2001. L'intervento di tipo RT non trova applicazione nell'ambito di Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione.

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

4.4. - Interventi previsti dal P.R.G..

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

4.4.2. - Ricostruzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti, quindi con consistenze fabbricative, aventi gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, non subordinate all'applicazione degli indici di consistenza quantitativa, ma rispettose delle prescrizioni di altezze e distanze.

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

4.4.4. - Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a migliorare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione o in stato di degrado, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione di tipo B, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo. Nel caso di consistenti sostituzioni strutturali, coinvolgenti l'intero organismo edilizio, l'intervento è subordinato a Piano di Recupero.

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

4.4.6. - Luogo: insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni. L'individuazione di tale modalità indica l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse. L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.

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

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

4.4.9. - Progetto Urbano: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi con la formazione di piano di recupero o piano particolareggiato o di piano tecnico di iniziativa pubblica, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi, tutti coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato. Riguarda: l'organizzazione spaziale dei pieni e dei vuoti, il rapporto tra spazio e forma, l'uso e la gestione dei processi attuativi, l'integrazione plurifunzionale interna, la connessione con il tessuto edilizio circostante, il decoro paesaggistico, l'individuazione dei percorsi, l'arredo urbano. Comprende: l'insieme degli spazi pubblici e dei sistemi infrastrutturali, il complesso delle consistenze esistenti o previste all'interno e le eventuali fronti degli edifici in affaccio. I Progetti Urbani possono essere soggetti a suddivisione o a diversa perimetrazione in relazione ad una specifica programmazione od opportunità motivata di intervento delle opere pubbliche. L'inserimento nelle connotazioni ambientali del luogo dovrà essere conseguito con la reinterpretazione delle tipologie architettoniche desunte dai modelli morfologici ed aggregativi del tessuto edilizio circostante, per trarre elementi di sintesi utili alla formulazione delle nuove proposte progettuali.

4.5.10. - Ambito pedonale: spazio pubblico aperto, piazza o asse principale, anche di collegamento tra "luoghi", caratterizzato da una prevalente destinazione pedonale, riconosciuto ai fini del mantenimento di un uso collettivo degli spazi urbani da parte della comunità locale e della valorizzazione di un ambito con valenza turistico e culturale, riferito in particolare alla tutela di risorse, di relazioni e di attività pubbliche e commerciali proprie del centro storico ed alla creazione di un'immagine continua e coerente tramite azioni progettuali di iniziativa pubblica di coordinamento di elementi di arredo urbano, materiali e illuminazione.

5. – CONSISTENZA QUANTITATIVA

5.1. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento "una tantum", escludono ogni successiva riutilizzazione delle stesse superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non impegnate.
Tutto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria devono essere trascritti in registri comunali, anche in riferimento agli interventi di ampliamento “una tantum”.
Le richieste di incremento volumetrico dovranno autocertificare che non si sia già utilizzato un incremento volumetrico “una tantum”, anche nel corso della vigenza del precedente P.R.G.. Sarà comunque ammesso un incremento volumetrico “una tantum” pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato.

In alternativa all'applicazione degli incrementi percentuali della superficie utile lorda, è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino a 25 mq. per ciascun edificio. Tale ampliamento è assoggettato al contributo relativo ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

6. – ASSETTO QUALITATIVO

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

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

Essi sono:
6.2.1 - interpretazione e definizione progettuale di:
luogo, ambiti di riqualificazione,
facciate, loggiati, colonnati, porticati, portali, aperture, balconi, coperture, camini, apparato decorativo, manufatti, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.
recinzioni, bassi fabbricati accessori, tettoie, ecc.

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

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

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

6.3. **L'assetto qualitativo dei caratteri materiali** si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi.
Esse sono:
6.3.1 - uso di materiali delle tradizioni locali;
6.3.2 - uso di colori delle tradizioni locali;
6.3.3 - esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;
6.3.4 - considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;
6.3.5 – definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;
6.3.6. - sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

6.4. Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.
Costituisce pertanto impegno specifico: il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

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

6.6. Al fine di approfondire i temi della progettazione di qualità e dell'inserimento paesaggistico delle nuove previsioni, possono costituire utile riferimento le guide e i manuali:
- Criteri e indirizzi per la tutale del paesaggio, D.G.R. n. 21-9251/2003.
- Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, D.G.R. n. 30-13616/2010.

6.7. Al fine di approfondire i temi relativi alle misure utili per l'inserimento paesaggistico delle nuove costruzioni, possono costituire utile riferimento le indicazioni del D.P.G. n. 1/R/2006 e dell'art. 146, comma 2, D.Lgs. 152/2006.

Standard Urbanistici

1. Le aree risultanti dall'applicazione degli standard di cui ai precedenti punti rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G..
La dotazione di attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali è già definita dal P.R.G., per cui non è più necessario, nel caso di rilascio di permessi di costruire o di adozione di strumenti urbanistici esecutivi, verificarne la progressiva congruità.
Le dotazioni, invece, di attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, sono previste dal P.R.G. come dismissione in funzione dell'effettiva realizzazione degli interventi. Occorrerà pertanto provvedere, a seguito di permessi di costruire o nella elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi, ad assicurarne la definizione, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

2. Ai fini del reperimento degli standard si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. L.R. 56/77, ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella proporzione, definita dal P.R.G. del 40%, fino comunque al limite massimo di mq.7, per i servizi residenziali, di cui al 1° comma punto 1) dello stesso articolo.

3. La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per gli impianti esistenti e per le aree di riordino, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.

4. La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali è stabilità nella misura minima del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento.
Per le attività commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale.
Per le attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali all'ingrosso, nei casi di intervento all'interno di aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale. Nel caso in cui tali insediamenti ammettano anche parzialmente attività assimilabili al commercio al dettaglio, devono essere applicati i relativi standard per tutte le parti interessate.

5. Nelle aree esistenti e di completamento, in sede di intervento diretto, il soddisfacimento dei servizi per gli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali:

- ✓ in caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta
- ✓ in caso di impossibilità a disporre di superfici idonee all'interno del perimetro dell'area

verrà sostituito con il reperimento di pari superfici in zone situate entro un raggio di m. 300.

Quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate,il reperimento potrà essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione Comunale, nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, da impiegarsi per la realizzazione di parcheggi anche al di sotto di altre aree individuate per servizi. Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

Per tutte le aree non di carattere storico ambientale, con particolare riguardo alle destinazioni d'uso commerciali, si dovrà comunque garantire una superficie di aree per servizi, specialmente per parcheggi, pari al 50% della dotazione

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

7. Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n. 43/95).

TITOLO II
CONDIZIONI E VINCOLI

Compatibilità costruttiva

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

A. Asservimento all'edificazione.

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

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

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

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

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

A7. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi; restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

B. Aree a verde privato.

B1. Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree residenziali di completamento e di nuovo impianto è fatto obbligo di destinare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera, non coperta, del lotto fabbricabile.

C. Aree a parcheggio privato.

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

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

a) per gli edifici a destinazione commerciale la superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 del DCR 347-42514 del 23.12.2003 e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, L.R. 56/77..
b) almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;
c) almeno mq. 20 di parcheggio ogni 5 persone, riferiti al prevedibile numero massimo di utenti nello stesso momento, per cinematografi, teatri, sale per mostre, pubblico spettacolo, discoteche, impianti sportivi, ecc..

C3. In sede di Permesso di Costruire e di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato l'accesso.

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

D. Sistemazione del terreno.

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

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

D2. In esecuzione di strumenti urbanistici esecutivi, come conseguenza delle principali quote planoaltimetriche definite in sede progettuale, che presuppongono un rimodellamento o una sistemazione del terreno, la linea di spiccato, per la misurazione dell'altezza massima delle fronti, è determinata non dall'andamento originario del terreno naturale, ma da quello di livellamento progettuale.

D3. Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo e riporto di terra che comporti costruzioni di muri ed opere di contenimento di altezza superiore a m. 2,00. I muri di contenimento devono distare dalle abitazioni almeno m. 3,00.

E. Distanze dai confini.

E1. Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze dai fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00, o metà dell'altezza se maggiore.

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

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

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

E5. Distanze inferiori a quelle previste sono consentite per la sopraelevazione entro la sagoma del fabbricato. Non devono essere rispettate distanze dai confini in caso di sopraelevazione entro la sagoma del fabbricato, previo atto trascritto di vincolo di accettazione.

F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.

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

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

F3. Le nuove edificazioni nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; distanze anche inferiori in S.U.E. (art. 9 D.M. 1444/68) o per pareti cieche.

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

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

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

G. Volumi tecnici.

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

G2. I volumi tecnici e i manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, possono arrivare fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

H. Verande.

H1. Non sono ammesse verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge; le chiusure con verande sono ammesse solo se rientranti nel conteggio della volumetria ammissibile e se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

I. Sottotetti.

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

I2. I sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono agibili e non sono conteggiabili nella superficie utile lorda, qualora presentino: altezza media interna minore di m. 1,60, assenza di tramezzature ad eccezione di quelle indispensabili per delimitare le singole proprietà e/o altri vani tecnici, assenza di balconi, terrazzi e aperture esterne ad esclusione di quelle che garantiscono ispezionabilità, assenza e non predisposizione degli impianti idro-sanitari; essi, per non essere agibili non devono essere collegati con spazi abitativi, ma solo ispezionabili con unica apertura non superiore a mq. 0,50; potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori di sgombero, con il divieto di ogni utilizzazione per abitazione o uffici.

I3. Qualora i sottotetti siano serviti solo dalla scala principale, potranno avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq. 0,50 per locale; qualora invece siano collegati mediante scale interne agli alloggi sottostanti e siano agibili, le aperture potranno avere dimensioni maggiori.

I4. In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere, ininfluenti per il conteggio dell'altezza della costruzione.

L. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze.

L1. Le costruzioni accessorie e i locali di pertinenza delle residenze sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle seguenti prescrizioni di consistenza quantitativa:

- i nuovi inserimenti devono rispettare il rapporto di copertura del lotto su cui insistono, al lordo dei fabbricati esistenti.
- i depositi di attrezzi per usi agricoli possono avere una superficie massima di mq. 15,00.
- i bassi fabbricati, destinati ad autorimesse, possono avere: uno o due posti auto, per edificio unifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 30 netti; un posto auto per alloggio, per edificio plurifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 15, accostato ad altri sul terreno pertinente.

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

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

L3. I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici sullo stesso lotto di pertinenza, purché la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi. Un nuovo edificio finestrato deve rispettare la distanza di m. 10 da un basso fabbricato.
Quando non in aderenza la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di pertinenza non sarà inferiore a m. 5,00 ed il fronte verso tale edificio non potrà eccedere i m. 3,50 di altezza di colmo.

L4. E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati con parete cieca di qualsiasi ampiezza e di altezza di m. 2,50 (altezza eventuale muro di recinzione m. 3,00 e altezza colmo m. 3,50 non meno di m. 3,00 dal confine), qualora si comprovi di avere effettuato col proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta nei registri immobiliari, che vincoli il coerente medesimo all'osservanza delle distanze minime di zona nei confronti del fabbricato in questione, oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza, fino tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura. Per la sistemazione di bassi fabbricati accessori seminterrati emergenti dal terreno, devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, se costituiscono superficie coperta, cioè se emergono per più di m. 1,20.

Le distanze dalle strade devono comunque essere rispettate anche per i fabbricati accessori interrati.
I bassi fabbricati potranno comunque essere realizzati a confine, secondo le norme del Codice Civile, qualora lo sviluppo della parete a confine non superi m. 6,00 di lunghezza e m. 3,00 di altezza di colmo e la loro distanza da edifici di abitazione latistanti, sulla proprietà confinante, non sia inferiore a m. 5,00. Inoltre i bassi fabbricati potranno sempre essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.

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

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

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

M. Altezze interne ridotte.

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

N. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

N1. In riferimento all'art. 91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n. 384; Legge 9.1.1989 n. 13; D.M. 14.6.1989 n. 236; L.R. 3.9.1984 n. 54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n3792).

O. Recinzioni , Muri di Sostegno. Passi Carrabili e Rampe.

O1. Sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione.

O2. Le recinzioni esistenti non conformi possono essere oggetto solo di manutenzione ordinaria (compreso il completamento uniforme di parti mancanti) mentre nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme.

O3. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione.

O4. Le rampe con superficie inclinata carrabili o pedonali atte al superamento di dislivelli, sono realizzabili secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione.

P. Allineamenti stradali.

P1. Nelle aree di Centro Storico e di recupero ambientale valgono gli allineamenti stradali in atto.

P2. Fatti salvi gli allineamenti in atto che l'Amministrazione intende far rispettare, nelle aree esistenti, di completamento e di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade non potrà essere inferiore a m. 6,00.

P3. Per gli interventi edificatori previsti da S.U.E. , eventuali diversi allineamenti potranno essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, ma solo perla viabilità interna.

P4. In caso di costruzione o ricostruzione di edifici, nelle aree di completamento residenziale o produttivo , il Comune potrà imporre, anche senza ricorrere alla formazione di S.U.E., la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m. 3,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla stessa linea.

P5. Gli eventuali muri o parte di muri esistenti a confine del fabbricato e/o complesso di fabbricati costruiti in arretrato, che venissero a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, dovranno essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico e edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova

P6. Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree produttive a fini agricoli tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli.

P7. E' ammessa, nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal confine stradale, la costruzione di piste pedonali e ciclabili, nonché di impianti di distribuzione del carburante.

P8. Le aree di arretramento destinate a verde privato possono essere recinte in via provvisoria secondo le indicazioni fornite dal Comune.

P9. Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze stabilite da conduttori elettrici aerei secondo le norme C.E.I.
Sono comunque fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada (D.L.285/92; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93).

P10. In caso di ricostruzione o sostituzione di edifici, nelle aree residenziali o produttive, il Comune può imporre, con convenzionamento, la rettifica di allineamenti in atto non continui, per miglioramento della viabilità o per realizzazione di opere urbanizzative di riconosciuto interesse urbanistico pubblico, anche per una profondità riferita all'allineamento consolidato di altre fabbricazioni o recinzioni già esistenti.

Q. Accessi stradali.

Q1. Per le aree di completamento e di nuovo impianto, sia residenziali, che produttive o terziarie ricettive, che per servizi, gli accessi sulle strade provinciali devono sempre privilegiare l'ingresso ai lotti attraverso strade alternative, ove esistenti, evitando per quanto possibile ogni nuovo accesso oltre a quelli esistenti.

Q2. I parcheggi localizzati a filo strade provinciali devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.

Q3. I passi carrabili, di nuova attuazione, lungo la viabilità provinciale e comunale devono essere arretrati di m.5,00 dal ciglio stradale, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. Dovranno inoltre essere dotati di idonee opere per l'intercettazione delle acque.

R. Depositi di materiale e sistemazione prefabbricati.

R1. Nelle aree produttive sono ammesse, con autorizzazione del Sindaco e secondo le modalità dell'art. 56 L.R. 56/77, le occupazioni di suolo pubblico e privato, per gli interventi di cui alla lettera c) del 1° comma dello stesso art. 56.
Tali interventi dovranno rispettare i vincoli previsti delle Aree e non dovranno precludere aperture o visuali di abitazioni, mantenendosi, se affioranti dal terreno, a m. 10,00 di distanza, nè dovranno arrecare molestie o danni alla destinazione d'uso residenziale e alla coltivazione agricola.

R2. Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone industriali ed artigianali, fatta eccezione per i depositi connessi all'attività agricola.

S. Costruzioni temporanee.

S1. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione. I campeggi sono consentiti solo nelle zone appositamente individuate.

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

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

T. Impianti tecnologici di interesse pubblico.

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

T2. L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici latistanti e dai confini, ridotte quest'ultime del 50%. e degli allineamenti stradali nei centri abitati non inferiori a m. 3,00.
Qualora l'edificio per dimensioni ed altezza sia assimilabile ai bassi fabbricati, le distanze dai confini potranno essere ridotte secondo le prescrizioni previste per essi.

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

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

T5. Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione, centrali e centraline, attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni e installazioni assimilabili), devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo o del luogo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso.
In particolare nel Centro Storico gli impianti devono essere possibilmente interrati o interni ai fabbricati e deve essere riservata attenzione a non danneggiare l'apparato decorativo dei manufatti, a non sostituire elementi in vista sovrastrutturali, a non eliminare opere tradizionali di arredo ambientale; le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate con le tecniche proprie del risanamento conservativo.
Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

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

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

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

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

U4. Gli aspetti impiantistici e le soluzioni costruttive devono essere capaci di favorire le prestazioni dei nuovi edifici, con particolare riferimento a quanto disciplinato dalla L.R. n. 13/2007 recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia".

V. Serbatoi gas.

V1. L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), intendendosi comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione, dovranno rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo. Intorno ad esse dovrà essere prevista ad apposita distanza la piantumazione di cespugli o essenze locali.

Z. Antenne paraboliche.

Z1. Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, dovranno essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.

Y. Rifiuti solidi.

Y1. In considerazione delle indicazioni e previsioni contenute nei documenti programmatori regionali e provinciali volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente, per i nuovi interventi si deve prevedere la localizzazione ed il posizionamento dei punti di conferimento finalizzati alla raccolta dei rifiuti urbani, isole interrate, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, e/o delle strutture di servizio dei centri di raccolta comunali o intercomunali e centri di raccolta semplificata, funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, ritenuto più idoneo sia a soddisfare le esigenze delle utenze servite, sia ad ottemperare agli adempimenti previsti dalle vigenti normative in materia di gestione rifiuti, nonché agli atti di programmazione regionale e provinciale.

Y2 Per gli effetti conseguenti all'incremento della produzione di rifiuti speciali, così come definiti dal comma 3, art. 184 del D.Lgs. 152/2006, si deve fare riferimento alle normative nazionali e regionali o provinciali vigenti, in particolare al Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti speciali da attività produttive commerciali e di servizi.

Compatibilità geologico tecnica

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

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

sia con le relative indicazioni normative di cui alla

- ✓ Relazioni Geologico Tecnica, Geomorfologica e Geoidrologica predisposte in aggiornamento del PAI alla scala comunale, secondo gli standard definiti dalla
  - L.R. n.56/77 – Circolari P.G.R. n.16/URE/89 e P.G.R. n.7/LAP/96 con relativa Nota Tecnica Esplicativa
  - Verifica di compatibilità Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art.18 della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

Gli Elaborati Geologici, di cui all'art. 1 e sotto riportati, costituiscono parte integrante e cogente del P.R.G.

- ❖ tav.n. 1 – Carta Geomorfologica e dei Dissesti scala 1: 10.000
- ❖ tav.n. 2 – Carta Geoidrologica e delle Opere di Difesa Idraulica scala 1: 10.000
- ❖ tav.n. 3 – Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologia e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica scala 1: 10.000
- ❖ tav.n. 4 – Relazione Geomorfologica e Geoidrologica
- ❖ tav.n. 5 – Relazione Geologico-tecnica
- ❖ tav.n. 6.- Nota Geologica-Tecnica Integrativa.

2. L'intero territorio del Comune di Villafalletto ricade in categoria individuata come "3" dei comuni sismici, ai sensi dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 – Allegato A – e della Deliberazione Giunta Regionale n. 61-11017 del 17.11.2003. Si richiamano i contenuti della D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011 e della D.G.R. n. 11-13058 del 19.1.2010, per quanto riguarda la nuova classificazione sismica in zona 3 del comune e per quanto ne consegue, sia dal punto di vista procedurale che dal punto di vista di merito.
Su tutto il territorio comunale per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla Relazione e Normativa Geologica, predisposta in aggiornamento alle suddette disposizioni.

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

Classe di idoneità urbanistica I
Classe di idoneità urbanistica II
Classe di idoneità urbanistica III a
Classe di idoneità urbanistica III b
Fascia A.
Fascia B coincidente con Fascia C.

4. Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica" e alle prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso, ed è normata oltre che dalle norme del presente Piano dalla normativa generale specifica riportata nella Relazione geologico-tecnica e qui di seguito ribadita.

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

Compatibilità con l'assetto ecologico

1. Ogni intervento di tipo edilizio, di importanza superiore alla manutenzione straordinaria, ed urbanistico comporta l'applicazione delle normative di tutela igienico sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali espresse anche attraverso la necessità di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

2. Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato all'attivazione dei sistemi di valutazione della capacità di carico degli ambienti interessati e degli impatti delle trasformazioni previste.

In particolare dovranno essere previsti:

- ✓ smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere, con la predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il convogliamento delle acque bianche entro la fognatura.
- ✓ misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività che producono rumore, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica.
- ✓ permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi.
- ✓ formazione di aree verdi e di piantumazioni, come predisposizione di aree di compensazione ambientale, qualora si renda necessarie per la sostenibilità o l'attenuazione degli effetti indotti dagli interventi previsti.

3. Il P.R.G. promuove lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla bioarchitettura, al risparmio energetico, all'uso di energie rinnovabili. In tal senso l'Amministrazione comunale può predisporre adeguamenti per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e dettagliare attraverso il Regolamento i criteri per l'uso di materiali classificati o certificati come ecologici e per la permeabilizzzione di superfici esistenti.

4. Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna , delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale **non è consentito**:

- ✓ abbattere o danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale o paesaggistico, o carattere monumentale, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose;
- ✓ costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano, salvo quelle per piste temporanee o per interventi di valenza territoriale e/o socioeconomica;
- ✓ provocare afflussi di acque in superficie non regolati, in occasione di scavi e sbancamenti o di apertura ed esercizio di pozzi trivellati;
- ✓ creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
- ✓ restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie, senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
- ✓ eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati), senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico
- ✓ formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;
- ✓ impermeabilizzare superfici, senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane.

5. Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico. Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni del Piano Forestale.

6. Ai fini del mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree aperte a terrazzamenti, radure, prati e pascoli, l'Amministrazione comunale può richiedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.

7. Per la tutela della visuale panoramica delle strade extra urbane deve essere evitata, entro la fascia di rispetto stradale, la compromissione delle prospettive con piantumazioni di siepi, con alberature o con la realizzazione di recinzioni cieche.

8. Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare in modo disordinato oggetti, manufatti, rottami ecc.; la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

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

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

11. Nelle aree a parziale o ridotta infrastrutturazione e di particolare contesto ambientale, sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione.

Compatibilità con Analisi Ambientale

1. Aree interessate da trasformazioni

Per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla:

- ✓ Analisi di compatibilità ambientale del territorio comunale, riportata nella Relazione del P.R.G., secondo gli standard definiti da:
  - L.R. n. 40/1998, art. 20
  - D.Lgs. 152/2006 per le parti riguardanti VIA e VAS

Gli interventi ammissibili di nuova costruzione, comportano comunque una valutazione di "contesto" dell'analisi di compatibilità ambientale, per una progettazione organizzata in conformità e in coerenza con gli obiettivi di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.
La valutazione deve in particolare riguardare:

- ✓ l'interpretazione del luogo o del contesto circostante, fabbricativo o naturalistico
- ✓ il riconoscimento dei caratteri originari degli insediamenti esistenti ritenuti significativi
- ✓ la eliminazione o l'attenuazione degli aspetti di contrasto ambientale
- ✓ la salvaguardia dei valori del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tradizionale e tipica locale o a qualificati aspetti di epoche particolari.

SISTEMA INSEDIATIVO

2. Aree di carattere storico ambientale:

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

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

Il riferimento a tipologie ricorrenti o ad un repertorio di elementi architettonici, costituisce premessa di indirizzo, verifica e controllo per gli interventi ammessi. Al fine della conservazione e riutilizzazione di parti degradate, o di sistemazione e sostituzione di parti alterate o di completamento e integrazione di parti mancanti, il riferimento conoscitivo costituisce valutazione interpretativa per:

- ✓ i segni architettonici ricorrenti
- ✓ i punti di forza, di debolezza o di continuità degli elementi tradizionali
- ✓ l'orientamento della progettazione alla tutela conservativa, con riproposizione storica o adattamento di espressione contemporanea
- ✓ gli schemi progettuali alternativi o propositivi di:
  - particolari costruttivi: abbaini, torrini, camini, cornicioni, aperture, inferriate, parapetti ringhiere, murature, recinzioni, pavimentazioni;
  - operazioni costruttive: ampliamenti di volumetria coerente con l'originario impianto distributivo e tipologico, eliminazione di elementi aggiuntivi deturpanti tramite aumenti del 20%, chiusura loggiati, ripristino arcate, ricomposizione volumetrica di bassi fabbricati, adeguamento altezze interne con falde a scalare, sopraelevazioni ad altezze intermedie, falde del tetto coerenti o contrapposte, copertura di balconi con continuità di falda, reinterpretazione facciate, componenti impiantistici (canalizzazioni, linee, cassonetti).

3. Patrimonio edilizio esistente

I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, devono contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo e di arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche. Ogni intervento comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con la sistemazione di tutto quanto in contrasto con il decoro dell'ambiente e del paesaggio. Le parti compromesse vanno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

Ogni ulteriore intervento è sottoposto alle preliminari condizioni di:

- ✓ migliorare i requisiti di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi
- ✓ non alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche
- ✓ non deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, cornicioni, affreschi e pitture murali
- ✓ non eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale
- ✓ sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con quelli che determinano la coerenza ambientale generale rispetto al sito o la riconosciuta qualità architettonica dell'edificio
- ✓ eliminare manufatti ed elementi che costituiscano ragione di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

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

4. S.U.E.

Ogni Strumento Urbanistico Esecutivo e ogni Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica è accompagnato da una Relazione di Compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98; nei soli casi specificati si opererà inoltre, ai fini dell'approvazione, alla contestuale predisposizione di apposito Studio di Impatto Ambientale (come da art. 5, LR 40/98) per l'insieme delle opere previste ai fini della procedura di valutazione di impatto ambientale.

Autorità competente ai fini della procedura di Valutazione di Impatto ambientale per le sole opere e interventi individuati ai sensi dell'art. 20, LR 40/98, è il Comune.
Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti; così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità esistente, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.
In caso di intervento e trasformazione di contesti a prevalente valenza di tutela territoriale e paesaggistica, e/o su edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, gli strumenti esecutivi possono determinare ambiti unitari di salvaguardia e le relative modalità di intervento. L'attuazione, dove non unitaria, può definirsi attraverso un programma articolato in più fasi, atte comunque a garantire la compatibilità e la sostenibilità della priorità, rispetto al sistema complessivo ambientale e naturale circostante.

5. Aree produttive

In senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati produttivi dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale. Le nuove consistenze possono essere ammesse con una valutazione di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:

- alternative e compensazioni
- impatti positivi e negativi
- riduzione della visibilità
- attenuazione di prospettive per i punti di vista
- interramento e/o terrapieni
- mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
- tipologie ricorrenti, materiali tradizionali e uso dei colori
- strutture prefabbricate solo se costituite da elementi assemblabili e rivestibili
- coperture con superfici articolate, in pendenza, o anche con giardini pensili, per il mascheramento delle visuali da spazi pubblici.
  Tali interventi trovano ragione d'essere nel conseguimento della gradevolezza architettonica dell'opera, sia per il posizionamento non invasivo in zona marginale ad una viabilità principale.

5. Aree agricole

Tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, purché compatibili con le norme vigenti in materia, devono tendere alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente e del paesaggio.
Nelle attività di trasformazione colturale deve essere prestata attenzione al mantenimento di preesistenti condizioni di naturalità e di corridoi ecologici, soprattutto in relazione alla presenza di radure, boschi e corsi d'acqua nel comparto di intervento e in quelli contigui.

SISTEMA AMBIENTALE

6. Aree boscate

Eventuali interventi, esclusi quelli selvicolturali comunque soggetti a specifica normativa o quelli finalizzati all'esercizio di attività agricole di tipo amatoriale che non comportino opere di modificazione della morfologia e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, dovranno essere realizzati sulla base di specifici **progetti** che prevedano:

- ✓ accertamenti geologici, geotecnici e idrogeologici che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi anche dal punto di vista della sicurezza
- ✓ valutazioni agronomico-forestali-ambientali che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi dal punto di vista ambientale e le misure da adottare per la tutela dei relativi valori.
- ✓ scelta della più opportuna localizzazione degli interventi, tenendo conto delle funzioni prevalenti delle diverse aree boscate (protettiva, produttivo-protettiva, fruizione, naturalistica, ecc.), salvaguardando in particolare i popolamenti a prevalenza di specie autoctone e le specie autoctone presenti in popolamenti a prevalenza di altre specie
- ✓ possibilità di localizzazioni alternative che tengano in considerazione la presenza di elementi di valore ambientale-paesaggistico da tutelare e la presenza di aree già alterate per intervento antropico

7. Viabilità

Le nuove opere quali ponti, gallerie, sottopassi, nuovi tracciati stradali, dovranno essere precedute da uno studio di valutazione di impatto ambientale e da una simulazione preventiva degli effetti indotti sulla rete.

8. Acque

Per quanto concerne gli scarichi di acque reflue, in relazione all'incremento delle unità abitative ed altre tipologie di insediamenti, si deve tener in considerazione i contenuti del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R. n. 117-10731/2007, nonché i provvedimenti di pianificazione emanati dall'autorità d'Ambito di appartenenza, in materia di servizio idrico integrato.

In generale è necessario prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura delle nuove utenze, provvedendo alla pianificazione di reti fognarie laddove non siano già presenti e valutare la compatibilità di quelle esistenti ai carichi idraulici presunti.

Per la tutela e la protezione della qualità delle acque sotterranee, ai sensi dell'art. 2 comma 6 L.R. n. 22/96, è vietata la costruzione di opere che consentano la comunicazione tra l' acquifero superficiale e quello profondo in pressione contenente acque riservate prioritariamente al consumo umano.

L'eventualità di comunicazione tra le falde ospitate nei due acquiferi potrà essere ridotta o resa nulla, per le opere in sotterraneo delle nuove edificazioni destinate sia ad uso civile che produttivo, attenendosi alle indicazioni presenti nella carta della base dell'acquifero superficiale allegata alla D.G.R. n. 34-11524/2009, così come previsto dall'art. 37 del Piano di Tutela delle Acque.

Per le nuove trasformazioni urbanistiche è necessario adottare adeguate soluzioni per il risparmio idrico e il riutilizzo delle acque meteoriche, così come richiesto nell'art. 146, comma 2, D.Lgs. 152/2006.

Ai fini di un corretto deflusso delle acque meteoriche, sia dal punto di vista dei tempi di corrivazione, sia dal punto di vista della decantazione chimico/fisica è necessario prevedere vasche di raccolta di idonea ed efficace volumetria, in particolare nelle aree in cui è prevista concentrazione di traffico veicolare o la possibilità di sversamenti nelle aree destinate ad attività artigianali e produttive (D.P.G. n. 1/R/2006)

Compatibilità con il Piano Classificazione Acustica

1. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia sia con le indicazioni cartografiche che con le relative indicazioni normative di cui:

- ✓ Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, secondo gli standard definiti dalla
  - L.R. n. 52/2000, dell'art. 5 comma 4.
  - D.C.C. n. 13 del 03.05.2004.

2. L'approvazione del P.R.G. comporta successivamente la revisione e l'aggiornamento della classificazione acustica, come stabilito dalla D.G.R. n. 85-3802/2001.

Articolo 12

Compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale

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

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

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 **Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa**;
- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. 25 in data 25.06.2008, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.

2. Il Comune di Villafalletto è inserito nella Rete Secondaria come Comune Minore non turistico appartenente all'area di programmazione commerciale di Fossano Savigliano (comuni attrattori).

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

- ❖ **A1 Addensamento commerciale storico rilevante**.
  E' l'ambito commerciale, sviluppatosi intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una concentrazione di negozi e servizi rilevante rispetto al resto del territorio e dalla presenza dell'area per il mercato ambulante.
  Nel comune di Villafalletto questo addensamento coincide con la perimetrazione indicata sulla Tavola 4 scala 1:2000 Concentrico ed estesa ad alcune zone limitrofe riconoscibili come un naturale completamento dell'area.
  L'offerta commerciale è poi ulteriormente ampliata dal mercato ambulante che si svolge settimanalmente in piazza Mazzini e via Vittorio Veneto con 68 banchi presenti.

- ❖ **L1 Localizzazione commerciale urbana.**
  Situata in via Cuneo e consente il riconoscimento di Localizzazioni L1 aggiuntive in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda la destinazione d'uso commerciale, già al momento della presentazione dell'istanza di riconoscimento.

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

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

5. Le variazioni della superficie di vendita definite **"fisiologiche"** dall'art. 15, comma 9 degli "indirizzi e criteri regionali", sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G.; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.
Tale disposizione si applica anche alle medie strutture distributive già esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale, come previsto dai Criteri per le medie strutture di vendita approvate dal Comune.
In caso di ampliamento di un esercizio commerciale diverso da quello fisiologico, la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

6.1. Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "indirizzi e criteri regionali" e al comma 5 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "indirizzi e criteri regionali".
Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

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

- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150 in tutte le aree di P.R.G. esterne all' addensamento A1, ove è consentito il commercio al dettaglio, fatta eccezione per le zone "P" di P.R.G. di cui al comma 6.3 seguente.

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

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

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

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

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

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

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

11. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c del D.Lgs. 114/98.
La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "centro storico" dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.
Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

12. Ai sensi della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, la compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive e delle superfici di vendita, per il Comune classificato Minore della Rete Secondaria, è fissata nella tabella A allegata. alla D.C.C. n. 25 del 25.06.2008.

Vincoli

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

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

1.1. - Vincoli di tutela di beni culturali:

Decreto Legislativo n. 42/04 art. 2;

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

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

1 - Ruderi del Castello e Muro di cinta
2 - Palazzo sede municipale
3 - Palazzo Falletti con annesso giardino
4 - Scuola materna statale di via Roma
5 - Cappella di San Rocco
6 - Chiesa parrocchiale S.S. Pietro e Paolo
7 - Chiesa Confraternita del Gonfalone
8 - Chiesa Confraternita della Misericordia
9 - Chiesa parrocchiale di Monsola
10 - Chiesa parrocchiale di Gerbola
11 - Cappella di Gerbola
12 - Chiesa parrocchiale di Termine
13 - Santuario Madonna degli Alteni

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

Decreto Legislativo n. 42/04;

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

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

Decreto Legislativo n. 42/04 art. 142;

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

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

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

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

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

- "insediamenti urbani aventi carattere storico artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico paesaggistico ad essi pertinenti";
- "i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico artistico e/o ambientale o documentario";
- le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'art.13, comma 7, lettera a), aree inedificabili;

Le aree ed i fabbricati sono sottoposti a tutela quando:

- espressamente individuati in modo puntuale entro le aree di zonizzazione o indicati in planimetria con apposito simbolo;

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

1 - Casa medioevale in C.so Umberto I
2 - Casa Poetto parte porticata
3 - Torre civica
4 - Palazzo di Piazza Falletti
5 - Cascina Roncaglia

1.5 - Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 o individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.
Gli edifici vincolati a norma del D.Lgs. 42/04 possono essere oggetto di qualunque intervento prescritto dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici.

2. Tutela Funzionale: vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative e l'efficienza tecnica delle infrastrutture. Possono essere:

2.1 - Vincoli idrogeologici e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77);
2.2 - Vincoli di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art. 96, lett. f) R.D. 25.07.1904 n. 523 e art. 29 L.R. 56/77);
2.3 - Vincoli per fasce cimiteriali (art. 27 L.R. 56/77 commi 5°, 10°, 11°);
2.4 - Vincoli di rispetto attorno alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, alle pubbliche discariche (art. 27 L.R. 56/77 commi 7°, 10°).
2.5 Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (art. 27 L.R. 56/77 commi 1°, 2°, 3°, 4°, 10°, 11°) - (D.P.R. 16.12.92 n. 495 e D.P.R. 26.04.93 n147, Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento).
2.6. Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti di cui all'art. 30 L.R. 56/77, per il rilascio dei permessi o delle autorizzazioni, nonché la L.R. n.45/89 e relativa Circolare PRG n. 2/AGR del 31.1.90.

TITOLO III
PRESCRIZIONI

Classificazione e individuazione delle aree.

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

SISTEMA INSEDIATIVO

1.1. - **R** - Aree per attività residenziali

RS:	aree residenziali di carattere ambientale e storico	art.15
RE:	aree residenziali edificate esistenti	art.16
RC:	aree residenziali edificate di completamento	art.17
RN:	aree residenziali di nuovo impianto	art.18
RR:	aree residenziali di riqualificazione	art.19
RT:	: aree residenziali temporanee campo nomadi	art.20

1.2. - **S** - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale art.21

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

1.3. - **P** - Aree per attività produttive

PE :	aree artigianali e industriali esistenti	art.22
PC:	aree artigianali e industriali di riordino e di completamento	art.23
PN:	aree artigianali e industriali di nuovo impianto	art.24
PS:	aree artigianali e industriali estrattive	art.25

1.. - **H** - Aree per attività produttive agricole art.26

H: aree produttive agricole

SISTEMA AMBIENTALE

1.6 - **FT** - Aree funzionali per attrezzature tecnologiche art.27

1.7. - **FA** - Aree per attività funzionali ambientali art.28

- **FA.T**: per interesse storico monumentale, archeologico
- **FA.U**: per ambiti urbani e pedonali
- **FA.P**: per ambiti paesistici o naturalistici
- **FA.G**: per giardini o verde privato

1.8. - **FR** - Aree per attività funzionali di rispetto. art.29

- **FR.S**: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
- **FR.V**: per viabilità
- **FR.C**: per ambiti cimiteriali e depuratori
- **FR.E**: per elettrodotti e gasdotti

9. - **FV** - Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze art.30

Norme per le aree residenziali:
di Carattere Ambientale e Storico
Centro Storico

RS

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

1. Destinazione d'uso. D

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

- residenza di tipo generale;
- servizi per l'istruzione;
- parcheggi pubblici;
- servizi di interesse comune;
- attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative secondo le compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali.

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

- servizi per verde ,gioco e sport;
- servizi e attività tecniche di interesse generale:
- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non nocive, non rumorose né moleste

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

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

Art.15

RS

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento, sopraelevazione demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.

I2 - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicato nella Tavola n.6 di P.R.G. in scala 1:1.000.

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

A.1. - Con l'intervento di ristrutturazione di tipo A è prescritto il rifacimento, in facciata al piano terra, dello zoccolo in pietra e la sostituzione della pensilina di ingresso e della ringhiera di recinzione, con materiali e forme caratteristiche del centro storico. E' possibile il recupero volumetrico del fienile, con l'affaccio sul cortile interno, tramite la chiusura del prospetto aperto. E' altresì prescritta la sistemazione del percorso pedonale a lato del palazzo adiacente ed il recupero, con intervento di restauro, del portale di accesso alla riva.

A.2. - Sulla facciata sud-est del palazzo è prevista la sostituzione del portone in ferro con altro in legno, nonché dei balconi in cemento con altri in pietra. Si devono eliminare gli avvolgibili presenti sul prospetto sud-ovest e sostituiti con persiane. E' necessaria la risoluzione del raccordo tra tetto e cornicione sulla facciata sud-est. Ogni altro elemento presente, non consono alle caratteristiche costruttive originarie dell'edificio e alle tipologie del centro storico devono essere risolte e sostituite con altre secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.

B.1. - Si prevede l'attuazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di un piano con Piano di Recupero, in modo da tutelare le caratteristiche ambientali del luogo.

B.2. – Si richiede la revisione progettuale del portone di ingresso, del balcone e della finestra tonda non coerenti con il recente intervento.

B.3. - Si rende necessaria la sistemazione del balcone sulla facciata principale. Non è ammessa la chiusura della quintana a fianco dell'edificio.

B.4. - L'intervento di ristrutturazione di tipo A vincola: alla sostituzione del pilastro in ferro con pilastro in legno o muratura; al rifacimento degli abbaini e della scala in cemento; alla sostituzione con nuovo dimensionamento dell'attuale serramento in alluminio.

B.5. - Al piano terra è prescritto il mantenimento della tettoia aperta e la sostituzione dei pilastri in cemento con altri in muratura. Al piano interrato, lato Maira, è ammesso l'intervento di riqualificazione formale, con sostituzione del rivestimento con pietra a spacco naturale.

B.6. - Sul lato interno devono essere demoliti gli elementi aggiuntivi deturpanti con conseguente ricostruzione del muro a filo fabbricato e il possibile aumento del 20% in accorpamento volumetrico anche esterno.

B.7. - L'intervento comporta la sostituzione del rivestimento di facciata, tipo bugnato, con intonacatura e tinteggiatura conforme alle caratteristiche di assetto qualitativo.

B.8. - Si richiede il rifacimento di tutti i balconi con forma e materiali adeguati alle caratteristiche di assetto qualitativo.

B.9: - Si prescrive la sistemazione del tetto con copertura a falda unica.

B.10. - E' ammessa una ristrutturazione di tipo A che preveda la sostituzione del tetto a padiglione con uno a due falde.

B.11. - L'intervento di ristrutturazione di tipo B prevede la sopraelevazione di un piano dell'edificio alla testa dell'isolato, al fine di compensare una situazione di squilibri volumetrici venutasi a creare con la costruzione dell'edificio in aderenza.

B.12. - Il Piano di Recupero, reso necessario dal consistente intervento di demolizione e ricostruzione, prevede la sopraelevazione di un piano dell'edificio in aderenza individuato al punto successivo B.13..

B.13. - Si prescrive: il rifacimento dei balconi; la sostituzione della perlinatura del tetto e dei portoni al piano terra. Si confermano forma e destinazione d'uso della tettoia esistente.

B.14. - Si ritiene che nella revisione generale della facciata sia prioritaria una nuova soluzione progettuale che porti alla eliminazione del timpano di facciata fuori dal contesto ambientale in cui si trova inserito.

B.15. - Sull'edificio è ammesso un intervento di ristrutturazione di tipo A dei fronti affaciantisi sulle vie Landra e del Castello. Per il fronte alla testa dell'isolato si prevede un intervento di risanamento conservativo di cui siano parte integrante il restauro del muro a scarpa ed un nuovo disegno della facciata su via. Si mantengano gli allineamenti già esistenti generano con il, loro sviluppo particolari visuali prospettiche tipiche di questi ambiti storici.

B.16. - Si conferma la tutela delle vecchie mura del castello, con paramento murario a spina di pesce, spostando tutti gli elementi deturpanti e valorizzando se possibile la porta di acceso a sud.

B.17. - I ruderi del castello ancora esistenti sono un'importante testimonianza da difendere con vincolo di restauro e tutela conservativa.

B.18. – Si prevede un intervento di ristrutturazione di tipo A con chiusura su via Barberis del fienile e della tettoia fino al pilastro esistente secondo l’allineamento cartografico.

C.1. - Si prevede la riqualificazione formale. Devono essere eliminati i volumi a sbalzo rispetto al filo di facciata e sostituiti il cornicione, le ringhiere ed il rivestimento in mattoni faccia a vista. Tutti questi elementi non sono conformi alle tipologie locali ed in particolare al luogo centrale su cui è prospiciente il fabbricato.

C.2. - Oltre alla riqualificazione formale, si ammette la sopraelevazione del fabbricato fino a cm.50. Si richiede di conservare l'arco su via del Castello.

C.3. - Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B consentono un recupero architettonico e funzionale di uno dei fronti più significativi del paese. Si ricorda che l'arco di passaggio su piazza Mazzini era la porta principale di accesso al ricetto, la parte più antica di Villafalletto.

C.4. - E' consentita, se necessaria per adeguamenti funzionali, una sopraelevazione fino a m.2,00.

C.5. - Si prescrive il rifacimento della facciata (ora in mattoni faccia a vista) e la sostituzione del cornicione con passafuori in legno.

C.6. - E' ammesso a lato un ampliamento volumetrico del 20% a condizione che venga sostituito e realizzato un nuovo tetto con caratteristiche conformi a quelle del centro storico.

C.7. - Si vincola l'edificio al mantenimento del muro a scarpa e all'utilizzo per la zoccolatura al piano terra di pietra a spacco naturale.

C.8. - Si prescrive un intervento di riqualificazione formale di tipo radicale che trasformi completamente l'organismo edilizio. Si sottolinea come l'uso di paraste e fasce marcapiano sia del tutto casuale e fuori luogo in questo contesto ambientale. Sono da eliminarsi e/o sostituirsi la pensilina, lo zoccolo, le vetrine e le insegne al piano terra.

C.9. – Si richiede la revisione progettuale del tetto e del portone di ingresso come realizzati dal recente intervento.

D.1. - Si prevede un intervento di ristrutturazione di tipo B con riqualificazione formale della facciata su via Fontane.

D.2. - E' ammessa, all'interno dell'intervento di riqualificazione formale, la sopraelevazione per raccordare l'edificio con quello in aderenza sul lato destro.

D.3. - E' consentito sul retro del fabbricato un ampliamento volumetrico del 20%.

D.4. - Piano di Recupero per ricomposizione degli affacci su via V. Veneto. Ampliamento del 20% dell’esistente per ricostruzione con sopraelevazione di un piano dell’edificio parzialmente crollato. RB per consentire l’adeguamento dei piani interni con possibile modifica del tetto dell’edificio a fianco della banca con riproposizione coordinata delle facciate senza allineamento delle linee di gronda. Eliminazione di sbalzi e archi in facciata e nuova soluzione progettuale per il prospetto laterale.

D.5. - Al terzo piano del fabbricato si rende necessario un intervento di riqualificazione formale.

D.6. - Si prescrivono la sostituzione della balaustra e l'eliminazione della perlinatura del tetto.

D.7. - Il Piano di Recupero interessa alcune realtà con connotati storico architettonici particolari che rendono l'intervento sull'area molto delicato. A prescindere dall'intervento di restauro su alcune facciate, è ammessa, dove esigenze funzionali ne richiedano la necessità, l'apertura di collegamenti interni tra le singole unità immobiliari degli edifici.

D.8. - La facciata deve essere conservata e tutelata a seguito di intervento di demolizione, o di radicale riqualificazione formale e riduzione con sostituzione della forma e dei materiali, dei bassi fabbricati adibiti ad autorimessa che ad essa si appoggiano, al fine di realizzare uno ambito aperto, arretrato rispetto il filo stradale.

D.9. - Entrambi i Piani di Recupero, affaciantisi sulla via, hanno lo scopo di mantenere e valorizzare il significato del luogo. Per questo si confermano innanzitutto gli attuali allineamenti che sottolineano con la loro forma la presenza della porta di ingresso del paese.

E.1. - E' prevista la realizzazione a lato strada di un passaggio che renda possibile e sicuro il collegamento pedonale con la strada comunale a lato del torrente Maira. Nell'intervento generale sul fabbricato l'altezza dell'edificio deve essere adeguata a quella dell'edificio dal lato opposto di corso Umberto I.

E.2. - E' ammessa la chiusura del fienile con il recupero della volumetria.

E.3. - Al piano terra dell'edificio si richiede la sostituzione del portone e del rivestimento di facciata.

F.1. - Si prevede l'adeguamento della quota del piano terra dell'edificio alla quota della strada. La sopraelevazione di m. 1,20 riguarda solo la parte bassa del fabbricato.

F.2. - Si prevede la tutela e il mantenimento dei passaggi di collegamento interno all'isolato, tra corso Umberto I e la via Dietro Fossati, che cinge esternamente il centro storico, con una serie di allineamenti, realizzati con aperture, sistemazioni di facciata ed elementi ambientali, che valorizzino il significato di comunicazione urbana ed evitino ogni trasformazione che possa determinarne la scomparsa.

F.3. - E' ammessa la chiusura dei fabbricati aperti al fine del recupero dei volumi già esistenti.

F.4. - Su tutta la via si prevede il mantenimento della cortina muraria lungo l'allineamento esistente.

H.1. - Il Piano di Recupero si attua con la riqualificazione di uno spazio che può diventare una piazzetta chiusa con utilizzazione delle volumetrie al piano terra per attività di tipo commerciale o artigianale.

L.1. - Sono confermati con il filo esistente tutti i muri su via Dietro Fossati, mantenendo la tipica curvatura dei muri prima del portone di ingresso.

L.2. - Si rende possibile, ai fini di rendere funzionale l'intervento, della sopraelevazione o dell'aumento volumetrico del20%.

L.3. - Si prescrive la sostituzione del portico e della vetrina al piano terra.

M.1. - Si prescrive l'eliminazione del bovindo su via Falletti in quanto elemento architettonico estraneo alla tipologia locale.

M.2. - Si richiede la riqualificazione formale della copertura e l'obbligo di provvedere alla tinteggiatura di tutto il fabbricato.

M.3. - Si prevede l'apertura di un percorso pedonale interno all'isolato che metta in comunicazione via Roma con via Dietro Fossati ed a scala più ampia la nuova zona di espansione residenziale in previsione con il nucleo storico.

M.4. - E' prescritto il rifacimento delle facciate con tetti con passafuori e falda a pendenza verso la strada.

M.5. - E' prescritto il rifacimento delle facciate con tetti con passafuori e falda a pendenza verso la strada.

M.6. - E' possibile la chiusura della tettoia sul lato interno con affaccio sul cortile.

M.7. - Si conferma, per il palazzo prospiciente via Roma, la tutela della facciata principale con intervento di risanamento conservativo, mentre sul lato cortile è ammessa la ristrutturazione di tipo A con possibile aumento della volumetria del20%.

M.8. - Anche in questo caso, come al successivo, si vincola al mantenimento nei cortili interni di collegamenti trasversali all'isolato.

M.9. - Si conferma l'intervento di risanamento conservativo con la possibilità di chiudere parte del portico interno eliminando i problemi statici dell'edificio ed usufruendo così di un aumento di volume. All'interno del cortile è ammessa la chiusura del lato aperto delle tettoie in muratura.

N.1. - E' ammesso l'ampliamento volumetrico all'interno del 20%

N.2. - E' possibile la chiusura del lato aperto della tettoia.

N.3. - Si demoliscano le aggregazioni volumetriche deturpanti su via Falletti recuperando poi il volume così sottratto con un ampliamento all'interno del 20%

N.2. - E' possibile la chiusura del lato aperto della tettoia.

N.4. – Si richiede con un nuovo intervento la rimozione della perlinatura esterna.

P.2. - E' possibile la chiusura del volume aperto.

Q.1. - L'intervento di ristrutturazione deve prevedere l'eliminazione della esistente tettoia, non conforme ai connotati ambientali del luogo, e la sostituzione con altro elemento di copertura, sempre a tettoia o a porticato leggero, per continuità di allineamento e di percorso pedonale, con caratteri formali e materiali interpretativi del contesto tipologico tradizionale.

Q.2. - Si richiede la sostituzione delle piastrelle sotto portico ora in cemento.

Q.3. - Anche qui sarà possibile sfruttare l'ampliamento del 20% con la chiusura del lato aperto del fienile.

Q.4. - Si richiede la revisione progettuale in particolare dei cornicioni e balconi realizzati con soletta in c.a. di spessore non adeguato.

Q.5. - Con l'intervento di ristrutturazione di tipo A, si richiede la sostituzione del rivestimento al piano terra ed il rifacimento del tetto e della terrazza in accordo con le prescrizioni generali del centro storico.

Q.6. - Si ripristini l'arco di passaggio che segnala un percorso urbano da valorizzare ed arredare quale spazio pubblico.

Q.7. - E' possibile la chiusura dei volumi interni prospicienti il cortile.

Q.8. - L'intervento di risanamento conservativo prevede la chiusura di alcune finestre e l'eventuale sopraelevazione di cm.50.

Q.9. - E' permesso un ampliamento volumetrico all'interno del 20%.

Q.9 bis – Demolizione elemento aggiuntivo estraneo. Possibile prosecuzione della falda del tetto in allineamento continuo.

R.1. - Si richiede la demolizione della pensilina ed il rifacimento del tetto con uno nuovo in legno.

R.2. - Si prescrive la trasformazione della pensilina su corso Umberto I in balcone o la sua eliminazione. Il muro deve essere rifatto secondo le regole tradizionali con una revisione progettuale dell'angolo tra corso Umberto I e via Valdo.

R.3. - All'interno dell'asilo si può intervenire con ristrutturazione di tipo A.

I4 - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.

I5 - Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I6 - Gli interventi di ricomposizione volumetrica e le nuove costruzioni a seguito di eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo. e soggetti al parere di competenza, di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77, per i beni culturali ed ambientali.

I7 La modifica del tipo di intervento indicato comporta Variante Parziale, per ammettere: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, riqualificazione formale, ampliamento o sopraelevazione e ricomposizione volumetrica subordinata a Piano di Recupero; comporta Variante Strutturale specifica per ammettere: demolizione e ricostruzione.

I9 Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.
L'autorizzazione della Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici è da ritenersi prevalente rispetto alle disposizioni delle presenti norme.

I10 Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, e i piloni votivi individuati con D.C.C. n. 15 del 03.06.02, in qualunque area normativa rientrino, si applicano le norme di tipo di intervento limitato, oltre alla manutenzione e al restauro, al risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.
L'intervento di risanamento conservativo è da riferirsi in modo particolare alle parti esterne e, ove questi non presentino all'interno elementi architettonici o decorativi di interesse storico artistico documentale, possono essere oggetto, al loro interno, anche degli interventi ammessi nella ristrutturazione. All'intervento di risanamento conservativo possono essere associati eventuali ampliamenti secondo quanto ammesso nelle singole aree normative in cui ricade l'immobile a condizione tuttavia che le conseguenti opere risultino compatibili e vengano realizzate con disegno e materiali coerenti con la preesistenza.
In sede di richiesta di atto di assenso edilizio dovrà essere compiutamente documentato lo stato di fatto relativo al bene sul quale si intende intervenire ed in particolare dovranno essere evidenziate le parti non coerenti o in contrasto per tipologia, materiali e disegno.
Per queste parti dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione; ove ciò non sia possibile o conveniente il progetto dovrà mirare, attraverso i tipi di intervento previsti per la zona urbanistica interessata, alla loro reintegrazione formale rispetto alle parti oggetto di tutela.

3. Consistenza Quantitativa. C

C1 – Interventi ammessi con i seguenti **Parametri:**

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

Sul - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, o per formazione di volumi tecnici, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale o terziaria esistente, 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo**,** sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.
Gli stessi sono possibili solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tav. n.6 del Centro Storico, accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione Volumetrica, anche la sigla (a) di ampliamento, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3.

Hm – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.
Sono ammessi adeguamenti alle altezze minime interne di piano e innalzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Tale sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 50, nel rispetto in ogni caso dell'altezza massima di zona, e con Piano di Recupero fino a cm. 120, entrambe ove sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo B con la sigla (s) nella Tavola n. 6 del Centro Storico, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3. Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98**.**
Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C2 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di ristrutturazione sulla Tavola n.6 del Centro Storico.

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi specifici di ampliamenti o ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti sulla Tavola n. 6 del Centro Storico. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

C3 - Per gli interventi ammissibili, comprese le fedeli ricostruzioni conseguenti a demolizioni, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le trasformazioni che risultino ammissibili, non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

C4 - Ampliamenti per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, di superficie massima mq. 10, ove non esistano spazi di cui al punto 2, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

C5 - Nei casi di riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, è possibile effettuare la demolizione e ricostruzione o la ricomposizione volumetrica, con la normativa per i bassi fabbricati, nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle successive prescrizioni ambientali, purché il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente, la situazione planimetrica sia regolarizzata e la superficie lorda complessiva dei bassi fabbricati risultanti non superi quella preesistente ed in nessun caso si superi il 50% di rapporto di copertura complessiva sul lotto d'intervento.

4. Assetto Qualitativo. Q

4.1. Elementi tipologici:

Q1 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.. L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

Q2 - In tutte le aree di interesse ambientale e di recupero **RS**, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:
a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
c) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.
Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

Q3 - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, serramenti in alluminio anodizzato, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

Q4 - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, le quintane, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, le curvature dei muri in corrispondenza delle cancellate, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

Q5 - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

4.2. Elementi strutturali:

Q6 - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

4.3. Elementi di copertura:

Q7 - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi o in lastre di pietra o tegole di colore scuro, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

Q8 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole similari a quelle della copertura.

Q9 - Non sono ammesse terrazze incassate nel tetto; sono ammessi abbaini, in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione, fatto salvo l'allineamento con abbaini esistenti e autorizzati; la superficie finestrate complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

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

Q10 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

Q11 - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro o alluminio elettrocolore brunito con disegno improntato a semplicità secondo i modelli locali; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Eventuali alternative di materiali e tipologie dovranno essere dettagliatamente proposte per una valutazione vincolante della Commissione Edilizia, sia per i fabbricati di tipo civile che commerciale.

Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

Q12 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno o in struttura sottile, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

Q13 - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.

Q14 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.

Q15 - Le eventuali nuove insegne devono essere realizzate in lamiera, o altro materiale compatibile con il contesto, con scritte e disegni dipinti e possono essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; se luminose possono essere realizzate in filo al neon; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

4.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q16 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.
Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrate in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manomissione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Q17 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q18 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

Q19 - I passaggi di collegamento pedonale interni agli isolati, in special modo quelli verso le vie che cingono esternamente il centro storico, devono essere tutelati, mantenuti e ripristinati, nell'ambito indicato e in sede di attuazione degli interventi ammessi sui fabbricati di pertinenza, con la modalità dell'intervento di allineamento, in modo che si valorizzi il significato di comunicazione urbana e si eviti ogni trasformazione che ne determini la scomparsa

Q20 - L'accessibilità e l'assetto della viabilità pubblica veicolare e pedonale, indicati nelle tavole di Piano, sono da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti eseguiti o di massima delle opere pubbliche interessate. In ogni caso, anche dove non espressamente indicato, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, ove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno di lasciare aperto al transito pubblico o privato, secondo i casi, i percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal Piano, dagli S.U.E., o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio del permesso di costruire.

4.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q21 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a mt.2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale e secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto, fino a mq. 15,00 di superficie, per unità immobiliare e con i parametri di cui all'art. 7 punto L. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti nonché delle prescrizioni qualitative e comunque a m. 10 da pareti finestrate, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

Per gli edifici in cui siano evidenziati specifici vincoli ex D.Lgs. 42/04 o ex art. 24 L.R. 56/77 oppure interventi di restauro e risanamento conservativo, non è consentita la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, ma solo la realizzazione di autorimesse interrate e/o comunque separate dall'edificio da tutelare.

Q22 - Si ammette la possibilità di installazione di pannelli per impianto fotovoltaico e per la produzione di acqua calda, costituito da pannelli solari, anche nelle aree del centro storico, a condizione che siano posati dove sia previsto l'intervento di ristrutturazione, a raso sulla falda sul tetto, e dove non siano visibili da spazi pubblici di viabilità urbana, secondo un progetto organico, ambientato, in cui sia specificato che l'intervento non è irreversibile.

Norme per le aree residenziali: **Esistenti**.

RE

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

1. Destinazione d'uso. D

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

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici;
- attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato o secondo le compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; esercizi pubblici, attività ricettive, ricreative.

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

- autorimesse pubbliche e private;
- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
- servizi e attività tecniche di interesse generale.

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

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

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione o sostituzione, completamento e riqualificazione formale ambientale, completamento, ristrutturazione urbanistica all'interno di S.U.E...

I2 – Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire; l'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Interventi ammessi con i seguenti **Parametri:**

V – volume della costruzione: ..... esistente

- Negli edifici residenziali esistenti, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili lorde esistenti (escluso tettoie e fabbricati precari) e con possibile variazione del numero degli alloggi. Sono altresì ammessi recuperi a fini abitativi dei sottotetti esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G., che hanno le caratteristiche di cui ai punti 4, 5, 6 e 7 dell'art. 1 L.R. 21/98.

Sul – superficie utile lorda: ..... esistente

con un incremento massimo del:

(a) ampliamento (s) sopraelevazione "una tantum":

- Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, laddove non esistano altri volumi recuperabili, di cui al precedente punto, sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente o comunque di almeno mq. 25. Tali interventi sono concedibili senza variazione del numero delle unità/alloggi; sono ammessi con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti ed in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo; sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto.

It – indice di densità territoriale: ..... mc./mq. --

If – indice di densità fondiaria: volume esistente o mc./mq. 1,10

Solo nel caso di sostituzione, esclusivamente per miglioramento della viabilità o per realizzazione di opere urbanizzative di riconosciuto interesse urbanistico pubblico, sempreché gli edifici interessati non presentino caratteristiche tipologiche od architettoniche di pregio

Rc - rapporto di copertura: ..... % 50

Hm - altezza massima di edificazione: ..... m. 7,50

(s) sopraelevazione: con permesso di costruire fino a ..... cm. 100

della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, entro l'altezza massima di edificazione, per adeguamenti alle altezze minime interne di piano, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistentinette, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

Np - numero piani: ..... n. 2

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: ..... m. 10,00

Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00

per gli interventi ammissibili, ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, le distanze dai confini dovranno rispettare le norme del Codice Civile.

Ds - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 6,00

o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

C2 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e delimitate da tamponamenti, con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire diretto: qualora riguardi l'ampliamento o il recupero per la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale (oltre a quelli eventualmente già esistenti), all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto dell'inserimento ambientale,.

E' condizionato alla preventiva formazione di S.U.E., che definisca l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi, che possono essere individuati in loco o monetizzati, qualora riguardi, sempre compatibilmente con l'inserimento ambientale, il recupero per la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, attraverso l'intervento di ristrutturazione, nel rispetto o degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza, o l'intervento di demolizione e sostituzione, nel rispetto degli indici di cui al punto C1.

C3 - Nelle aree disponibili con accesso indipendente, non vincolate ad edificazione esistente e non adibite ad usi pertinenziali, altresì non derivate da attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, è possibile il completamento o l'ampliamento per nuovi edifici, con gli indici di cui al punto C2 e con una densità fondiaria di mc./mq. 1,10, entro una dotazione volumetrica complessiva di area RE di mc. (300x 3) x 10 = mc. 9.000 con intervento singolo non superiore a mc. 450.. Tali interventi, soggetti a permesso convenzionato, richiedono un atto deliberativo di accoglimento o di motivato rigetto a seguito di presentazione di atti progettuali e di schema di convenzione.

C4- Costruzione di bassi fabbricati accessori e di autorimesse, una per unità abitativa, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 7 punto L delle presenti norme, entro il rapporto di copertura, computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 – Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui al punto 4. dell'art. 15 del Centro Storico.
Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di: sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali che determinano la coerenza ambientale generale del sito; eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.
Inoltre ogni intervento può comportare la richiesta contestuale di eventuale sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. non autorizzati e/o con sistemazioni di tutto quanto sia considerato in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Q2 - Gli interventi di ristrutturazione e sopraelevazione dovranno essere orientati all'eliminazione di parti e di elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.

Q3 - Le aree libere inedificate all'interno del lotto dovranno essere utilizzate per la formazione di superfici praticabili, di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale.

Q4 - Le coperture potranno essere a capanna semplice o a falde tra di loro composte, che dovranno però avere per quanto possibile pendenze uniformi. Sono consentite le coperture speciali atte ad utilizzare energie alternative, avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche architettoniche della zona. I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura intonacata o a faccia a vista come le facciate, sono ammessi i comignoli prefabbricati purché intonacati.

Q5 - Le zoccolature delle facciate dovranno essere in pietra di forma regolare con giunti segnati o con intonaco civile lisciato o spruzzato.

Q6 - I portoni di accesso, dovranno essere di linea semplice, possono essere lasciati a colore naturali o tinteggiati, non sono consentiti in alluminio anodizzato.
I balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere in ferro o in legno di linee semplici, possibilmente con aste verticali.

Norme per gli insediamenti residenziali: di **Completamento**.

RC

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano non edificato, di limitate dimensioni, situato all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali degli ambiti costruiti, dotate o agevolmente collegabili alle opere di urbanizzazione esistenti, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. Il Piano si pone l'obiettivo di un loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero per promuovere la ricucitura delle frange marginali informi.

1. Destinazione d'uso. D

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

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici;
- attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato o secondo le compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; esercizi pubblici, attività ricettive, ricreative.

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

- attività di interesse generale, autorimesse pubbliche e private;
- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
- servizi e attività tecniche di interesse generale.

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

D4 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti, nel rispetto del Piano di Classificazione acustica.

Art.17

RC

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ricomposizione volumetrico con recupero ambientale.

I2 - Gli interventi con tipologia di ristrutturazione urbanistica sono ammessi purché subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi. Sono ammesse lievi modifiche di tracciato della viabilità esistente che non alterino l'assetto insediativo consolidato.

I3 - Per l'area **02RC02** sono ammessi gli interventi necessari al completamento delle aree secondo le previsioni dei **P.E.C. in atto riconfermati** dal precedente P.R.G. o già approvati e vigenti, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative.

I4 - Per le aree **02RC04, 02RC05, 02RC06** gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione e adozione di **P.E.C..**

I5 - Le aree **02RC01, 02RC03, 04RC03, 04RC08** sono subordinate a **permesso di costruire convenzionato** ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77, la densità fondiaria è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.

I6 - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire; l'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

I7 - Quando le aree residenziali di completamento sono soggette a convenzionamento, sviluppato in senso unitario e comprendente anche altre aree interne per servizi, è obbligatoria la dismissione delle aree a servizio, indicate quantitativamente in cartografia, in sede di richiesta del primo intervento edilizio, o interamente o proporzionalmente, secondo una definizione preventiva di coordinamento progettuale al fine di conseguire comunque un disegno urbanistico e architettonico unitario

I8 - Per l'area 02RC04, coinvolta dal tracciato in progetto della nuova circonvallazione, l'assetto viario all'interno del perimetro di S.U.E. è riconosciuto esplicitamente come previsione dell'impianto strutturale del P.R.G. e come tale non modificabile con variante parziale.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione di completamento o sostituzione con i seguenti **Parametri:**

V	– volume della costruzione:	mc.	–
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	–
It	– indice di densità territoriale: per permessi convenzionati.....	mc./mq.	1,10
	per P.E.C.	mc./mq.	1.10
If	– indice di densità edilizia fondiaria: permesso di costruire.....	mc./mq.	0,60
Rc	- rapporto di copertura:.....	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	10,00
Np	- numero piani:	n.	3
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:.	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	6,00

C2 - Completamento con Permessi di costruire Convenzionati la cui densità è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi**.**

C3 - Nelle aree RC, confermate da precedente P.R.G. o da precedenti P.E.C. o da precedenti aree in attuazione con atto di impegno ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 come convenzioni in atto , si confermano e si applicano gli indici specifici di densità territoriale, riportati di seguito**:** **02RC02** mc./mq. 0.80

C4 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il limite del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo il punto L dell'art.**7**, ma non prospicienti spazi pubblici.

C5 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C1 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Gli eventuali interventi subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., dovranno tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Q2 - La composizione planimetrica del nuovo edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti.
Dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di copertura ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente.

Q3 - Le coperture potranno essere a capanna semplice o a falde tra di loro composte, che dovranno però avere per quanto possibile pendenze uniformi. Sono consentite le coperture speciali atte ad utilizzare energie alternative, avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche architettoniche della zona.

Q4 - Le zoccolature delle facciate dovranno essere in pietra di forma regolare con giunti segnati o con intonaco civile lisciato o spruzzato.

Q5 - I portoni di accesso, dovranno essere di linea semplice, possono essere lasciati a colore naturali o tinteggiati, non sono consentiti in alluminio anodizzato.
I balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere in ferro o in legno di linee semplici, possibilmente con aste verticali.

Q6 - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

Q7 – Nelle aree di completamento dovrà essere assicurata una sistemazione a verde privato pari almeno al 30% della superficie fondiaria, con impianto di alberature ad alto fusto, nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde.

Norme per le aree residenziali: di **Nuovo Impianto**.

RN

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

1. Destinazione d'uso. D

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

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici

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

- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
- attività di interesse generale; autorimesse pubbliche e private;
- attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato o secondo le compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività ricettive, ricreative, pubblici esercizi.

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

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

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione.

I2- L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G..

I3 - Negli ambiti individuati delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

I4 - Per una eventuale parte di edilizia pubblica di tipo agevolata o sovvenzionata, individuata ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/71, in ambito di P.E.C., dovrà essere garantito il coordinamento degli interventi ammessi.

I5 - Per l'area 02RN01, coinvolta dal tracciato in progetto della nuova circonvallazione, l'assetto viario all'interno del perimetro di S.U.E. è riconosciuto esplicitamente come previsione dell'impianto strutturale del P.R.G. e come tale non modificabile con variante parziale.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Nuova edificazione con i seguenti **Parametri:**

V – volume della costruzione: ..... mc. –
Sul – superficie utile lorda: ..... mq. –
It – indice di densità edilizia territoriale:..... mc./mq. 0,60
If – indice di densità edilizia fondiaria: ..... mc./mq.

RN1	**02 RN 01**	0,97
RN2	**02 RN 02**	0,71
RN3	**02 RN 03**	1,02
RN4	**02 RN 04**	1,15
RN5	**04 RN 01**	0,80
RN6	**04 RN 02**	0,70
RN7	**06 RN 01**	0,67
RN8	**06 RN0 2**	0,70

Rc - rapporto di copertura:..... % 30
Hm - altezza massima di edificazione:..... m. 10,00
Np - numero piani: ..... n. 3
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:. m. 10,00
Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:..... m. 5,00
Ds - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 6,00

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

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici ed espressivi coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., in merito: all'integrazione plurifunzionale interna, all'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, all'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, al decoro paesaggistico, all'arredo urbano e alla connessione con il tessuto edilizio circostante.

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

Q2 – Nelle aree di nuovo impianto dovrà essere assicurata una sistemazione a verde privato pari almeno al 30% della superficie fondiaria, con impianto di alberature ad alto fusto, nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde. In sede di progettazione dovrà inoltre essere posta la massima attenzione al fine di conservare piena funzionalità della rete idrografica superficiale.

Lungo le strade che costeggiano le aree residenziali RN dovranno essere previste fasce di alberazione per diminuire l'impatto ambientale e acustico che potrebbe derivare dal passaggio di mezzi soprattutto di tipo pesante.

Norme per le aree residenziali: **di riqualificazione**

RR

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento edilizio interno al contesto urbano, costituito da aree di riqualificazione urbana con predefinizioni di ambiti e finalizzate al rinnovo del tessuto edilizio degradato:

- Ambito di riqualificazione in via Cuneo, ex Consorzio Agrario, costituito da vecchi edifici a due maniche con cortina compatta, ove si intende recuperare le consistenza fabbricative dismesse per fini residenziali, con tipologie costruttive coordinate nell'insieme e con volumi articolati.
- Ambito di trasformazione dell'area ex agricola in Frazione Termine, ove si intende recuperare le consistenze fabbricative di origine agricola per fini residenziali, funzionali alla località

In essi ambiti si rendono opportuni progetti urbani di luogo, attenti all'inserimento e alla connessione con il contesto ambientale e con l'aspetto paesaggistico, tipologicamente e funzionalmente espressivi degli obiettivi di:

- ✓ tutela delle preesistenze, conservazione delle aree continue dell'abitato.
- ✓ riqualificazione e riutilizzazione delle consistenze preesistenti per il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio attraverso destinazioni di tipo abitativo direzionale commerciale di vicinato.
- ✓ consolidamento complementare di polo centrale, con l'attuazione di servizi ed attrezzature pubbliche di uso pubblico, di servizi privati di interesse pubblico collettivo, di interventi privati di tipo residenziale.

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree residenziali e di servizio miste di riqualificazione si distinguono in:
02RR01: residenziale di riqualificazione Capoluogo
07RR01: residenziale di trasformazione Termine

Art.19

RR

1. Destinazione d'uso. D

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

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici.

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

- attività produttive del settore terziario secondo le compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; esercizi pubblici e attività direzionali, uffici pubblici e privati, funzioni amministrative e creditizie, assicurative, tecniche, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo, centro benessere, attrezzature sportive;
- attività di interesse generale, autorimesse pubbliche e private;
- attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

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

D4 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti, nel rispetto del Piano di Classificazione acustica.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :
manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione per edifici esistenti; demolizione, ricostruzione o sostituzione e riqualificazione formale ambientale, nuova costruzione.

I2 - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – **C1** – Area 02RR01: nuova edificazione con i seguenti : **Parametri:**

V	– volume della costruzione:	mc.	–
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	–
It	– indice di densità edilizia territoriale:.....	mc./mq.	0,80
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:.....	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	10,00
Np	- numero piani:	n.	3
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:..	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds	- distanze da strade:	m.	6,00

C2 – Area 07RR01: nuova edificazione con i seguenti **Parametri:**

V	– volume della costruzione:	mc.	–
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	–
It	– indice di densità edilizia territoriale:.....	mc./mq.	0,80
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:.....	%	60
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	10,00
Np	- numero piani:	n.	3
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:.....	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....	m.	5,00
Ds	- distanze da strade:	m.	6,00

C3 - Costruzione di autorimesse interrate.

4. Assetto qualitativo. Q

Q3 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali o veicolari eventualmente aggiuntivi o alternativi, se ritenuti effettivamente migliorativi di quelli previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

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

La ricucitura dei nuclei residenziali dell'abitato, deve tendere a formare una cerniera di attività propulsive per situazione sociale locale, nel rispetto di un equilibrio insediativo tra residenza, servizi ed opportunità terziarie direzionali, evitando rigide settorializzazioni e consentendo soprattutto la formazione di un ambiente vitale, integrato nell'essere quotidiano, riconoscibile come identità tradizionale delle attività caratteristiche locali.

Norme per le aree residenziali:
Campo Nomadi

RT

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento recente individuazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale è ammesso un campo nomadi, a servizio della popolazione zingara presente sul territorio comunale. Le aree di insediamento edilizio temporaneo da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi di sosta abitativa e complementari in atto e sono intese a favorire il progressivo inserimento degli zingari nella comunità piemontese.

1. Destinazione d'uso. D

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

- residenza esistente e di tipo campo nomadi;
- servizi pubblici;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

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

- attività commerciali di vicinato o secondo le compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività direzionali, esercizi pubblici;
- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
- **D3** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, completamento, demolizione, ricostruzione o sostituzione e riqualificazione formale ambientale, nuova costruzione.

I2 - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di area con fabbricati esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti **Parametri:**

V – volume delle costruzioni:.. esistenti e previste fino al limite complessivo di mc. 8.000
Negli edifici residenziali esistenti, sono ammesse anche ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti (escluso tettoie e fabbricati precari) e con possibile variazione del numero degli alloggi.

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

It – indice di densità edilizia territoriale:..... mc./mq. -

If – indice di densità fondiaria: :..... mc./mq. -

Rc - rapporto di copertura:..... % --
Piazzola assegnata con copertura totale per costruzioni esistenti e nuove.

Hm - altezza massima di edificazione:..... m. 7,50
Adeguamenti alle altezze minime interne di piano quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Sono ammessi con permesso di costruire: per sopraelevazioni fino a cm. 50.

Np - numero piani: ..... n. 2

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:.. m. 10,00

Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:..... m. 5,00

Ds - distanze da strade: non inferiore m. 6,00

C2 - Per gli interventi ammissibili, ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite ai punti C4 e C5, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti.

C3 - Interventi su edifici esistenti con sopraelevazioni per adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

C4- Costruzione di bassi fabbricati accessori ad uso autorimessa, una per unità abitativa, anche in aderenza, ovvero anche a confine, entro il rapporto di copertura del 50%, computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 – I criteri per l'edificazione possono riassumersi in:

a - salubrità e sicurezza dell'area e della zona circostante
b – disponibilità di una adeguata superficie, con la minor incidenza possibile sul privato
c – accessi o sbocchi non su strada di intenso traffico
d – attenzione alle direttrici di sviluppo attuali e future sul territorio comunale, sia per il settore residenziale, sia per quello produttivo
e – possibilità di realizzazione di opere di urbanizzazione
f – possibilità di attuare determinati servizi (assistenza, controllo, istruzione, ecc.=
g – eventuale impatto ambientale ed estetico architettonico nel contesto circostante
h – accostamento non diretto con insediamenti e strutture a carattere residenziale, produttivo, religioso, turistico culturale.

Q2 - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

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

S

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto. La loro ubicazione è indicata nelle Tavole di Piano; in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme. Il Piano localizza, perimetrandole, le aree al servizio degli insediamenti residenziali, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa, nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; le aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono graficamente indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta, intendendosi che, per tutti gli altri casi, il reperimento dovrà avvenire in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 5 delle presenti norme.

In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:

SI: istruzione dell'obbligo e del preobbligo:
asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole medie superiori;
SV: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
SP: parcheggi pubblici;
SC: spazi pubblici di interesse comune:
religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative
SA: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari;

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- servizi pubblici per parcheggi;
- servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale;
- servizi per impianti produttivi;
- servizi per impianti commerciali e direzionali.

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili:

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

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

Art.21

S

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

I2 - La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle Tavole di Piano. Solo in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, sono ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione interna dei servizi stessi; sono altresì ammessi invece incrementi di dotazione di servizi.

I3 - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata alla Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

I4 - La realizzazione dell' attrezzature sportive può essere concessa anche a cooperative, associazioni sportive o altri enti sportivi, su aree concesse in diritto di superficie, con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi; il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione è regolata da apposita convenzione.

I5 - Le aree SP sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree cedute in dismissione ed urbanizzate e di quelle destinate ad autorimesse, specificatamente segnalate nelle tavole di Piano, per la realizzazione da parte di cooperative, imprese, enti o privati, il cui intervento sulle aree cedute in diritto di superficie è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 7 e 8 della L.10/77, che garantisca l'uso pubblico di dette aree.

3. Consistenza quantitativa. C

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

C2 – Nelle aree al servizio degli insediamenti residenziali le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

It: indice di densità territoriale:

SV: aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano si applicano i parametri specifici di settore; per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro, sono da rispettare i seguenti parametri:
mc./mq. 1,00

SI: aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia.

SC: aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia, o in assenza sono da rispettare i seguenti parametri:
mc./mq. 3,00

SP: aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate.

Rc rapporto di copertura:

SV, SI, SC: 50%

Hm: altezza massima di edificazione:

SV, SI, SC: m. 10,00 o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari campanili o simili e volumi tecnici)

Dc: distanze dai confini:

SI, SC, SV: m. 5,00

Df: distanze da fabbricati:

SI, SC, SV: m. 10,00

Ds: distanze da strade (in centro abitato):

SI, SC, SV: m. 5,00 o allineamento o confine,

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

Art.21

S

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:
-del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente presenti;
- di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago , ecc.;
- di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;

Q2 - Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:
- il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;
- la dislocazione degli impianti sportivi, di campi da gioco di ogni tipo e attività ginniche all'aperto;
- la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi;

Q3 – Le aree per parcheggi pubblici con più di 5 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.

Q4 – Manufatti tipo cabine di modeste dimensioni, per l'erogazione di pubblici servizi, possono essere edificate mediante acquisizione di pubblica utilità; nel Centro Storico devono essere possibilmente interrate o interne agli edifici; nelle altre aree devono essere osservate le norme sulle distanze e le tipologie di assetto qualitativo di zona.

Q5 – Nella sistemazione delle aree a parcheggio è richiesta la permeabilità di almeno il 50% della superficie interessata dall'intervento, con conveniente pavimentazione, con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto raccordato a pietrisco e parti verdi. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere adeguatamente sistemata con alberature o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali **esistenti**.

PE

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo per i quali si prevede la conferma di ubicazione e destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%
attività industriali e artigianali di produzione;

- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
- attività industriali e artigianali di produzione;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio.
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione).

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

- attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;
- attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere;
- attrezzature pubbliche di interesse generale;
- servizi pubblici.

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

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

Art.22

PE

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.

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

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

I4 – Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere condizionato alla realizzazione di adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

I5 – In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standard, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura del 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici. Per le attività comportanti il commercio al dettaglio ed il ricettivo, ammesse nel rispetto della normativa commerciale, dovranno essere reperiti i servizi di cui all'art. 21, 1° comma punto 3).

I6 – Per gli impianti di smaltimento e recupero rifiuti, ubicati nelle fasce fluviali A e B, si devono predisporre, entro anni uno dalla approvazione del P.R.G., sia la verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti tali impianti sia le operazioni, definite dagli articoli 30 e 39 del P.A.I.. I soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica, che dovrà essere presentata all'Agenzia Interregionale AIPO per ottenere la relativa approvazione, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, che saranno sottoposti all'Amministrazione Comunale, cui spetta il compito di regolare le attività edilizie.

3. Consistenza quantitativa. C

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

Sul – superficie utile lorda: ..... fino al 50%
aumento delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G.

Sul – superficie utile lorda: ..... fino a mq. 200
per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, e non oltre mq. 150 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 200.

Ut – indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq. --

Uf – indice di utilizzazione fondiaria:..... mq./mq. --

Rc - rapporto di copertura:..... % 60
della superficie fondiaria di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77

Hm - altezza massima di edificazione:..... m. 12,00
salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci,ecc.).

Np - numero piani: ..... n. --

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:.. m. 10,00
o limiti di confrontanza pari all'altezza

Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:..... m. 5,00
o almeno pari a metà dell'altezza; in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile.

Ds - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00
m. 5,00 per le vicinali; per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 5,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) , salvo indicazioni cartografiche.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili. Per salvaguardare la salubrità e vivibilità dei fabbricati ad uso residenziale si prescrive una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna all'area in cui sono localizzate attività produttive.

Q2 - Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

Q3 – Per gli interventi nelle aree interne all'abitato sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione della ristrutturazione o dell'ampliamento degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l'inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l'aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.

Q4 – Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere:

- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
- la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 10% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento.

Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

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

PC

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

1. Destinazione d'uso. D

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

- attività industriali e artigianali di produzione;
- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio;
- residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

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

- attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;
- attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere;
- attrezzature pubbliche di interesse generale;
- servizi pubblici.

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

D4 – Per l'area 03PC03d è ammessa la sola destinazione d'uso per stoccaggio di materiale all'aperto o parcheggio aziendale; è esclusa l'edificazione.

Art.23

PC

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, per gli edifici esistenti; completamento.

I2 - Per le aree **02PC02a,b,c, 03PC03a,b,c,, 03PC04** sono ammessi gli interventi necessari al completamento delle aree secondo le previsioni dei **P.E.C. in atto riconfermati** dal precedente P.R.G. o già approvati e vigenti, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative.

I3 - Per le aree **03PC02, 06PC01** gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione e adozione di **P.E.C..**

I4 – Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere condizionato alla realizzazione di adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

I5 – In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standard, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura del 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; tali aree a standard devono essere dismesse o asservite ad uso pubblico. Dovrà altresì essere prevista un’adeguata dotazione di parcheggi privati a servizio dell’azienda.
Per le attività comportanti il commercio al dettaglio ed il ricettivo, ammesse nel rispetto della normativa commerciale, dovranno essere reperiti i servizi di cui all’art. 21, 1° comma punto 3).

3. Consistenza quantitativa. C

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

Sul – superficie utile lorda: ..... mq. --

Sul – superficie utile lorda: ..... fino a mq. 200
per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, e non oltre mq. 150 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 200.

Ut – indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq. --

Uf – indice di utilizzazione fondiaria:..... mq./mq. --

Rc - rapporto di copertura:..... % 50
della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77

Hm - altezza massima di edificazione:..... m. 12,00
salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci,ecc.).

Np - numero piani: ..... n. --

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:.. m. 10,00
o limiti di confrontanza pari all'altezza

Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:..... m. 5,00
o almeno pari a metà dell'altezza;
E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario o formante oggetto di unico permesso di costruire; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

Ds - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00
per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato; per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 5,00 da strade provinciali e comunali (tipo F);.

C2 - Completamento con le consistenze quantitative previste dai P.E.C. riconfermati o già approvati e vigenti per le aree: **02PC02a,b,c, 03PC03a,b,c,, 03PC04**

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 – Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere:

- ✓ **qualità architettonica** di aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dagli abitati e dalle strade, con la verifica dei profili architettonici e del dimensionamento dei fabbricati, necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione dei volumi e delle altezze.
- ✓ **tipologie costruttive e materiali** progettati per assicurare soluzioni architettoniche confacenti all'inserimento nei luoghi e per evitare parti lasciate al rustico o parti grezze ove si ricorra a tecnologie di prefabbricazione.
- ✓ **elementi accessori** quali impianti tecnologici, macchinari, recinzioni, cancellate, pavimentazioni, opportunamente sistemati e integrati rispetto agli edifici principali, per dare l'aspetto di opera finita coerente con l'edificio principale e per assicurare risultati estetici gradevoli.
- ✓ **impianti** per rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti, impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, per assicurare la protezione antinquinamento e la minimizzazione dell'impatto di localizzazione.
- ✓ **viabilità** di servizio separata e parallela, con massimo due accessi, alle provinciali, viabilità interna con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso, per mitigare anche sotto il profilo viabilistico l'impatto ambientale e paesistico.
- ✓ **strutture** necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare, come opere di urbanizzazione a carico dei proprietari, per controllare l'inquinamento acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore.
- ✓ **aree libere di pertinenza**, destinate a verde privato, nella misura di almeno il 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto, adeguatamente sistemate con alberi, prati e cespugli, specialmente nella porzione d'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, inserite nel contesto ambientale ed eventualmente in aree anche esterne in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.
- ✓ **quinte vegetali,** messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

Q2 - Per gli eventuali edifici esistenti a destinazione residenziale, se non soggetti a soluzioni che prevedano la loro contestuale trasformazione in pertinenze dell'area produttiva, la realizzazione delle opere produttive dovrà individuare idonee misure di salvaguardia ambientale atte a evitare potenziali conflitti futuri, nonché rischi per la salute dei residenti.

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

PN

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

1. Destinazione d'uso. D

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

pi: attività industriali;

- attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
- residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

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

- attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;
- attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi,in genere limitatamente a bar e ristoranti;
- attrezzature pubbliche di interesse generale;
- servizi pubblici.

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

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione.

I2 - Per i vecchi edifici individuati come residenziali in area impropria, valgono, per le sole parti fabbricative, le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto, di cui all'art. 20 delle presenti norme.

I3 – L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli articoli 42 e 43 della L.R. 56/77, esteso agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G..

I4 – Per la parte produttiva industriale ed artigianale la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 2) della L.R. n. 56/77.
Per le attività comportanti il commercio al dettaglio ed il ricettivo, ammesse nel rispetto della normativa commerciale, dovranno essere reperiti i servizi di cui all'art. 21, 1° comma punto 3).

I5 – In relazione agli interventi previsti, in aree produttive derivate da impostazioni concettuali pregresse, dovrà essere effettuata la ricerca o l'indirizzo verso la qualità progettuale, piuttosto che rispetto ad un'analisi sottoforma di matrice di obiettivi strategici o specifici. Per evidenziare e circostanziare le misure previste atte a ridurre o compensare gli impatti negativi e a definire l'attuazione degli interventi ammessi, si rimanda alle indicazioni delle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA – BUR n. 31/2009), in materia di procedure minime al fine di garantire una buona funzione naturalistica ed ecologica.

I6 - Per le aree 02PN01 e 02PN02, coinvolte dal tracciato in progetto della nuova circonvallazione, l'assetto viario all'interno del perimetro di S.U.E. è riconosciuto esplicitamente come previsione dell'impianto strutturale del P.R.G. e come tale non modificabile con variante parziale.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti **Parametri**:

Sul – superficie utile lorda: ..... mq. --

Sul – superficie utile lorda: ..... fino a mq. 200
per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, e non oltre mq. 150 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 200.

Ut – indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. 0,30

Uf – indice di utilizzazione fondiaria:..... mq./mq. --

Rc - rapporto di copertura:..... % 50
della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77

Hm - altezza massima di edificazione:..... m. 12,00
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili, purché non eccedano il 20% della superficie coperta dell'insediamento.

Np - numero piani: ..... n. --

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:.. m. 10,00
o limiti di confrontanza pari all'altezza

Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:..... m. 5,00
o almeno pari a metà dell'altezza;

Ds - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 5,00
per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 30,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 5,00 da strade provinciali e comunali (tipo F).

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici ed espressivi coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., in merito: all'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, all'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, al decoro paesaggistico, all'arredo urbano e alla connessione con il tessuto edilizio circostante.

Q2 – Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere:

- ✓ **qualità architettonica** di aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dagli abitati e dalle strade, con la verifica dei profili architettonici e del dimensionamento dei fabbricati, necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione dei volumi e delle altezze.
- ✓ **tipologie costruttive e materiali** progettati per assicurare soluzioni architettoniche confacenti all'inserimento nei luoghi e per evitare parti lasciate al rustico o parti grezze ove si ricorra a tecnologie di prefabbricazione.
- ✓ **elementi accessori** quali impianti tecnologici, macchinari, recinzioni, cancellate, pavimentazioni, opportunamente sistemati e integrati rispetto agli edifici principali, per dare l'aspetto di opera finita coerente con l'edificio principale e per assicurare risultati estetici gradevoli.
- ✓ **impianti** per rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti, impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, per assicurare la protezione antinquinamento e la minimizzazione dell'impatto di localizzazione.
- ✓ **viabilità** di servizio separata e parallela, con massimo due accessi, alle provinciali, viabilità interna con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso, per mitigare anche sotto il profilo viabilistico l'impatto ambientale e paesistico.
- ✓ **strutture** necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare, come opere di urbanizzazione a carico dei proprietari, per controllare l'inquinamento acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore.
- ✓ **aree libere di pertinenza**, destinate a verde privato, nella misura di almeno il 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto, adeguatamente sistemate con alberi, prati e cespugli, specialmente nella porzione d'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, inserite nel contesto ambientale ed eventualmente in aree anche esterne in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.
- ✓ **quinte vegetali,** messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali **estrattive**.

PS

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, esterne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo e da impianti di tipo estrattivo, che si intendono confermare, nei limiti oggetto di concessione, per garantire la coltivazione di cave esistenti, in relazione ai piani di sfruttamento produttivo previsti, compatibilmente con la tutela dell'ambiente e della salvaguardia dall'inquinamento.

1. Destinazione d'uso. D

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

- attività industriali e artigianali estrattive esistenti;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

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

- residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;
- attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;
- attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Nelle aree produttive estrattive è consentito unicamente l'esercizio delle attività stesse, nonché la trasformazione dei prodotti derivati e sono ammesse coltivazioni arboree a carattere industriale.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione degli impianti e dei fabbricati destinati alle attività estrattive e di custodia, per l'adeguamento tecnologico ed il miglioramento delle condizioni di lavoro.

I2 - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

I3 - In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standard, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura del 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; tali aree a standard devono essere dismesse o asservite ad uso pubblico. Dovrà altresì essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi privati a servizio dell'azienda. Per le attività comportanti il commercio al dettaglio ed il ricettivo, ammesse nel rispetto della normativa commerciale, dovranno essere reperiti i servizi di cui all'art. 21, 1° comma punto 3)

I4 - Per le modalità di autorizzazione e le prescrizioni particolari che regolano la materia si fa completo riferimento alla L.R. 22.11.1978 n.69 "Coltivazione di Cave e Torbiere" e all'art.55 della L.R. 56/77.

I5 - Qualsiasi intervento di costruzione di manufatti afferenti l'attività estrattiva o di deposito, dovrà essere preceduto da adeguato studio geologico e dalla esecuzione delle opere di difesa degli spondali che detto studio potrà disporre; in tale sede dovrà altresì essere stabilita una idonea fascia di arretramento dei cumuli di stoccaggio del materiale inerte dal corso d'acqua.

I6 - Le discariche di materiale di risulta, le vasche di decantazione e ogni altro accumulo di scorte di lavorazione sono soggetti ad autorizzazione. La localizzazione ed il recupero ambientale dovranno essere concordati con l'Amministrazione sulla base di appositi studi.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamento e completamento con i seguenti **Parametri**:

Sul – superficie utile lorda: ..... mq./mq. --

Sul – superficie utile lorda: ..... fino a mq. 150
superficie utile lorda per 1 abitazione, del titolare o del custode e riferita ad ogni singola azienda.

Ut – indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq. --

Uf – indice di utilizzazione fondiaria:..... mq./mq. --

Rc - rapporto di copertura:..... % 15
della superficie fondiaria al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77

Hm - altezza massima di edificazione:..... m. 12,00
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica

Np - numero piani: ..... n. --

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:.. m. 10,00
o limiti di confrontanza pari all'altezza

Dc - distanze dai confini, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00
o almeno pari a metà dell'altezza

Ds - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 6,00
per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato; m. 30,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 5,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali, delle polveri e di difesa dai rumori molesti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Q2 - L'area libera da costruzioni, non interessata dall'attività estrattiva, dovrà essere sistemata a verde con la messa a dimora di alberi.

Q3 - Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.

Norme per le aree produttive **agricole**:

H

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, sia a scopo produttivo, che di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico e del paesaggio: colture orticole o floricole, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole, pastorali e forestali. Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:
H : territorio comunale extraurbano;
HI: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riserva.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate; lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi.

D2 - Sono considerate compatibili:

- servizi pubblici;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;
- residenza esistente;
- impianti di interesse generale.
- attività agrituristica di cui alla legge regionale n. 31/1985.

D3 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 (pagamento degli oneri o non obbligo di permesso di costruire per famigliari ed eredi).

D4 - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola, a meno che l'area presenti particolari caratteristiche che la rendano idonea allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.

D5 - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico.

D6 – Non sono ammessi i depositi di materiali nocivi, pericolosi e/o insalubri, fatta eccezione sia per i depositi dei presidi veterinari e degli agrofarmaci, secondo le disposizioni della vigente normativa in materia di conservazione in azienda di zoofarmaci e prodotti fitosanitari, sia per gli impianti di conservazione e refrigerazione, che utilizzino sostanze pericolose per il condizionamento dell'aria.

Art. 26

H

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
- ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione, nuova costruzione, escluso aree HI;

I2 - Gli edifici rurali, di abitazione e produttivi agricoli, abbandonati da oltre tre anni, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, accertati dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, accatastati e/o autorizzati anche se non individuati come tali nelle tavole di Piano, potranno essere riutilizzati ad usi residenziali, anche per non addetti alla conduzione dei fondi e ai non imprenditori agricoli, nonché ad usi agrituristici o produttivi, di aziende al servizio dell'attività agricola quali officine per riparazione mezzi agricoli, deposito e lavorazione prodotti agricoli o per l'agricoltura (concimi, anticrittogamici ecc.), lavorazioni agricole per conto terzi. In caso di dismissione da aziende agricole attive si deve privilegiare il recupero delle strutture esistenti, mentre eventuali nuove costruzioni rurali aggiuntive, devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno dieci anni.

- ✓ Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente, o in ogni modo fino a mq. 25, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", ad esclusione degli immobili classificati tra i beni culturali e senza variazione del numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di altri fabbricati rurali annessi non abitativi.
- ✓ E' quindi altresì ammesso il recupero degli spazi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati rurali non abitativi e dei fabbricati costruiti dopo il 1967, a condizione che siano realizzabili utilizzando il volume esistente, per l'ampliamento di una unità abitativa o la realizzazione di una ulteriore unità abitativa rispetto a quelle esistenti, fino a mq. 150 per ogni singola unità e con il riutilizzo della parte eccedente per usi accessori; le chiusure devono essere eseguite con strutture lignee, al filo interno delle murature e comunque a non meno di cm. 20 dal filo esterno. Questi recuperi escludono gli ampliamenti di cui al punto precedente.

Gli interventi sono ammessi a condizione che sia dimostrata la possibilità di provvedere autonomamente all'approvvigionamento di acqua potabile, allo smaltimento dei rifiuti liquidi e alla fornitura di corrente elettrica, qualora non sia possibile effettuare gli opportuni allacciamenti alle reti comunali. In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione.

I3 - Per il recupero a fini residenziali dei rustici si fa anche riferimento alla L.R. 9/03.

I4 - Per gli edifici individuati come residenziali in area agricola, o per quelli per cui risulti legittimamente acquisito l'uso abitativo extra agricolo in conformità con la legislazione vigente, valgono le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto. L'utilizzo come civile abitazione di una residenza rurale è considerato cambio di destinazione d'uso e quindi non ammesso se non nei casi di cui al punto D3.

I5 – Gli edifici individuati nella cartografia di P.R.G. come beni culturali ambientali e relative aree di pertinenza, possono essere interessati solo dagli interventi di manutenzione e restauro o risanamento conservativo, nel rispetto delle disposizioni di cui al 7° ed 8° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali.

I6 - Nel complesso agricolo denominato "Cascina Roncaglia" e nelle altre cascine individuate ai sensi della L.R. 35/95, con D.C.C. n. 15 del 03.06.02, gli interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione di tipo A, dovranno garantire la conservazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche esistenti, secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui al punto 4 dell'art. 15. del Centro Storico.

I7 – L'attuazione degli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova edificazione di edifici abitativi rurali, è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art. 25 della L.R. 56/77, a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- ✓ il rilascio dei permessi per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n 153/75 - L. n.352/76 - L.R. n.27/75 - L.R. n.18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n.63/78 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- ✓ il rilascio degli altri permessi previsti ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
- ✓ i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra agricoli dei suoli;
- ✓ la presentazione al Sindaco, per il rilascio del permesso di costruire, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge n.10/77.

I8 – Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

I9 La nuova edificazione agricola produttiva è subordinata all'impegno del mantenimento della destinazione d'uso agricola del terreno necessario per la consistenza quantitativa, al fine di garantire sia una connessione funzionale dell'azienda, sia per assicurare il rapporto necessario di auto-approvvigionamento.

I10 - Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio o di collegamento tra parti di esso.

Art. 26

H

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Nuova edificazione per **abitazioni rurali** con i seguenti **Parametri**:
ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77

V	– volume della costruzione:	mc.	--
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	--
It	– indice di densità edilizia territoriale:	mc./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
	per terreni a colture protette in serre fisse	mc./mq.	0,06
	per terreni a colture orticole o floricole specializzate	mc./mq.	0,05
	per terreni a colture legnose specializzate	mc./mq.	0,03
	per terreni a seminativo e prato	mc./mq.	0,02
	per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda	mc./mq.	0,01
	per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, con abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda	mc./mq.	0,001
	Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire. In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.		
Rc	- rapporto di copertura: della superficie direttamente asservita	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	7,50
Np	- numero piani:	n.	2
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: a distanza m.3,00 da bassi fabbricati accessori e porticati.	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a: o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto	m.	5,00

C2 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente ed effettivamente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.

C3 - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.

C4 – Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, con l'obbligo, nel secondo caso, della presentazione, in sede di rilascio di permesso di costruire del contratto d'affitto registrato e di una dichiarazione della proprietà del terreno attestante il consenso all'utilizzo dell'area a fini edificatori.

C5 – Nuova edificazione per **attrezzature rurali** con i seguenti **Parametri**:
ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77:
fabbricati al servizio dell'attività agricola (produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione, commercializzazione) quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, compresi impianti di produzione di energia, utilizzando fonti rinnovabili quali la trasformazione di liquami, di rifiuti organici e inorganici e di prodotti vegetali.

V	– volume della costruzione:	mc.	--
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	--
Ut	– indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	– indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura: (calcolato sul lotto o lotti contigui di insistenza, comprese le consistenze residenziali	%	30
Hm	- altezza massima di edificazione: (salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento meno m. 5,00	m.	12,00
Np	- numero piani:	n.	-
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: (o a m. 3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati; in presenza di fabbricati contermini dovrà essere assicurato il ribaltamento del fronte più alto	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto non inferiore a: (o pari a metà delle altezze; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati adibiti a box auto o di superficie fino a mq. 12,00; per le strutture e gli impianti tecnologici funzionali all'attività agricola, la distanza dai confini non deve essere inferiore all'altezza raggiunta	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a: (o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto	m.	5,00

C6 - Nelle aree HI, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni per abitazioni rurali e per attrezzature rurali; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole seminative ed orticole, esclusi capannoni o simili.

C7 – Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77, per quanto riguarda:

- ✓ il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g del 2° comma dello stesso articolo);
- ✓ la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'Azienda anche non contigui e in Comuni diversi), entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 10 e che almeno il 50% della superficie aziendale si trovi nel Comune;
- ✓ cambiamenti di classe di coltura;
- ✓ il trasferimento delle cubature.

C8 – Nuova edificazione per **Allevamenti:**

1) allevamenti a basso impatto igienico sanitario, a carattere famigliare o poderale, intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con indice di auto-approvvigionamento che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola e con indice di spargimento dei liquami, secondo le disposizioni di cui alla L.R. 13/90, dovranno distare:

- m. **20,00** dalle abitazioni del conduttore
- **m. 20,00** dalle altre abitazioni di tipo rurale
- **m. 50,00** dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola
- **m. 100,00** dai confini degli abitati residenziali, o produttivi e terziari.

2) allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario, intendendosi sempre nel rapporto massimo consentito di 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, le stalle in cui si ottiene una concentrazione rilevante di più di 200 capi grandi (bovini, suini, ecc, oltre kg. 50 di peso) o di 2.000 capi piccoli (polli, conigli, ecc., fino a kg. 50 di peso), dovranno distare:

- m. **20,00** dalle abitazioni del conduttore
- **m. 20,00** dalle abitazioni di tipo rurale
- **m. 80,00** dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola
- **m. 300,00** dal limite degli abitati residenziali, produttivi o terziari.

Tra i citati allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario e le aree residenziali potrà essere richiesto, in fase di permesso, la creazione di un filtro verde composto da alberi di medio e alto fusto.

3) qualora si superi l'indice di auto-approvvigionamento (40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola), gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non sono ammessi come nuovo insediamento.

Per le strutture di aziende esistenti, entro le fasce di distanza di m. 100 o m. 300 dai confini degli abitati residenziali, o produttivi e terziari, è ammesso un incremento "una tantum" della superficie coperta pari al 20% dell'esistente, sempre nel rispetto e compatibilmente con il rapporto di auto-approvvigionamento.

4) le distanze di cui ai punti precedenti valgono anche per le nuove costruzioni abitative, nei confronti delle preesistenze di stalle e concimaie.

5) le stalle per allevamento suinicolo, a ciclo chiuso per riproduzione, svezzamento e ingrasso fino a kg. 250 per capo, si devono prevedere mq. 6 di superficie utile per capo, intendendo scrofe in gabbie per sala parto e scrofe attive in gestazione. Per quest'ultime al fine della valutazione della superficie utile si considera anche la contestuale presenza dei suinetti fino a kg. 25 in svezzamento, che ammette la maggiore dimensione "cumulativa" dei mq. 6 per capo. E' ammesso come riferimento quantitativo il 25% di capi per riproduzione e svezzamento sul numero totale dei capi in previsione. Diverse percentuali di capi per riproduzione e svezzamento devono essere dichiarate in sede di progetto e se non attuate comportano un cambio di tipo di allevamento con adeguamento della relativa superficie per capo. Nelle stalle per allevamento degli animali tradizionali per ingrasso, rimane la quantificazione della superficie utile di mq. 2,5 per capo il cui peso ecceda i kg. 250 e di mq. 1,0 per capo il cui peso non superi i kg. 250, esclusi animali di bassa corte.

6) le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato, a ciclo completo (fattrici, vitellini e vitelli all'ingrasso).
Le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere caratteristiche adeguate agli standard richiesti dalle vigenti normative sul benessere animale e sulle misure antinquinamento

7) concimaie, vasche liquami: stesse distanze previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56.
La sistemazione o la modifica delle concimaie esistenti pertinenti a stalle già esistenti dovrà rispettare esclusivamente la distanza di m. 25 da qualunque abitazione.

C9 – Per gli impianti di produzione di energia, che utilizzano fonti rinnovabili, quale la trasformazione di liquami, di rifiuti organici e inorganici e di prodotti vegetali, si prescrivono le seguenti distanze:

- se complementari ad aziende esistenti: m. 25 da qualunque abitazione
- se autonomi: m. 20dal fabbricato abitativo del conduttore; m. 80da fabbricati abitativi di terzi; m. 300 dal limite degli abitati residenziali o produttivi.

In sede di progetto di tali impianti, al fine di minimizzare l'impatto paesistico ambientale delle opere, si dovrà prevedere:

- ✓ un aspetto esterno, ancorché di tipo prefabbricato, simile agli edifici tradizionali (copertura a doppia falda; murature intonacate; apertura a taglio verticale);
- ✓ sistemazione dell'area, garantendo il mantenimento a verde di una superficie pari almeno al 30% della complessiva adeguatamente piantumata con alberi di alto fusto, impiego di essenze locali a sesto di impianto irregolare, quale barriera filtro mascheramento rispetto alla viabilità principale e ad eventuali nuclei abitati.
- ✓ progettazione che tiene conto anche nella direzione prevalente dei venti, al fine di evitare fenomeni di disturbo ai centri abitati.

C10 - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.

C11 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

C12 - Per le serre e i tunnel, nell'ambito della conduzione dell'azienda agricole, valgono le seguenti prescrizioni: rapporto di copertura massimo 75%; distanza minima dai confini: m. 5,00 per le serre; m. 3,00 per i tunnel. Dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.

C13 - Indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e del titolo dell'interessato, qualora non sia possibile recuperare all'interno dei fabbricati residenziali esistenti locali da destinare ad autorimessa, è ammessa la costruzione "una tantum"di fabbricati ad un solo piano, aventi superficie utile lorda non superiore a mq. 50, per ogni unità. Devono essere realizzati con caratteristiche tipologiche uniformi al fabbricato principale sul lotto di intervento..

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Sia nella riconversione, sia negli ampliamenti, sia nelle operazioni di ammodernamento per conservare l'utilizzazione e per assicurare la funzionalità, e quindi anche in senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati rurali, compresi i fabbricati per allevamenti, devono presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale, che riveste una sua notevole valenza ambientale e documentaria.

Q2 - Nelle aree agricole è fatto divieto di:

a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici storici e tradizionali, dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, ecc.);

b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;

c) sostituire le coperture in pietra o in coppi con materiale di diverse caratteristiche;

d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi fontane, recinzioni della tradizione locale;

e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

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

Q3 - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, devono rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate; per il recupero dei cascinali esistenti valgono le prescrizioni relative agli insediamenti di carattere ambientale e documentario di cui all'art. 15.

Q4 - Le nuove costruzioni, anche quelle produttive, devono essere realizzate con caratteristiche architettoniche consoni alle tradizioni ed alle tipologie dei fabbricati della zona e con aspetto decoroso; la composizione planimetrica deve essere caratterizzata da linee e da volumi composti tra di loro in modo da non creare dimensioni di contrasto con l'ambiente circostante; le coperture devono essere preferibilmente con tetti a falde inclinate, le pareti, se chiuse, possono essere in muratura faccia a vista tradizionale o intonacate; è ammesso l'uso di prefabbricati costituiti da elementi assemblabili e rivestibili, esclusi quelli formati da unico stampo onnicomprensivo.

Q6 - Quando le costruzioni sono eseguite con materiali e tipologie differenti da quelle caratteristiche degli edifici esistenti, per esigenze tecnologiche e distributive indispensabili, è richiesta una analisi di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:

- ✓ alternative, compensazioni e impatti positivi, negativi
- ✓ riduzione della visibilità e attenuazione di prospettive per i punti di vista
- ✓ interramento e/o terrapieni e mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
- ✓ elementi strutturali ricorrenti e uso dei colori.

Q2 - In sede di rilascio del permesso di costruire si deve dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature.

Q11 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, può essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti possono essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Q4 - Sono ammessi ricoveri per gli attrezzi agricoli, anche a servizio degli edifici. Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.

Norme per le aree funzionali per
Attrezzature Tecnologiche
Servizi Privati di Interesse Pubblico e Collettivo

FT

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature tecnologiche e impianti, di enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale, e di servizi privati, di interesse pubblico e collettivo, di tipo sociale, assistenziale sanitario, culturale, scientifico e di ricerca, con le relative funzioni accessorie.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- servizi ed attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale;
- impianti urbani:
  - cimiteri e attrezzature inerenti
  - impianti di depurazione dei rifiuti liquidi e manufatti per la relativa raccolta
  - pozzi, captazioni ed impianti idrici
  - centrali e stazioni per produzione, trasformazione, erogazione e distribuzione di energia
  - impianti tecnologici per le comunicazioni
  - attrezzature tecnologiche connesse ai sistemi di trasporto di persone e merci
  - impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti solidi.
- s : servizi di interesse locale pubblici e privati.

D2 - Sono considerate compatibili:

- residenza necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.

I2 - Il P.R.G. individua le aree destinate ad impianti urbani, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli istituiti.

I3 - Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 lettere c, d, e, g, s, v della L.R. 56/1977, possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G., eccezion fatta per le distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

I3 - L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

I3 - La realizzazione di servizi da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

I4 - In base all’art. 38bis - commi 1 e 2 - delle Norme di Attuazione del P.A.I., i proprietari e gestori di impianti di smaltimento e recupero rifiuti ubicati nella fascia fluviale A e B devono predisporre, entro un anno dalla data di pubblicazione dell’atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle Direttive di Piano assunte dall’Autorità di Bacino del Fiume Po per le sopra citate Norme di Attuazione. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata (che dovrà essere presentata all’Agenzia Interregionale del Fiume Po “AIPO” per ottenere la relativa approvazione), individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamento e completamento con i seguenti **Parametri**:

V	– volume della costruzione:	mc.	--
	Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.		
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	150
	per 1 abitazione: del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività funzionale per le destinazioni d'uso ammesse.		
It	– indice di densità edilizia territoriale:	mc./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	1,00
Rc	- rapporto di copertura:	%	50
	al netto delle aree da destinare a servizi		
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	7,50
	salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica		
Np	- numero piani:	n.	--
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:	m.	10,00
	o ribaltamento fronte più alto		
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
	o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza		
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00

Art.27

FT

4. Assetto qualitativo. Q

4.1 - In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.

4.2 – Per gli interventi di nuova edificazione sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

- ✓ l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde e una fascia perimetrale di quinte vegetali, esterna alla zona in cui sono localizzati gli impianti.
- ✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
- ✓ le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari agli impianti, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili
- ✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
- ✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento
- ✓ gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

Norme per aree **funzionali ambientali**:

FA

- ✓ per interesse storico monumentale, archeologico
- ✓ per ambiti urbani e pedonali
- ✓ per giardini e verde privato
- ✓ per pregio naturalistico paesistico

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o territoriali.

In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:
FA.T: di tutela per interesse storico monumentale o archeologico;
FA.U: per ambiti urbani e pedonali;
FA.G: giardini e verde privato;
FA.P: di pregio naturalistico paesistico.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

FA.T. :- residenza esistente;
- servizi di interesse comune;
- servizi per verde pubblico;
- attività di giardinaggio per parco.

FA.U. :- attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto;
FA.G - attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate,
FA.P - attività agricola forestale di tutela che non modifichi lo stato dei luoghi.

D2 - Sono considerate compatibili:

FA.T. :- servizi per l'istruzione;
- attività direzionali;
- attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi, al servizio degli edifici monumentali;
- attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici al servizio degli edifici monumentali;
- residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.

FA.U. :- servizi per verde pubblico;
- servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa.

FA.G - attività esistenti;
FA.P - servizi per verde pubblico;
- servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa;
- residenza esistente.

Art.28

FA

D3 – Nelle aree normative funzionali ambientali, ma anche in quelle agricole o funzionali di rispetto, possono essere ricompresi territori coperti da foreste e da boschi. Per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire in tali zone, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo, sono considerate:

- ✓ aree boscate individuate agli effetti dell'art. 3 della L.R. 04/09 "Gestione e promozione economica della foreste", assoggettate alle prescrizioni di trasformazione di cui all'art. 19 L.R. 04/09.
- ✓ aree boscate assoggettate a vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 45/89: territori coperti da foreste e da boschi in aree a vincolo idrogeologico, come definiti dall'art. art. 1 comma 2 della L.R. 45/89, per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo.
- ✓ aree boscate con vincolo paesaggistico, assoggettate alle procedure di cui al D. Lgs. 42/04. territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/01.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale ; demolizione escluso FA.T, .

I2 – Nelle aree FA.T, gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetria del P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D.L. 42/04, (Castello) possono essere oggetto di interventi prescritti dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici o solo di restauro, per gli edifici di valore storico artistico, o anche di risanamento conservativo, per gli edifici di valore ambientale documentario, subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

I3 - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete.
Nelle aree boscate e fluviali sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
Negli orti pertinenziali, nei giardini privati non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare la vita delle alberature esistenti; sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazione dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti.

I4 – Nelle aree FA.P vale la stessa normativa prevista per i fabbricati esistenti in zone agricole H, fatta comunque salva l'idoneità geologica del sito. Nelle aree fluviali naturalistiche sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili.

I5. Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli, in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno

Art.28

FA

I6 - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

I7 - I manufatti e le strutture viarie di valore documentario potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione de manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Riqualificazione formale ed ambientale con i seguenti **Parametri:**

V – volume della costruzione:..... esistente
FA.P Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente, o in ogni modo fino a mq. 25, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", ad esclusione degli immobili classificati tra i beni culturali e senza variazione del numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di altri fabbricati rurali annessi non abitativi.

Sul – superficie utile lorda:..... esistente

It – indice di densità edilizia territoriale:..... mc./mq. --

If – indice di densità edilizia fondiaria: ..... mc./mq. --

Rc - rapporto di copertura: ..... % --

Hm - altezza massima di edificazione:..... esistente

Np - numero piani: ..... n. -

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: .... m. 10,00
o a m. 3,00 da fabbricati ricovero attrezzi agricoli

Dc - distanze dai confini del lotto non inferiore a:..... m. 5,00

Ds - distanze da strade: non inferiore a:..... m. --
secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

C2 – Nelle aree FA.T, FA.N, e FA.G di verde privato è ammessa la costruzione di bassi fabbricati per il deposito degli attrezzi agricoli.

Art.28

FA

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Nelle aree da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico e nelle aree di interesse storico monumentale si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo Q dell'art. 15 delle presenti norme.

Q2 - Sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura, percorsi pedonali, percorsi veicolari limitati all'accesso.

Q3 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q4 - Non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo per i casi di pericoli a persone o cose, a causa di malattie delle piante; le essenze abbattute saranno sostituite da essenze identiche; l'accertamento dello stato di pericolosità o malattia delle piante è effettuato dagli Uffici tecnici comunali.

Q5 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

Q6 - Le recinzioni ammesse nelle aree inedificate sono unicamente del tipo a rete tra paletti in ferro, infissi in plinti isolati, per una altezza di m. 1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde del genere ligustro o lauro..

Norme per le aree **funzionali di rispetto**:

FR

- ✓ per sponde fiumi,torrenti e sorgenti
- ✓ per viabilità
- ✓ per ambiti cimiteriali e depuratori
- ✓ per elettrodotti e gasdotti

Le aree normate nel presente articolo, identificate e delimitate a norma dell'art. 13 L.R. 56/77 come inedificabili, sono costituita dalle zone e dalle fasce di rispetto per specifiche destinazioni funzionali, in relazione all'uso di infrastrutture o di ambiti particolari non fabbricabili.

In particolare, secondo quanto indicato nelle Tavole del presente P.R.G., le aree funzionali di rispetto si distinguono in:

FR.S: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
FR.V: per viabilità
FR.C: per ambiti cimiteriali
FR.D: per ambiti di depuratori
FR.E: per elettrodotti
FR.G: per e gasdotti

Le delimitazioni del presente articolo valgono per le aree di rispetto come minime, anche se non riportate in cartografia; in particolar modo per quanto riguarda la fascia dei territori contermini ai corsi d'acqua; le delimitazioni riportate in cartografia devono essere oggetto di verifica della distanza effettiva a seguito di richiesta di permesso di costruire.
Nel caso di prescrizioni specifiche diverse, oltre al minimo, vale quanto indicato nelle Tavole di P.R.G. con apposita linea tratteggiata.

1. Aree assoggettate alla disciplina della Decreto Legislativo n. 42/04.

1.1. Anche se non rappresentata sulle tavole di piano, è da intendersi individuata una fascia di protezione ambientale della profondità di m. 150 lungo i torrenti Maira e Talutto, assoggettata alla disciplina del D.Lgs. 42/04.

1.2. Le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. n 523/1904, integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza. Circolare P.G.R. 8.10.1998 n. 14 LAP PET).

Art.29

FR

2. Per le sponde dei fiumi, torrenti e sorgenti. FR.S

2.1. E' fissata una fascia di rispetto di:

- ✓ **m. 10** di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale ai sensi del R.D. 25.7.1904 n. 523, anche all'interno dei centri abitati.
- ✓ **m. 100** per sponde di fiumi, torrenti e canali non arginati, in pianura, ex art. 29 comma 1 lett .a L.R. 56/77, fuori dagli abitati esistenti e comunque dagli ambiti della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.
- ✓ **m. 25** dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati, ex art. 29 comma 1 lett. a L.R. 56/77.
- ✓ **m. 200** da pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici e da zone umide, all'interno di cui viene istituita una zona di tutela assoluta del raggio di m. 10, salvo le riduzioni in deroga previste dal D.P.R. 236/88 e s.m.i., art. 6., anche all'interno dei centri abitati. Si richiama altresì il Regolamento regionale 15/R/2006 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (L.R. n. 61/2000)" emanato con D.P.G.R. del 11.12.2006.

Nelle zone di rispetto sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività specificati all'art. 6 del D.Lgs n. 152/99.

2.2. L'area di salvaguardia del pozzo dell'acquedotto comunale ubicato in via Busca è stata ridefinita, ai sensi del Regolamento regionale 15/R del 2006 e s.m.i., con D.D. n. 178 del 08.05.2009, pubblicata sul supplemento ordinario n. 1 del B.U.R. n. 26 del 02.07.2009.

Nella suddetta area di salvaguardia si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dagli articoli 4 e 6 del medesimo Regolamento regionale, relativi rispettivamente alle zone di tutela assoluta e alla zona di rispetto, ristretta ed allargata. Nello specifico si prevede un'area di rispetto primaria corrispondente alla zona delimitata dalla isocrona di 60 giorni e un'area di rispetto secondaria corrispondente alla zona delimitata dalla isocrona di 180 giorni. I limiti delle suddette aree sono indicati topograficamente nelle tavole di Piano e per esse vale quanto descritto nella D.D. precedentemente citata.

3. Per la viabilità urbana ed extraurbana. FR.V

3.1. Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradali esistenti e in progetto:

- ✓ **- m. 30** per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m. 10,50 (Tipo C ex art. 2 D.L. 285/92);
- ✓ **- m. 20** per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (Tipo F ad eccezione delle strade vicinali ex art. 3 c. 1 n. 52 D.L.285/92);
- ✓ **– m. 10** per le rimanenti strade (strade tipo F ex art. 26 c. 2 lett.e D.P.R.495/92).

3.2. Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n. 147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art. 32 delle presenti Norme.

3. Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

4. Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 56/77. Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade statali o provinciali occorre l'ottenimento di nulla-osta da parte dell'ente competente prima dell'inizio dei lavori.

4. Per i cimiteri. FR.C

4.1. Nel territorio comunale, ~~fatta eccezione per le zone con particolare situazione orografica per l'esistente assetto di abitati o edifici,~~ si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le seguenti distanze minime dai cimiteri:

✓ ~~- **m. 150**, ai sensi dell'art. 27, comma 5, L.R. 56/77;~~

✓ **- m. 200** ai sensi dell'art. 28 L. n. 166/2002

Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le condizioni di cui al citato articolo di legge:

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione si applica anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere *a), b), c)* e *d)* del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457".

✓ **- come indicato in cartografia di Piano**, con minori distanze determinate con provvedimento del Sindaco a seguito D.C.C. e a seguito di parere favorevole dell'A.S.L. competente. Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Le fasce di rispetto cimiteriale costituiscono un vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 28 L. n. 166/2002, che come tale non può essere superato mediante la pianificazione urbanistica. Eventuali procedure di riduzione del vincolo, una volta ottenute le autorizzazioni previste dalle vigenti normative, potranno dare luogo ad un ridimensionamento della relativa fascia, con adeguamento di P.R.G.. La salvaguardia dell'area cimiteriale si pone in considerazione degli interessi pubblici che tale fascia di rispetto intende tutelare quali: esigenze di natura igienico sanitaria, salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi, mantenimento di superfici di possibile espansione della cinta cimiteriale.

5. Impianti di trattamento dei rifiuti liquidi. FR.D

5.1. La fascia di rispetto dei depuratori costituisce l'ambito di applicazione dell'Allegato IV – punto 1.2 – della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977. In tale ambito, pari ad una larghezza di 100 m dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto esistente o previsto, sono vietati tutti gli interventi che determinino l'aumento di carico antropico. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto.

6. Per gli elettrodotti di Alta Tensione. FR.E

6.1. In applicazione del D.P.R. n. 1062/68, *(D.P.C.M. 23.4.92)* le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica, fatte salve diverse prescrizioni di leggi di settore, dovranno rispettare le distanze prescritte, che saranno indicate nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso. Si richiamano le previsioni del D.M. 21.03.88, D.M.L.P. 16.01.91 e D.P.C.M. 23.04.92.

6.2. La D.G.R. n. 19-5515/2007 indica linee di indirizzo per la mitigazione dei campi elettromagnetici su cui basare lo sviluppo dei progetti di carattere urbanistico. Nello spazio circostante gli elettrodotti, dovrà essere prevista, oltre che la fascia di rispetto, anche una fascia di attenzione, di ampiezza variabile in riferimento al valore del campo magnetico ricompresso tra 3 e 0;5 microtesla.

7. Per i gasdotti. FR.G

7.1. Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire.

8. Per l'aeroporto.

8.1. Parte del territorio comunale ricade all'interno della fascia di rispetto dell'aeroporto di Cuneo Levaldigi; pertanto, nei territori interessati datale vincolo, indicato in planimetria in scala 1:5.000, dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni normative del settore.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità.

D2 - Sono considerate compatibili:

- servizi pubblici a verde;
- parcheggi pubblici;
- residenza esistente.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77.

I2 - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B, ampliamento secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77; demolizione.

I3 - E' ammessa l'utilizzazione delle fasce di rispetto con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole. Nelle fasce di rispetto cimiteriale è altresì consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree, oltre, naturalmente all'attività produttiva agricola.

I4 - Le fasce di rispetto delle fonti idropotabili sul territorio comunale sono dimensionate dalla D.D. n. 178 del 08.05.2009, pubblicata sul supplemento ordinario n. 1 del B.U.R. n. 26 del 02.07.2009. L'edificabilità rimane vincolata nell'area di rispetto primaria e nell'area di rispetto secondaria, i cui limiti sono indicati topograficamente nelle tavole di Piano. Per le edificazioni esistenti sarà possibile la manutenzione ordinaria e straordinaria.

I5 - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art. 27, 28, 29, 30 della L.R. 56/77.

I6 - Per le aree soggette a particolari vincoli dovranno essere prodotte opportune indagini a firma di tecnici abilitati, secondo i dettami delle leggi relative (L.R. 45/89 per il vincolo idrogeologico, Decreto Legislativo 42/04 per il vincolo ambientale), mentre per le zone non asservite da pubblica fognatura, le opere disperdenti dovranno essere dimensionate secondo i dettami della vigente legislazione.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Interventi ammessi con i seguenti **Parametri:**

V – volume della costruzione: ..... esistente

Aumenti di volume non superiori al 20%, della parte residenziale esistente, con 25 mq. comunque consentiti, concedibili "una tantum", per edifici rurali ad uso residenziale, sono ammessi secondo i disposti del 12° comma dell'art. 27 L.R. 56/77, con l'esclusione di quelli in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art. 29 penultimo comma L.R. 56/77. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Sul – superficie utile lorda: ..... esistente

Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento di superficie utile lorda e con mutamento di destinazione d'uso di locali accessori, ma senza aumento di volume.

It – indice di densità edilizia territoriale:..... mc./mq. --

If – indice di densità edilizia fondiaria: ..... mc./mq. --

Rc - rapporto di copertura:..... % --

Hm - altezza massima di edificazione:..... esistente

Np - numero piani: ..... n. --

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:..... m. 10,00

Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:..... m. 5,00

Ds - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 6,00

C2 - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.

C3 - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.

C4 – – Nelle aree a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati, fatta eccezione per chioschi per fiori e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico, in quanto costruiti per iniziativa pubblica. Sono altresì ammessi ampliamenti dei cimiteri di pubblica realizzazione.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali, risultanti dall'allineamento dell'edificazione rispetto al ciglio stradale, sono consentite soltanto:

- ✓ opere al servizio della strada e parcheggi scoperti;
- ✓ gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio, al fine del rispetto delle distanze normative, possono anche essere ubicati nelle aree produttive agricole immediatamente adiacenti a tali fasce;
- ✓ le nuove richieste di installazione di impianti di distribuzione carburante possono essere autorizzate secondo lo schema ANAS relativo alla “Richiesta realizzazione accessi carrai in strade extraurbane a servizio di distributore di carburanti”, approvato dalla provincia in data 03.05.07.
- ✓ canalizzazioni dei vari servizi d'urbanizzazione (sostegno di linee telefoniche, elettriche, cabine di distribuzione elettriche, reti idriche, fognanti e del gas, canalizzazioni irrigue e pozzi, ecc.);
- ✓ sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali ammesse;
- ✓ recinzioni in rete metallica o altrimenti "a giorno" su muretto di base, nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà, secondo le distanze previste dal "nuovo Codice della Strada": al di fuori dei centri abitati m.3,00 per le strade di tipo C;
- ✓ per le recinzioni e gli accessi, lungo le strade statali o provinciali, occorre presentare per il rilascio del permesso di costruire per gli eventuali interventi ammessi, preventivo nullaosta dell'Ente proprietario della strada stessa.

Q2 - Sono ammessi impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.

Norme per le aree funzionali alla **viabilità** e alle relative pertinenze.

FV

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle sedi viarie, rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti, nonché dalle infrastrutture per la circolazione.

L'assetto delle sedi viarie è disciplinato secondo la classificazione in tipi di cui al D.L. n.285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L. n.360/93.

Le aree funzionali di alla viabilità si distinguono in:

- ✓ Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (**Tipo C**)
  strade extraurbane secondarie, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
  E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalle strade statali e provinciali:
  - **SP 25 Cuneo - Villafalletto**
  - **SP 161 Villafalletto - Saluzzo**
  - **SP 156: Costigliole Saluzzo – Savigliano**
  - **SP 169: Costigliole Saluzzo – Centallo**
  - **SP 155: Busca – Vottignasco**
  - **SP 184: Villafalletto - Fossano**
- ✓ 1.2. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale **(Tipo F)**
  strade locali, urbane o extraurbane.
  E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalla strada provinciale:
  - **strade secondarie di accesso frazionale**
- ✓ 1.3. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale **(Tipo F Tipo E)**
  strade locali, urbane o extraurbane; strade urbane di quartiere.
  E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate e alle:
  - **strade secondarie di accesso agli insediamenti**
- ✓ 1.4. Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. **(Tipo E)**
  strade urbane di quartiere, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi.
  - **strade di distribuzione agli isolati; viabilità di distribuzione capillare**

Art.30

FV

1. Destinazione d'uso D

D1 - Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.

D2 - Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. 56/77.

D3 - A norma all'art. 2 del D.M. 1/4/68 n. 1404 per **ciglio stradale** si intende la "linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili)"

D4 - A norma del D.Lgs. n. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", per **confine stradale** si intende "il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".

D5 - In riferimento al D.P.R. n. 147/93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade sono definite come distanza dal **confine stradale.**

D6 - In linea generale non saranno consentiti nuovi accessi sulle strade di competenza regionale o provinciale e neppure la trasformazione degli accessi agricoli esistenti in accessi industriali, residenziali, ecc,. Tutti i nuovi accessi alle aree individuate dal P.R.G., la regolazione delle intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli, con strade di competenza provinciale), devono essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico Provinciale o Competente, adottando le tipologie previste dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali". Eventuali innesti o migliorie necessarie alla viabilità di competenza provinciale saranno a carico dei proponenti degli S.U.E.

D7 - Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.

D8 - Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse cancelli, rampe, ecc. e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma nonché gli impianti relativi.

2. Tipologia e modalità di intervento I

I1 - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento, completamento, nuova costruzione.

I2 - Non costituiscono variante al P.R.G. allargamenti rettifiche o modifiche dei tracciati comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.

I3 - E' consentita, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza delle strade stesse.

I4 – Il P.R.G. individua le aree per impianti di distribuzione del carburante ai sensi dell'apposito Piano Comunale, costituite da: impianti di erogazione del carburante, attrezzature di servizio, manutenzione e riparazione degli autoveicoli, servizi di assistenza agli automobilisti.

In esse sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, completamento, demolizione e nuova costruzione. Il completamento e la nuova costruzione sono ammessi con rapporto di copertura del 40%, altezza massima m. 6,00, distanza da fabbricati m. 6,00, distanza dai confini m. 5,00.

Per il posizionamento dei nuovi impianti, di cui all'art.2, commi 1 e 2, della L.R. 14/04 e in riferimento alla D.G.R. n. 35-9132/2008, si deve tenere conto delle distanze minime previste da norma regolamentari dettate dall'ente proprietario della strada a tutela della sicurezza stradale e da norme poste a tutela della salute e della pubblica incolumità..

Il permesso di costruire è soggetta alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della L. n. 10/77.

Nel corso degli interventi per la realizzazione degli impianti di erogazione del carburante deve essere prevista la sistemazione con superfici pavimentate e/o a prato dell'intera area. L'insediamento delle attività deve avvenire nel rispetto delle norme di sicurezza e delle disposizioni specifiche vigenti. L'accesso alle aree per gli impianti dalle vie pubbliche dovrà essere realizzato con garanzia di buona visibilità e senza ostacoli per la circolazione veicolare.

I5 – La rotatoria di accesso sulla SP 25 Cuneo – Saluzzo è prevista da realizzarsi una volta completata la variante di collegamento tra la SP 155 Busca – Villafalletto e la SP 25, anche in vista di ulteriori riassetti della viabilità locale, quali il superamento dell'abitato di Gerbola"

3. Consistenza quantitativa C

Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica composta dal sedime destinato al traffico veicolare, dai marciapiedi e/o dalla pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento dai confini stradali esistenti e in progetto, dall'edificazione o da muri di cinta.

C1 - Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (**Tipo C**)

SP 25 Cuneo Villafalletto SP 161 Villafalletto Saluzzo
SP 156 Costigliole Saluzzo Savigliano SP 169 Costigliole Saluzzo Centallo
SP 155 Busca Vottignasco SP 184 Villafalletto Fossano

(non inferiori a)

- - larghezza della carreggiata: ..... m. 10,50
- - corsie: ..... n. 2
- - larghezza della banchina o del marciapiede: ..... 2x m. 1,50
- - distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: ..... m. 10,00
- - fuori centri abitati: ..... **m. 30,00**
- - strade vicinali: ..... m. 10,00
- - distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: ..... m. 1,50
- - fuori centri abitati: ..... m. 3,00

C2 - Sedi viarie esterne di interesse intercomunale ~~provinciale~~ (**Tipo F**)

Strade di collegamento frazionale

(non inferiori a)

- - larghezza della carreggiata: ..... m. 6,00
- - corsie: ..... n. 2
- - larghezza della banchina o del marciapiede: ..... 2x m. 1,50
- - distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: ..... m. 6,00
- - fuori centri abitati: ..... **m. 20,00**
- - strade vicinali ad uso pubblico: ..... m. 5,00
- - distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: ..... m. 1,50
- - fuori centri abitati: ..... m. 3,00

C3 - Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (**Tipo F Tipo E**)

strade secondarie di accesso agli insediamenti

(non inferiori a)

- - larghezza della carreggiata: ..... m. 6,00
- - corsie: ..... n. 2
- - larghezza della banchina o del marciapiede: ..... 2x m. 1,50
  o 1 x m. 0,80 con allargamenti a m. 1,50 ogni m. 10,00
  per accessibilità ai diversamente abili
- - distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: ..... **m. 5,00**
  per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade
- - fuori centri abitati: ..... m. 20,00
- - strade vicinali ad uso pubblico: ..... m. 5,00
- - distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: ..... m. --
  secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio
- - fuori centri abitati: ..... m. 1,00

C4 - Ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68, in caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche le distanze e le fasce di rispetto dalle strade saranno stabilite dagli S.U.E. stessi.

C5 – Per edifici esistenti nelle fasce di rispetto nel caso di sopraelevazione è ammesso il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale. Analogamente gli interventi di ampliamento, ristrutturazione potranno essere realizzati alla distanza preesistente, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale purché sia verificata l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

C6 - In tutto il territorio comunale dovranno osservarsi negli interventi edilizi gli allineamenti di fabbricazione, rappresentati dalla linea di edificazione delle fronti dei fabbricati prospettanti spazi pubblici o privati, previsti dal P.R.G. .

Nella cartografia di P.R.G. gli allineamenti di fabbricazione sono rappresentati dalla linea che delimita la fascia di rispetto dai cigli stradali (esistenti e/o in progetto). E' in facoltà del Comune consentire un maggior arretramento dei fabbricati rispetto all'allineamento indicato, in relazione alle soluzioni progettuali che di volta in volta saranno presentate. Quando l'allineamento da rispettare è quello in atto, si dovrà procedere a un minimo accertamento dell'allineamento stesso conducendo una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quelle che si intende edificare (e comunque comprese in un cerchio di m. 100 di diametro) e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili; esse devono essere sistemate e mantenute a cura e spese del proprietario e destinate a verde e/o a parcheggio.

Per le zone di insediamento il P.R.G. indica, ove il caso, in cartografia, gli allineamenti delle recinzioni che devono essere obbligatoriamente rispettati in presenza di nuove recinzioni o di rifacimento di recinzioni esistenti.

Lungo le vie è prescritto un allineamento parallelo con l'asse stradale.

Art.30

FV

4. Assetto qualitativo Q

Q1 - In sede di progettazione della nuova viabilità di collegamento, dovranno essere previste le seguenti misure di mitigazione degli impatti:

- ✓ contenimento, per quanto tecnicamente possibile, di eventuali rilevati connessi alla massicciata stradale;
- ✓ rinaturalizzazione delle scarpate e degli eventuali reliquati;
- ✓ congrue soluzioni per facilitare gli accessi alle particelle agricole interrotte;
- ✓ congrue soluzioni per conservare la funzionalità della rete idrografica superficiale.

Q2 - La realizzazione della nuova viabilità dovrà essere preceduta da progetti esecutivi che tengano in debita considerazione le problematiche connesse alle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi attraversati (acclività, stabilità, presenza di rii, ecc.) e all'esondazione dei corsi d'acqua locali nel corso delle piene; le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Q3 - Sulle tavole di P.R.G. sono indicati i percorsi segnalati, attrezzati e protetti per la circolazione pedonale e/o ciclabile; in corrispondenza di tali indicazioni gli interventi sulle strade esistenti dovranno obbligatoriamente prevedere gli spazi per la definizione di ambiti funzionali per tali scopi. In caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale teorico potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate e, qualora non acquisite alla proprietà pubblica, recintate con vincolo di uso a verde privato e a non richiedere indennizzi in caso di esproprio.

Q4 - Gli edifici o le parti di essi di cui il progetto esecutivo prevede la demolizione per la realizzazione della strada, potranno essere riedificati in base alle determinazioni del progetto stesso, anche in deroga agli arretramenti previsti.

Q5 - I parcheggi localizzati a filo strade devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.

Q6 - Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.