



Comune di
SAN GIORGIO CAN.SE
Città Metropolitana di Torino

PROGETTO PRELIMINARE

Ottobre 2022

ESTENSORE DELLA VARIANTE

Arch. Gian Carlo Paglia
con
Arch. Anna Maria Donetti
Arch. Pian Ilaria Vittone



STUDIO PAGLIA
STUDIO ASSOCIATO
DI URBANISTICA

via per Cuceglio, 5 - 10011 Agliè (TO)
tel. 0124 330136 fax 0124 429427
studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

5^a VARIANTE PARZIALE AL PRGC

(ART. 17 COMMA 5° L.R. 56/77)



NORME DI ATTUAZIONE

L'URBANISTA

Gian Carlo PAGLIA

IL SINDACO

Andrea ZANUSSO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Luca FASCIO

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Marco PERINO

NOTA REDAZIONALE

Le modifiche apportate con la 5° Variante Parziale al testo normativo vigente sono state evidenziate con i seguenti caratteri:

Testo originale non modificato.

~~Testo stralciato con il Progetto Preliminare~~

Testo introdotto con il Progetto Preliminare

TITOLO I – NORME GENERALI

Art.1	Finalità del Piano Regolatore Generale e Comunale	pag. 5
Art.1bis	Nota esplicativa	pag. 5
Art.2	Efficacia e campo di applicazione	pag. 5
Art.3	Definizioni: parametri urbanistici	pag. 6
	1. Area	pag. 6
	2. Superficie Territoriale – S.T.	pag. 6
	3. Superficie Fondiaria – S.F.	pag. 6
	4. Indice di densità edilizia territoriale – I.T.	pag. 6
	5. Indice di densità edilizia fondiaria – I.F.	pag. 6
	6. Indice di utilizzazione territoriale – U.T.	pag. 6
	7. Indice di utilizzazione fondiaria – U.F.	pag. 6
	8. Intervento urbanistico	pag. 6
	9. Intervento edilizio	pag. 6
	10. Destinazione d'uso	pag. 6
Art.4	Definizioni: parametri edilizi	pag. 8
Art.5	Superficie Coperta – S.C.	pag. 8
Art.6	Rapporto di Copertura – R.C.	pag. 8
Art.7	Superficie Utile – S.U.	pag. 8
Art.8	Altezza – H	pag. 9
Art.9	Volume – V	pag. 9
Art.10	Piani Fuori Terra – P.f.t.	pag. 9
Art.11	Distanza – D	pag. 10
Art.12	Tipologie edilizie	pag. 10
Art.13	Principali tipi di intervento urbanistico	pag. 10
	1. Restauro paesaggistico	pag. 10
	2. Risanamento conservativo	pag. 10
	3. Riqualificazione urbanistica	pag. 11
	4. Ristrutturazione urbanistica	pag. 11
	5. Nuova urbanizzazione	pag. 11
Art.14	Principali tipi di interventi edilizio	pag. 11
	Manutenzione ordinaria	pag. 11
	Manutenzione straordinaria	pag. 11
	Restauro e risanamento conservativo	pag. 12
	Restauro conservativo	pag. 12
	Risanamento conservativo	pag. 13
	Ristrutturazione edilizia	pag. 13
	Tipo A	pag. 13
	Tipo B	pag. 13
	Ristrutturazione urbanistica	pag. 14
	Demolizione	pag. 14
	Ampliamento	pag. 14
	Sopraelevazione	pag. 14

Nuova costruzione	pag. 14
Adeguamento impianti ed edifici a specifici obblighi di legge	pag. 14

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art.15	Modalità di attuazione del PRGC	pag. 15
	Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	pag. 15
	Strumenti Urbanistici Esecutivi	pag. 15
	Intervento diretto mediante semplice conseguimento di concessione o di autorizzazione	pag. 15
Art.16	Concessione ed autorizzazione	pag. 16
Art.17	Opere soggette a concessione o autorizzazione	pag. 16
Art.18	Condizioni per il rilascio di concessione	pag. 16
Art.19	Osservanza di valori parametrici – Applicazione degli indici	pag. 16
Art.19bis	Osservanza delle prescrizioni geologiche	pag. 17

TITOLO III – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art.20	Concessione ed autorizzazione	pag. 18
--------	-------------------------------	---------

CAPO I – AREE A SERVIZI ED ATTREZZATURE COMUNALI E DI INTERESSE GENERALE

Art.21	Aree per servizi pubblici (S)	pag. 19
Art.22	Aree per servizi privati di uso pubblico	pag. 20
Art.23	Opere di urbanizzazione primaria e indotta	pag. 21

CAPO II – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art.24	Aree destinate ad usi residenziali (CS e R)	pag. 22
Art.24bis	Aree private pertinenziali ad insediamenti residenziali (VP)	pag. 22
Art.25	Centro Storico (CS)	pag. 23
Art.26	Norme particolari per il Centro Storico	pag. 26
Art.27	Edifici, manufatti, monumenti isolati di valore storico-artistico / ambientale-documentario	pag. 26
Art.28	Aree a capacità insediativi esaurita (RE)	pag. 26
Art.29	Aree di completamento (RC)	pag. 27
Art.30	Aree residenziali di tipo rurale (RR)	pag. 28
Art.31	Aree di nuovo impianto (RN)	pag. 29
Art.32	Aree di edilizia economico-popolare di nuovo impianto (RNE)	pag. 30
Art.32bis	Trasferimenti di capacità edificatoria	pag. 30

CAPO III – AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art.33	Aree destinate ad impianti produttivi (I)	pag. 31
Art.33bis	Aree private pertinenziali ad insediamenti produttivi e terziari (PP)	pag. 32
Art.34	Aree attrezzate di nuovo impianto (IN)	pag. 32
Art.35	Aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (IR)	pag. 32
Art.36	Impianti produttivi esistenti e confermati (IC)	pag. 33
Art.37	Impianti produttivi esistenti in sede impropria (II)	pag. 33
Art.38	Strutture ed attrezzature per allevamenti animali (A.A.C.)	pag. 33
Art.38bis	Aree per attività commerciali (AC)	pag. 34

CAPO IV – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Art.39	Aree destinate ad uso agricolo (A)	pag. 35
--------	------------------------------------	---------

CAPO V – ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

Art.40	Aree di Tutela Espansione (TE)	pag. 38
Art.40bis	Aree di tutela Ambientale (TA)	pag. 38
Art.40ter	Ambito di tutela e salvaguardia infrastrutturale	pag. 39
Art.41	Aree di dissesto (D)	pag. 39
Art.42	Aree destinate alla viabilità	pag. 39
Art.43	Fasce di rispetto	pag. 40
Art.44	Aree di rispetto	pag. 42
Art.45	Fasce di rispetto: Norme particolari	pag. 42
Art.46	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	pag. 42
Art.47	Vincolo idrogeologico e aree boscate	pag. 43
Art.48	Vincolo ai sensi della L. 1089/1939	pag. 43
Art.49	Vincolo ai sensi della L. 1497/1939	pag. 43
Art.50	Opere in aree attigue a strade e strade provinciali e statali	pag. 43
Art.51	Edifici esistenti a destinazione d'uso impropria	pag. 43
Art.52	Autorizzazione all'insediamento industriale	pag. 45

TITOLO IV – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art.53	Parcheggi privati	pag. 46
Art.54	Aree a verde privato	pag. 46
Art.55	Recinzioni	pag. 46
Art.56	Sbancamenti e muri di sostegno	pag. 47
Art.57	Costruzioni in arretramento dal filo stradale	pag. 47
Art.58	Autorimesse e bassi fabbricati	pag. 47
Art.59	Riferimento ad altre norme	pag. 47

TITOLO V – COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Art.60	Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati	pag. 48
Art.61	Zone di insediamento commerciale	pag. 48
Art.62	Compatibilità territoriale dello sviluppo	pag. 49
Art.63	Attuazione della destinazione d'uso commerciale	pag. 49
Art.64	Abilitazione di attività commerciali	pag. 49
Art.65	Fabbisogno di parcheggi e standard	pag. 50
Art.66	Misure di tutela dei beni culturali e ambientali	pag. 51
Art.67	Verifiche di impatto sulla viabilità	pag. 51
Art.68	Verifiche di compatibilità ambientale	pag. 51
Art.69	Condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali	pag. 52
Art.70	Incompatibilità	pag. 52

TITOLO VI – NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 71	Deroghe	pag. 53
Art. 72	Norme in contrasto	pag. 53

TABELLE NORMATIVE DI ZONA

1. CS – CENTRO STORICO	pag. 55
2. Rea – AREA A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA	pag. 56
3. REb – AREA A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA	pag. 57
4. RC – AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	pag. 59
5. RR – AREE RESIDENZIALI DI TIPO RURALE	pag. 60
6. RN – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	pag. 61
7. RNE – AREA DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE DI NUOVO IMPIANTO	pag. 62
8. IN – AREE PRODUTTIVE ATTREZZATE DI NUOVO IMPIANTO	pag. 63
9. IRa – AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO INFRASTRUTTURALE	pag. 64
10. IRb – AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO INFRASTRUTTURALE	pag. 65
11. IC – IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI	pag. 66
12. II – IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN SEDE IMPROPRIA	pag. 67
13. AAC – STRUTTURE E ATTREZZATURE PER ALLEVAMENTO DI ANIMALI	pag. 68
14. AC – AREA PER ATTIVITÀ COMMERCIALI	pag. 69
15. TP – AREA TERZIARIA PER STRUTTURE RICETTIVE	pag. 70

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Generale e Comunale

In armonia con le disposizioni degli artt. 11 e 82 della L.R. 56/77 il Piano Regolatore Generale Comunale è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale ed ha quali specifici obiettivi:

- un equilibrato rapporto fra residenze, servizi ed infrastrutture;
- il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico e ambientale,
- la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
- l'equilibrata espansione dei centri abitati;
- il riordino e il completamento degli impianti produttivi esistenti e la previsione di aree attrezzate di nuovo impianto;
- il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Art. 1bis Nota esplicativa

Il testo normativo che segue riproduce le molteplici disposizioni che governano gli usi e le trasformazioni del territorio comunale, così come si sono venute a configurare a seguito dell'entrata in vigore del piano regolatore e della successiva variante.

Per mero errore di trascrizione non sono state riportate alcune modifiche, regolarmente operanti, introdotte con la D.G.R. 63 – 29042 del 25.10.93, di approvazione dello strumento urbanistico generale, che qui di seguito si intendono integralmente richiamate.

A maggior specificazione le sopracitate omissioni riguardano gli articoli e le schede di zona contrassegnati nella originaria stesura approvata con i numeri e le sigle: 28/5°c./P.to1/lett.h, 28/5° c./P.to1/lett.i, 30/lett.g, 30/lett.h, 30/6°c., 30/8°c., 34/2°c., 35/2°c., 41/1°c., 41bis, 43/1°c., 43/2°c., 43 comma aggiunto, 44/4°c., 47bis, 51/1°c.,/lett.a2, RC7, RN2, RN7, RN8; SP.

Art. 2 Efficacia e campo di applicazione

Il Piano Regolatore Generale (PRG) si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme, le tabelle allegate e le prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il PRG.

Le presenti norme costituiscono parte essenziale del PRG, integrano le prescrizioni indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scale diverse, fa testo la tavola a scala inferiore.

Le previsioni insediative del PRG sono riferite ad un arco temporale quinquennale.

A norma dell'art. 82 della L.R. 56/77, ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il PRG sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali da esso indicate.

La relazione geologico-tecnica, con tutti i suoi allegati, si intende inclusa tra gli elaborati di carattere prescrittivo del PRG.

TITOLO I NORME GENERALI	Pag. 6
-----------------------------------	--------

Art. 3 Definizioni: parametri urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni di parametri urbanistici, rinviando, per quanto non in contrasto e non specificatamente definito al Regolamento Edilizio:

1 Area

Quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di piano, per la quale il piano prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi d'intervento con i relativi parametri e le modalità di attuazione.

2 Superficie Territoriale – S.T.

Si intende per S.T. l'estensione complessiva dell'area di insediamento costituita dalla somma delle superfici fondiari, di quelle destinate a spazi pubblico o riservate ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi ed a sedi viarie anche pedonali.

3 Superficie Fondiaria – S.F.

Si intende per S.F. la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto degli spazi pubblici di ogni tipo esistenti o previsti dal P.R.G.C. e dagli strumenti urbanistici esecutivi.

4 Indice di densità edilizia territoriale – I.T.

Per I.T. si intende il rapporto tra il volume edilizio edificato o edificabile, e la superficie territoriale dell'area di riferimento ed è espresso in mc. per ha.

5 Indice di densità edilizia fondiaria – I.F.

Per I.F. si intende il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie fondiaria pertinente edificabile, ed è espressa in mc. per mq.

Sono esclusi dal computo della densità edilizia i volumi tecnici e gli impianti tecnologici non rilevanti ai fini del carico urbanistico degli insediamenti interessati.

Il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando I.T. alla S.T.

6 Indice di utilizzazione territoriale – U.T.

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

7 Indice di utilizzazione fondiaria – U.F.

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

La superficie utile complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T.

8 Intervento urbanistico.

Si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 nell'ambito interessato.

8 bis Ambito pertinenziale

Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto e documentabile rapporto funzionale, a prescindere dalle delimitazioni delle zone urbanistiche.

9 Intervento edilizio.

Si intende il complesso delle operazioni, oggetto di una autorizzazione o concessione edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

10 Destinazione d'uso.

Si intende per destinazione d'uso di un'area come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte od ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un immobile o di parte di esso, si intende un passaggio dell'una all'altra delle classi d'uso ammesse.

La destinazione d'uso degli edifici già costruiti o in corso di costruzione è quella risultante dalla domanda di intervento o dagli elementi progettuali allegati.

Per le costruzioni già realizzate in epoca nella quale non era richiesta l'autorizzazione o la precisazione delle destinazioni d'uso, viene assunta come destinazione quella in atto al momento dell'adozione del P.R.G.C. e, qualora non abbiano destinazione in atto, quella compatibile con la destinazione risultante dalle caratteristiche tecniche e dalle dotazioni specifiche dell'edificio.

Il P.R.G.C. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili: le tabelle delle varie aree del Piano indicano le destinazioni prescritte e quelle "ammesse"; quelle non indicate risultano pertanto escluse.

Per destinazione d'uso "ammessa" si intende quella prevalente per le costruzioni preesistenti e non per le nuove costruzioni soggette alla destinazione "prescritta".

Le destinazioni d'uso sono classificate come segue:

a) Residenziali:

RA Residenze e autorimesse private

b) Commerciali e terziarie:

C Attività commerciali, così distinte in sottoclassi:

C1 commercio al dettaglio per le aree ricomprese nelle Zone di Insediamento Commerciale, secondo le compatibilità insediative definite dai Criteri commerciali comunali di cui all'art.8 del D.Lgs.114/98, approvati dal Comune, ai quali si rimanda.

C2 commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato per le restanti aree urbanistiche non ricomprese nelle Zone di Insediamento commerciale.

C3 commercio all'ingrosso.

In caso di riconoscimento di Localizzazioni L1 in fase di autorizzazione commerciale (come ammesso dai Criteri commerciali di cui all'art.8 del D.Lgs.114/98 approvati dal Comune ai quali si rimanda) la limitazione agli esercizi di vicinato, prevista nelle aree urbanistiche non ricomprese nelle Zone di Insediamento Commerciale, può non operare.

La destinazione "commercio al dettaglio" (C1 o C2) abilita anche all'apertura di pubblici esercizi e di attività di servizio alla persona.

TC Agenzie di credito, assicurazioni e simili;

TEA Attività alberghiera e para-alberghiera; sedi di enti, associazioni culturali, sindacali e simili;

TU Uffici professionali, intermediari del commercio e assimilabili;

c) Produttive:

PAR Attività artigianali di servizio alla residenza quali idraulici, falegnami, elettricisti, tappezzeri, autoriparazioni, fotografi, servizi per l'igiene e la pulizia, barbieri e parrucchieri, ecc., che non siano incompatibili con la residenza, inquinanti o moleste, pericolose o generatrici di traffico;

PA Attività produttive artigianali non nocive e rumorose;

PI Attività produttive non nocive e rumorose.

d) Agricole:

AR Residenze connesse con attività agricola totale o par-time;

AP Attività agricole e connesse compresi allevamenti, immagazzinamento prodotti, commercio diretto prodotti.

e) Di servizio:

SP Attività di servizio di interesse pubblico su aree private specificatamente definite caso per caso;

S Attrezzature di interesse pubblico per insediamenti residenziali;

SI Attrezzature di interesse pubblico al servizio degli insediamenti produttivi.

TITOLO I NORME GENERALI	Pag. 8
-----------------------------------	--------

Si precisa che le classi delle destinazioni d'uso sono le cinque generali citate ai punti precedenti da a) ad e). Le sottoclassi sopra evidenziate nelle cinque destinazioni d'uso previste acquistano validità solo quando vengono espressamente citate nei singoli articoli.

Art. 4 Definizioni: parametri edilizi

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono si fa riferimento alle definizioni di parametri edilizi di cui agli articoli seguenti, rinviando per quanto non in contrasto e non specificatamente definito al Regolamento Edilizio.

Art. 5 Superficie coperta – S.C.

È definita dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo.

Nella determinazione della superficie coperta devono essere computati tutti gli edifici compresi i bassi fabbricati.

Non sono da computarsi solo i balconi fino ad un aggetto massimo di m. 2,00; i cornicioni, le gronde ed in genere gli aggetti con funzioni decorative; le autorimesse private interrate, qualora non coprano una area superiore alla metà della superficie libera ed inoltre:

- ♦ La quota di copertura (misurata dall'estradosso al piano strada od al piano di campagna dopo la sua definitiva sistemazione) non sia superiore a m.1,00;
- ♦ La copertura sia sistemata a verde o a congrue destinazioni, comunque fruibili e tali da essere considerate aree libere pertinenti alla costruzione.

Art. 6 Rapporto di copertura – R.C.

È il valore percentuale che esprime l'ampiezza della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

Art. 7 Superficie Utile – S.U.

È data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra, misurate:

- ♦ Al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- ♦ Al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche.

I piani seminterrati vanno computati nella superficie utile quando emergono per oltre m. 1,40 dalla quota del marciapiede o del terreno sistemato all'estradosso del solaio di copertura del piano seminterrato. La predetta emergenza viene calcolata come media misurata sulle diverse facciate e comunque non deve mai essere superiore a m. 2,00. La pendenza del riporto deve essere inferiore al 20%. Fermo restando che in termini assoluti non si potranno ottenere emergenze superiori a m. 1,00.

I sottotetti non abitati sono esclusi, purchè racchiudibili rispettivamente nelle sagome limite di un volume di 2,50x2,50 non più alto di m. 4,00 dall'ultimo solaio e di un tetto virtuale (pendenza 50%) impostato su gronda ipotetica all'altezza regolamentare, sporgente m. 1,20 dal filo di fabbricazione; nel caso eccedano tali sagome ovvero siano abitati vengono conteggiati integralmente.

Non caso di costruzione di abbaini che eccedano il tetto virtuale si considera come S.U. solo la superficie proiezione dell'abbaino quando la superficie somma delle proiezioni dei muri esterni degli abbaini ha valore globale minore del 30% della superficie coperta del fabbricato; se invece la superficie proiezioni dei muri esterni degli abbaini è superiore al 30% della superficie coperta del fabbricato, il sottotetto viene conteggiato integralmente.

Nel caso di copertura a due falde, la superficie compresa nel triangolo della virtuale copertura a 4 falde viene calcolata nella superficie utile solo in presenza di aperture nel muro di tamponamento del sottotetto.

TITOLO I NORME GENERALI	Pag. 9
-----------------------------------	--------

Art. 8 Altezza – H.

L'altezza dei fabbricati si misura sui prospetti, dalla quota del marciapiede o del terreno sistemato, all'intradosso (se inclinato alla sua quota media) del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o al filo di gronda se più alto.

Nel caso di copertura a due falde si considera il filo di gronda più elevato.

Non si computa la maggior altezza determinata sui prospetti:

- ◆ Dalla presenza di rampe di accesso a seminterrati se la loro larghezza totale non supera un sesto della lunghezza del perimetro totale del fabbricato;
- ◆ Dalla presenza di parte di cortile ribassata sotto il livello del terreno sistemato se la sua superficie non è superiore alla superficie coperta totale del fabbricato;
- ◆ Dalla presenza di volume tecnici (torre di scale, ascensori, camini, ecc.) e di costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci, elettrodotti, e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;
- ◆ Dalla presenza di abbaini che non eccedano la percentuale prevista dal penultimo comma dell'art. 7.

Se il tetto o la copertura ha inclinazione superiore al 50% l'altezza determinata come sopra viene incrementata di due terzi della proiezione verticale del tetto.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C. nelle tabelle allegate.

Art. 9 Volume – V.

Il computo del volume va sempre eseguito, anche nel caso di edificio a piani sfalsati, con sporti o sottotetti abitabili, per singoli piani ed è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze misurate tra i piani di calpestio dei pavimenti e/o tra piano di calpestio e intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (se inclinato alla sua quota media).

Per i piani parzialmente interrati il computo del volume va eseguito con i criteri di cui sopra ma limitatamente alla parte di solido emergente dal terreno a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrate eccedenti la quota pari al riporto di terreno con pendenza del 20% a seguito di riporti di terreno di nuova formazione, raccordati con il piano del sedime stradale e/o dei marciapiedi o, in assenza, con i terreni limitrofi, con pendenze superiori al 20%.

Nel calcolo devono essere altresì compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche che non possano per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

I bassi fabbricati rientranti nel calcolo della superficie coperta, sono da computarsi anche nel volume qualunque sia la loro destinazione.

Art. 10 Piani Fuori Terra – P.f.t.

Si considerano piano fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra.

Nel numero di piani fuori terra si calcolano inoltre i piani seminterrati di altezza emergente dal marciapiede o terreno sistemato maggiore di m.1,40 misurata all'estradosso del solaio di copertura del seminterrato, calcolata con il metodo indicato all'art. 7 ed il piano sottotetto con presenza di abbaini che eccedono la percentuale prevista dal penultimo comma dell'art. 7.

Il numero massimo di piani fuori terra non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C. nelle tabelle allegate.

Art. 11 Distanza – D.

La distanza minima di un edificio tra altri edifici (D_f), da confini (D_c), da ciglio stradale (D_s) ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento è misurata nei confronti del filo di fabbricazione.

Per filo di fabbricazione si intende la proiezione sul piano orizzontale del perimetro di massimo ingombro dell'edificio, compresi gli sporti, logge anche aperte e porticati ed escludendo cornicioni e balconi se aggettanti meno di m. 2,20.

Dalle distanze regolamentari sono escluse soltanto le autorimesse interrato non computate nella superficie coperta. Per le cabine elettriche ed altre installazioni simili si seguono le distanze contenute nel Codice Civile, fatto salvo quanto prescritto all'art. 58.

È comunque ammessa la sopraelevazione di fabbricati esistenti in zona RE, RR, RC ad 1 piano f.t. a distanza dal confine inferiore a m. 5,00 purché compatibili con le norme sul numero di piani f.t. ed a distanza dal confine superiore a m. 1,50, purché sia rispettata la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Art. 12 Tipologie edilizie.

- a) Edificio uni-bifamiliare: edificio comprendente non più di una o due unità alloggio;
- b) Edificio plurifamiliare: edificio composto di più di due unità alloggio provviste ciascuna di ingresso proprio e disimpegnate tutte da una sola entrata principale, da scala e ascensori comuni.
- c) Fabbricazione in linea o a schiera: edificio con più di una unità alloggio sovrapposte, disposti in modo lineare (retta, curva, spezzata), composti da più unità giustapposte (anche edificate in tempi differenti), ogni unità alloggio ha accesso indipendente come in b).

La fabbricazione in linea o a schiera non deve mai dare luogo a fabbricazione chiusa.

- d) Fabbricazione isolate: edifici separati un o dall'altro, distaccati dai confini e architettonicamente risolti su tutte le fronti.

La tipologia edilizia nelle diverse porzioni del territorio è fissata dal P.R.G.C. nelle tabelle allegate.

Art. 13 Principali tipi di intervento urbanistico

1 Restauro paesaggistico.

Si intende il complesso di interventi volti al recupero, alla salvaguardia ed al ripristino dei peculiari caratteri storico-culturali, ambientali e tradizionali di parti del territorio riconosciute come "aree di interesse paesistico ambientale" o come "aree esterne di interesse storico e paesaggistico" pertinenti ai beni culturali ambientali, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

2 Risanamento conservativo.

Si intende il complesso di interventi volti al recupero integrale degli spazi urbani e della struttura storica, al restauro statico ed architettonico del tessuto antico, ed alla salvaguardia sociale nelle parti di territorio riconosciute come insediamenti urbani di carattere storico artistico e/o ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

3 Riqualificazione urbanistica.

Si intende il complesso di interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di una parte del territorio, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne l'unità, la continuità e la qualità ambientale.

Gli interventi potranno interessare le aree per servizi, gli spazi pubblici, l'arredo urbano e gli stessi edifici, senza che ne sia modificato il tessuto edilizio preesistente.

4 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.

5 Nuova urbanizzazione.

TITOLO I NORME GENERALI	Pag. 11
-----------------------------------	---------

Si intende il complesso di interventi volti a realizzare insediamenti di nuovo impianto, con i relativi servizi.

Art. 14 Principali tipi di intervento edilizio

Ai sensi dell'art. 31 L. 457/78 e dell'art. 13 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni si intendono così specificati, fatte salve ulteriori specificazioni definite in sede di strumento urbanistico in relazione alla peculiarità del tessuto edilizio considerato:

a Manutenzione ordinaria.

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, senza alterarne i caratteri originari (propri dell'edificio relativi alla epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati), né aggiungere nuovi elementi; sono inoltre ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali e la riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici.

Si specifica in riferimento a quanto sopra che gli interventi sulle finiture debbono limitarsi a: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere sia interne che esterne; ripristino parziale delle tinteggiature, di intonaci e di rivestimenti sia esterni che interni; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

È consentita inoltre la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Per tali interventi non sono richieste né concessione, né autorizzazione ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939; deve esserne comunque data comunicazione scritta al Sindaco prima dell'inizio dei lavori.

b Manutenzione straordinaria.

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

Più precisamente per manutenzione straordinaria si intendono le opere che riguardano il mantenimento dell'edificio nella sua condizione, funzionalità e struttura attuale senza alcuna modificazione (conservazione degli immobili allo stato di fatto).

Devono essere considerati di manutenzione straordinaria (interni o esterni agli edifici) gli interventi che non comportino modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio quali:

- ◆ Tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni ed interni;
- ◆ Ripassatura del tetto con sostituzione dell'orditura principale;
- ◆ Rifacimento degli elementi architettonici esterni degradati (inferriate, cornici, zoccoletti, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.) purché non alterino la struttura tipologica dell'edificio;
- ◆ Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati;
- ◆ Installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione dei volumi e superfici; sono comunque consentite limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti;
- ◆ Modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata od aggregata ad altra unità immobiliare.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

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

Per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita da parte del sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/1939 e numero 1497/1939, ai sensi del comma 4 art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i.

c Restauo e risanamento conservativo.

Si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

c1 Restauo conservativo.

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

In ogni caso gli interventi di restauro conservativo debbono assicurare la conservazione:

- ◆ Della veste architettonica esterna con particolare riguardo agli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, ed agli intonaci che debbono essere ripristinati con malta e tinta analoga a quella originaria;
- ◆ Della struttura portante in quanto associata a carattere tipologico dell'edificio (è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari);
- ◆ Dei solai, che possono essere sostituiti senza modificazione della quota di calpestio solo nei casi di accertata pericolosità;
- ◆ Delle coperture a tetto ed a terrazze che debbono restare alla stessa quota. L'intervento dovrà essere effettuato secondo tipologie e con materiali originali;
- ◆ Delle scale interne;
- ◆ Delle porte, delle finestre e delle aperture che vanno concordate alle forme tradizionali.

È consentito procedere, nel rispetto di quanto sopra detto, al riordino ed alla installazione di: canne fumarie, impianti generali quali impianto idrico, di riscaldamento, di ascensore e simili; servizi interni quali bagni, angoli di cottura anche con aerazione artificiale; impianti tecnologici di servizio.

c2 Risanamento conservativo.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, modeste integrazioni degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici e che siano esclusivamente di adattamento e riadattamento di limitata entità di locali esistenti quali:

- ◆ Apertura o chiusura di vani di porte interne;

- ◆ Demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti eseguiti con qualsiasi tecnica;
- ◆ Installazione o rimozione in locali interni di servizi igienici.

È consentita la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti, secondo i disposti della Legge n. 94/1982, al rilascio di autorizzazione se riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto.

Qualora si tratti di immobili definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di P.R.G.C. il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere vincolante di cui all'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Quando gli interventi di restauro e risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

d Ristrutturazione edilizia.

Si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

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

Si distinguono in interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "A" ed interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B".

d1 Tipo A.

Interventi che pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi, pertanto non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino l'aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

d2 Tipo B.

Interventi che in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali ammettono anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

È ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio, quali fienili e porticati, purché la loro volumetria non superi il 30% della volumetria residenziale esistente sul lotto, fatte salve le prescrizioni edilizie dell'area con particolare riferimento alle confrontanze fra fabbricati.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dell'edificio.

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione. In applicazione dell'art. 9 della legge 25.03.1982, n. 94 sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità previste dall'articolo citato.

e 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 e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

f Demolizione.

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato.

TITOLO I NORME GENERALI	Pag. 14
--	---------

Gli interventi di sola demolizione sono soggetti ad autorizzazione purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla Legge 1089/1939 e 1497/1939; sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio-accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione, ai sensi del comma 4 art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i.

g Ampliamento.

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli ampliamenti sono eseguiti nel rispetto delle prescrizioni del Piano relative agli allineamenti, alle confrontanze minime e distanze dai confini, alle altezze massime, alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

h Sopraelevazione.

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite nel rispetto delle prescrizioni del Piano relative agli allineamenti, alle confrontanze minime e distanze dai confini, alle altezze massime, alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

i Nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate, ovvero di nuovi manufatti, anche su aree edificate, da eseguirsi sia fuori terra che interrati, disciplinati dal Piano con appositi indici parametrici ed indicazioni specifiche tipologiche.

Per interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio della concessione.

j Adeguamento impianti ed edifici a specifici obblighi di legge.

Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge, particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per portatori di handicap, sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

L'entità ed i caratteri di tali opere determinano il tipo di intervento per il provvedimento relativo con il quale essere sono assentite.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 15 Modalità di attuazione del P.R.G.C.

Il Piano viene attuato attraverso:

- a) Programmi pluriennali di attuazione;
- b) Strumenti urbanistici esecutivi;
- c) Intervento edilizio diretto.

a Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il Programma Pluriennale di Attuazione indica le aree e le zone in cui si realizzano le previsioni del P.R.G.C., le opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e quelle relative alle nuove aree ad urbanizzare.

I Comuni, singoli od associati, formano il Programma di Attuazione secondo le modalità e con i contenuti previsti agli articoli 33, 34, 35 della L.R. 56/77.

b Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono esclusivamente:

- 1) Piani Particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed all'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865 (Piani per Insediamenti Produttivi) ed agli artt. n. 38, 39, 40 della L.R. 56/77;
- 2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni e art. 41 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 3) Piani di Recupero del Patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27, 28, 30 della Legge 05.08.1978, n. 457 e art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 4) Piani Esecutivi Convenzionati di cui agli artt. 43, 44 della L.R. 56/77;
- 5) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa privata di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.

c Intervento diretto mediante semplice conseguimento di concessione o di autorizzazione.

Il Piano Regolatore Generale definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui la concessione è subordinata alla formazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Ove non definite dal P.R.G.C. le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione del Programma di Attuazione, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 56/77, o con specifiche deliberazioni consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.C.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del programma di attuazione, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente.

Le procedure di delimitazione dei comparti di cui sopra sono definite dall'art. 46 della L.R. 56/77.

Art. 16 Concessione ed autorizzazione

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme di legge.

Il proprietario o l'avente titolo deve richiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., purché compatibili con le norme del P.R.G.C.; per la utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, salvo quella ordinaria.

Art. 17 Opere soggette a concessione o autorizzazione

A norma dell'art. 1 della Legge 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, il proprietario, il titolare del diritto reale, e colui che per qualsiasi altro valido titolo abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, la concessione o l'autorizzazione a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili.

Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione:

- a) Per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le norme del P.R.G.C. e/o degli strumenti esecutivi;
- b) Per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- c) Per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;
- d) Per gli interventi di manutenzione ordinaria.

Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) degli art. 48 e 48bis (certificato urbanistico) e 49 (caratteristiche e validità della concessione), 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati.

Art. 18 Condizioni per il rilascio di concessione

La concessione viene rilasciata dal Sindaco quando l'intervento previsto sia conforme alle previsioni del presente P.R.G.C., a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi e del P.P.A., al Regolamento Edilizio, ed alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche ai sensi del penultimo comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli articoli 5, 6 e 10 della L. 10/77.

Art. 19 Osservanza di valori parametrici – Applicazione degli indici

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori parametrici stabiliti nelle allegate tabelle e nelle tavole di P.R.G.C.

Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che quelli di utilizzazione, si intende da applicarsi sempre il più restrittivo dei due.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie territoriale o fondiaria esclude ogni altra richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione,

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	Pag. 17
--	---------

indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà: tale vincolo verrà trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

Art. 19 bis Osservanza delle prescrizioni idrogeologiche.

Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del territorio devono rispettare le prescrizioni contenute nella Relazione Geologica del PRG, con particolare riguardo ai seguenti principi generali:

- la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, non è ammessa in nessun caso;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- è istituita una fascia di rispetto che inibisce interventi edificatori dalle sponde dei corsi d'acqua, con le seguenti dimensioni:
 - Torrente Malesina: metri 100
 - Rio Vadopiano e Rio Molinatto: metri 25.

Nelle aree già edificate comprese nelle fasce di rispetto saranno ammesse manutenzioni ordinarie e straordinarie, ampliamenti igienico-funzionali che non comportino creazione di nuove unità abitative.

Nelle aree destinate a servizi potranno essere realizzate strutture fisse funzionali all'attività prevista a distanze non inferiori a m 6,00 dai Rii Vadopiano e Molinatto.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 8 del P.S.F.F., in via transitoria fino all'avvenuta realizzazione delle opere programmate per la messa in sicurezza dell'ambito compreso in fascia C, delimitato dal limite di progetto, si applicano di norma le prescrizioni relative alla fascia B.

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 20 Classificazione e individuazione delle aree.

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 L.R. 56/77, l'intero territorio comunale è suddiviso in porzioni dette "aree" distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.C. e così classificate:

- S** Aree destinate a servizi ed attrezzature a livello locale (art. 21 L.R. 56/77)
- R** Aree destinate ad usi residenziali
- I** Aree destinate ad usi produttivi
- AC** Aree destinate ad usi commerciali
- A** Aree destinate ad usi agricoli
- T** Aree di tutela
- D** Aree di dissesto
- Aree di rispetto
- Aree riservate alla viabilità e relative pertinenze.

Negli articoli seguenti e nelle tabelle allegate il Piano definisce la disciplina specifica per ciascuna porzione del territorio (per le aree come sopra distinte o per ambiti territoriali intesi come insieme, topograficamente delimitati, di aree di una o più delle classi precedenti).

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	CAPO I AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE	Pag. 19
---	--	---------

CAPO I AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 21 Aree per servizi pubblici (S).

Il Piano Regolatore Generale assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. viene attuata, anche nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione, con progetti esecutivi di iniziativa comunale, con interventi pubblici o privati.

Gli eventuali interventi attuativi privati dovranno essere assoggettati a convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.

♦ Interventi edilizi e indici urbanistici ed edilizi.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi dell'art. 13 della NTA e si richiamano le deroghe previste dall'art. 60 delle NTA.

♦ Destinazione specifica.

Per le aree di nuova formazione l'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

♦ Soggetti attuatori.

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di realizzazione da parte di privati, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di idonea convenzione che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi e, in particolare, la cessione gratuita al Comune delle aree e degli impianti alla scadenza della convenzione, nonché il parziale uso pubblico degli impianti.

Le aree che il P.R.G.C. destina a nuova viabilità o al servizio pubblico di qualsiasi genere, fintanto che tale servizio non viene realizzato, possono essere recintate dall'attuale proprietario con rete metallica e paletto in ferro, con l'impegno di rimuovere il manufatto senza indennizzo, in occasione della realizzazione del servizio stesso, e di cessione del terreno stesso al comune, secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di indennità di esproprio. Il tutto verrà normato con idonea convenzione approvata dalla giunta comunale.

L'attuazione dell'area per servizi pubblici destinata a parcheggio e contraddistinta in cartografia con identificativo numerico 1, è vincolata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ad eccezione degli spazi destinati al transito veicolare, tutte le altre superfici lastricate devono essere realizzate con l'impiego di tecniche che contribuiscano a contenere i valori di impermeabilizzazione del suolo (autobloccanti drenanti o inerbiti, prato armato, ecc.);
- ai sensi della LR 31/2000 e delle relative "Linee guida provinciali per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso", si raccomanda l'utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste e l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva;
- il parcheggio deve essere integrato da alberature, finalizzate a migliorare il microclima dell'area, a mitigarne l'impatto visivo-percettivo, a ricucire gli elementi di valenza ecosistemica preesistenti nell'intorno;
- la sistemazione dell'area per servizi pubblici P1 deve garantire idonei accessi veicolari e pedonali all'adiacente area REb56.

L'attuazione dell'area per servizi pubblici destinata a parcheggio e contraddistinta in cartografia con identificativo numerico 3, non è assoggettata a vincolo preordinato all'esproprio, ma può essere attuata dall'ente pubblico in accordo con la proprietà privata, o anche dalla medesima

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	CAPO I AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE	Pag. 20
---	--	---------

subordinatamente alla sottoscrizione di atto unilaterale o convenzione che ne definiscano i termini di parziale fruizione pubblica.

Il P.R.G.C. individua le aree destinate a servizi sociali di iniziativa privata (SP) specificandone la destinazione e le norme urbanistico-edilizie nelle apposite tabelle.

L'Amministrazione Comunale, con deliberazione della Giunta, può disporre la monetizzazione delle aree per servizi pubblici, compresi i parcheggi, afferenti sia le attività commerciali interne all'addensamento storico rilevante A1 (secondo i disposti dell'art. 65 delle presenti norme), sia gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ubicati in A1 e L1 (localizzazione commerciale urbana non addensata, anche se oggetto di autoriconoscimento). Gli importi provenienti da tali monetizzazioni sono accantonati su apposito capitolo di bilancio, per contribuire alla costituzione di un fondo destinato alla realizzazione dei parcheggi pubblici afferenti le zone di insediamento commerciale interessate dalle iniziative di sviluppo della rete.

L'area per servizi di interesse generale SG, contraddistinta in cartografia con identificativo numerico 2, è inedificabile e destinata all'esclusivo stoccaggio temporaneo per sfalci e potature derivanti dalla manutenzione del verde pubblico e privato:

- lungo la recinzione dell'area devono essere previsti filari alberati, finalizzati sia alla mitigazione dell'impatto visivo-percettivo dell'intervento sia alla ricucitura degli elementi preesistenti nell'intorno, in particolare lungo il Rio Vadopiano;
- non deve essere compromessa la permeabilità del terreno;
- ai sensi della LR 31/2000 e delle relative "Linee guida provinciali per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso", si raccomanda l'utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste e l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva;
- la gestione del sito deve essere disciplinata da specifiche norme regolamentari (per il conferimento del materiale) e clausole contrattuali (con l'azienda gestrice del servizio di raccolta e smaltimento), soprattutto al fine di evitare il deposito abusivo di rifiuti non ammissibili e di garantire il contenimento dei tempi di permanenza dei cascami vegetali ed ovviare all'insorgere di processi fermentativi.

Art. 22 Aree per servizi privati di uso pubblico

Nelle aree destinate a servizi privati di uso pubblico sono ammesse attività sportive-ricreative e l'insediamento di attrezzature di ristoro e di ricettività ad esse legate.

L'inserimento di nuove attrezzature per lo svago e lo sport potrà essere attuato con concessione singola previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto di massima che fissi lo schema delle opere di urbanizzazione, e di un atto d'obbligo che preveda il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile e l'assunzione dell'obbligo di esecuzione diretta delle urbanizzazioni primarie secondo il suindicato progetto di massima.

Nel rispetto delle preesistenti norme e tabelle allegate è consentito, una-tantum, con concessione singola, il recupero con cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti da destinare ad attrezzature di ristoro e di ricettività collegate all'attività ricreativa e sportiva anche con aumento della volumetria purché nei seguenti limiti:

- ◆ Se contenuta nell'involucro esistente l'aumento massimo di volumetria potrà essere pari al 40% di quella esistente e non oltre 500 mc;
- ◆ Se la volumetria è ottenuta per ampliamento, i limiti sono una-tantum e sino a 200 mc.

I 25 mq. sono sempre comunque consentiti.

È consentita la costruzione dell'abitazione del gestore o del custode che deve essere contigua e direttamente collegata alla struttura sportiva con un massimo di mq. 150 di superficie lorda.

Per le attrezzature a destinazione ricettiva, che producono un carico urbanistico, dovrà essere rispettato quanto stabilito dall'art. 21 comma 1 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	CAPO I AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE	Pag. 21
---	--	---------

Art. 23 Opere di urbanizzazione primaria e indotta

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

TITOLO III	CAPO II	Pag. 22
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	

CAPO II AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 24 Aree destinate ad usi residenziali (CS e R).

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali ed artigianali non nocive e non moleste e terziarie in genere.

Sono esclusi nuovi interventi per la realizzazione di: industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri di animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27.07.1934, n° 12665 e successive modificazioni.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto, a prato, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo libero.

I bassi fabbricati dovranno di norma essere integrati con il fabbricato principale e dovranno essere realizzati in muratura utilizzando materiali nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona.

Per la realizzazione di interventi edilizi che portino alla formazione di tre o più unità abitative o economiche, anche al di fuori di ambiti soggetti a SUE, devono sempre essere reperite superfici per parcheggio pubblico in misura pari a mq 0,10 per ogni mc oggetto di intervento (fermo restando quanto previsto dalla L. 122/89, come richiamata all'art. 53 delle presenti NdA). I termini di assoggettamento all'uso pubblico di tali aree sono disciplinati da apposita bozza di convenzione approvata dalla Giunta Comunale. La monetizzazione di tali aree è ammissibile solo su richiesta dell'Amministrazione Comunale nei casi in cui sia oggettivamente impossibile il loro reperimento o quando esistano in loco sufficienti dotazioni infrastrutturali atte a soddisfare il fabbisogno emergente.

Art. 24bis Aree private pertinenziali a insediamenti residenziali (VP)

Parti del territorio prevalentemente inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie. Diversamente dalle più esterne aree agricole di valore ambientale, tali ambiti assumono funzione connettiva e di ricomposizione urbanistica degli insediamenti esistenti, in particolare per quelli di recente formazione.

Salvaguardia del verde pertinenziale. Ricomposizione e ricucitura degli insediamenti radi mediante il riconoscimento urbanistico dei relativi spazi verdi pertinenziali legati alle funzioni d'uso residenziali. Tali spazi sono comunque individuati senza alcuna prefigurazione di espansione insediativa futura, sia sotto il profilo della progettazione urbanistica sia per quanto attiene la presunzione di eventuali diritti acquisiti dalle relative proprietà.

La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale limitatamente alle strutture pertinenziali di edifici esistenti).

Con intervento diretto sono ammesse la sostituzione di fabbricati accessori esistenti e la realizzazione di:

- fabbricati interrati ove consentiti dalle prescrizioni geologiche,
- bassi fabbricati e tettoie nel rispetto di $R_c = 10\%$;
- serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini.

I bassi fabbricati e le tettoie devono essere edificati avendo riguardo alle finalità del presente articolo, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite, nonché migliorando l'integrazione del costruito nella cornice delle sue pertinenze verdi: il posizionamento, le tipologie costruttive, i materiali devono minimizzarne l'impatto sulle aree verdi; in particolare nella realizzazione dei fabbricati interrati deve essere garantito l'inerbimento dell'estradosso e devono essere ridotte al minimo indispensabile le dimensioni della rampa e la larghezza del fronte di ingresso.

Le aree VP eventualmente ricomprese nel perimetro di interventi convenzionati non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria ma possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento (tranne che nei casi di loro coincidenza con la classe geologica IIIA) ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e

TITOLO III	CAPO II	Pag. 23
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	

normativamente definito dal PRG. La soluzione alternativa deve comunque sempre garantire il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

Art. 25 Centro Storico (CS)

Il Centro Storico è zona di recupero a norma dell'art. 27 della L. 457/1978.

Nel Centro Storico il P.R.G.C. si attua, oltre che per intervento diretto, a mezzo di Piano Particolareggiato di cui agli articoli 13 e seguenti della L. 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed all'art. 27 della L. 865/71 e di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78 ed art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

I piani di recupero si applicano all'interno delle zone di centro storico, alle parti degli abitati ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione ed al risanamento del patrimonio stesso.

I piani di recupero definiti con deliberazione consiliare, possono comprendere: complessi edilizi, fabbricati nonché edifici da destinarsi ad attrezzature sociali. I S.U.E. di cui sopra dovranno essere estesi quantomeno ad ambiti urbanisticamente significativi.

Le zone CS del territorio Comunale sono pianificate al loro interno sulla base dei tipi di intervento consentiti per ogni singola area e/o unità edilizia, ed indicati nella tavola di piano in scala 1:1.000 come segue:

1. Per le aree o edifici individuati in planimetria aventi valore storico-artistico e/o ambientale-documentario sono consentiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo (lettera c art. 14). Il rilascio di concessione od autorizzazione è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la valorizzazione e la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77 e s.m.i. ed alle autorizzazioni di legge nel caso di edifici vincolati ai sensi delle L. 1089/39 e 1497/39.
2. Per le altre aree o edifici:

2.1. In assenza di strumenti urbanistici esecutivi:

- a) Le aree libere o rese libere sono inedificabili;
- b) Sono consentiti con concessione singola o autorizzazione, interventi di:
 - ◆ Manutenzione ordinaria (lettera a) art. 14);
 - ◆ Manutenzione straordinaria (lettera b) art. 14);
 - ◆ Restauro e risanamento conservativo (lettera c) art. 14);
 - ◆ Ristrutturazione edilizia di tipo A (lettera d1) art. 14);
 - ◆ Ristrutturazione edilizia di tipo B (lettera d2) art. 14) senza aumento di volume, con possibilità di recupero alla residenza delle strutture originariamente agricole, quando esse siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente, fino ad un aumento di superficie residenziale non superiore al 30% della superficie residenziale esistente, con un massimo di 80 mq.

Gli interventi di recupero con aumento di superficie residenziale sono concessi una-tantum ed evidenziati su apposita Tavola di Piano depositata nell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le aree appositamente individuate in cartografia con il simbolo **b**: sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B senza aumento di volume, con possibilità di recupero alla residenza di tutte le strutture originariamente agricole, quando esse siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente, sempre che l'intervento non determini la formazione di più di due unità abitative.

- 2.2. A mezzo di strumenti urbanistici esecutivi sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B che comportino il totale recupero alla residenza o ad altra destinazione

TITOLO III	CAPO II	Pag. 24
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	

ammessa del fabbricato principale; interventi di demolizione con ricostruzione nel rispetto della sagoma preesistente o con lievi modifiche sulla ubicazione in pianta, purché accompagnati da perizia asseverata di ingegnere abilitato che certifichi lo stato di non recupero e di pericolosità del fabbricato in oggetto.

Gli S.U.E. sono subordinati al parere favorevole della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tutti gli interventi devono essere atti ad eliminare elementi deturpanti ed a migliorare la qualità del prodotto edilizio nel caso di edifici privi di carattere storico, artistico e/o documentario.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici, sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Sugli edifici a destinazione d'uso confermata, a norma del precedente comma, in contrasto con la specifica destinazione ammessa, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio di concessione od autorizzazione, incompatibile con l'ambiente.

Sugli edifici esistenti non classificati come di valore storico-artistico e/o ambientale-documentario, è ammesso nell'ambito degli interventi consentiti di cui al quinto comma, il recupero alla residenza o ad altra destinazione ammessa, delle parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle, fienili, depositi, sottotetti) purché tale recupero soddisfi le seguenti condizioni:

- ◆ Nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali esistenti e comunque con obbligo di chiusura con vetrate a telaio non in vista o con arretramenti sul filo interno della struttura in modo da lasciare in vista la struttura stessa.
- ◆ La distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti dovrà essere pari a m. 6,00.

Le cortine di facciata indicate nella tavola di pano del Centro Storico con doppia linea tratteggiata, non devono essere variate, fatta eccezione per la chiusura di aperture esistenti con vetrate a telaio in legno non in vista.

Ad eccezione delle aree aventi valore storico-artistico e qualora non sia possibile l'uso alternativo di strutture già esistenti è ammessa l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa, per una superficie massima di 14 mq., sull'area di pertinenza dell'edificio principale: l'esecuzione deve avvenire in muratura con rivestimento ad intonaco a civile o rustico, serramenti in legno, tetto a due falde con manto di copertura tradizionale; contestualmente dovrà essere realizzata la sistemazione per quanto ritenuto necessario dalla C.I.E. dell'intera area di pertinenza dell'edificio, anche mediante l'eliminazione di tettoie, baracche e altri elementi deturpanti o ritenuti incompatibili con l'ambiente; la superficie libera dopo l'intervento deve risultare almeno tre volte la superficie del basso fabbricato;

I fabbricati non facenti corpo unico con il fabbricato principale, destinati a fienili, tettoie, depositi, stalle, possono essere ristrutturati modificandone la destinazione d'uso che comunque non può essere variate in residenziale ma deve essere di supporto all'edificio principale (pertinenza). Con ricorso a Piano di Recupero è consentita la variazione di destinazione d'uso, in funzione residenziale o compatibile, qualora l'intervento interessi volumi di caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative compatibili con tale destinazione e comunque subordinatamente al rispetto delle sagome esistenti e delle norme in materia di igiene e distanza dei fabbricati

Ampliamento.

È concedibile, in deroga a If e Rc, solo per documentate esigenze igienico-sanitarie non risolvibili con il recupero di volumi accessori o per la chiusura di scale esterne. L'ampliamento può essere pari al 10% del volume residenziale esistente con un limite massimo di 60 mc. e un minimo comunque concedibile di 20 mc. e con il rispetto dei diritti di terzi e delle distanze tra edifici.

TITOLO III	CAPO II	Pag. 25
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	

È pure concessa (in deroga a Rc) la realizzazione di scale coperte, pergole e strutture amovibili in ferro o legno per l'arredo di giardini.

Con specifiche deliberazioni del consiglio comunale è possibile modificare gli interventi edilizi previsti dal PRG, ad esclusione di quelli di restauro conservativo, qualora venga documentata la necessità di trasformazioni dell'organismo edilizio (anche comportanti ampliamenti, modifiche di sagoma e integrazioni pertinenziali) non contemplate dalla regolamentazione di PRG ma compatibili con la tutela di elementi costruttivi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione o anche qualora il Comune ritenga necessario definire ulteriori e più dettagliate prescrizioni operative, per una migliore integrazione ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio di antica formazione. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia, della Commissione per il Paesaggio e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

Art. 26 Norme particolari per il Centro Storico

Negli interventi sugli edifici e manufatti interni al Centro Storico si dovranno utilizzare i seguenti materiali:

- ◆ Manti di copertura in tegole curve in cotto di colore naturale, con pendenza non superiore a 27 gradi, passafuori in legno salvo il caso di mantenimento di cornicione antico esistente;
- ◆ Intonaci esterni a calce o plastici lisci, colore da determinarsi da parte della C.I.E. o dalla Autorità Competenti;
- ◆ Serramenti esterni in legno muniti di gelosie esterne in legno. Al piano terreno per i negozi potranno essere ammesse serrande metalliche purché interamente scompaenti in apertura, tranne che per gli edifici di valore storico-artistico e/o ambientale-documentario. Serramenti metallici o in materiale plastico potranno essere ammessi esclusivamente se di foggia e cromia che, a giudizio della C.I.E., risultino coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto;
- ◆ Eventuale zoccolatura in pietra a spacco o alla martellina in elementi regolarmente squadriati, tutti di altezza pari a quella della zoccolatura;
- ◆ Camini in pietra e muratura di mattoni eventualmente intonacata;
- ◆ Ringhiere dei balconi in legno e ferro lavorati in foggia tradizionale.

Inoltre, in linea generale, gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche dei materiali ed elementi decorativi esterni congruenti con quelli degli edifici storicamente realizzati ed in particolare di quelli individuati dal P.R.G.C. come di valore storico-artistico e/o ambientale-documentario.

Gli interventi sugli edifici esistenti per le parti verso via o comunque visibili da spazi pubblici (comprese le tinteggiature) dovranno interessare l'intero fabbricato o l'unità architettonica indipendente dello stesso anche quando trattasi di proprietà condominiali o simili.

Art. 27 Edifici, manufatti, monumenti isolati aventi valore storico-artistico e/o ambientale-documentario

Gli edifici di carattere storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla L. 1497/39 e L. 1089/39 e di cui all'art. 9 della L.R. 56/77 e quelli individuati come tali nel P.R.G.C., sono soggetti esclusivamente ad operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo che hanno per obiettivo:

- a) L'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con l'individuazione di parcheggi marginali;
- b) Il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originariamente esterne ed interne, con 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, senza alcuna modifica né volumetrica né di tipo di copertura;

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	CAPO II AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	Pag. 26
---	--	---------

c) La preservazione del tessuto sociale preesistente.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rimuovere e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le norme del presente articolo si applicano agli edifici e manufatti in oggetto compresi e non compresi in un centro storico o in aree a tutela ambientale.

Le aree di pertinenza degli edifici e manufatti in oggetto, individuate dal P.R.G.C., sono inedificabili.

Art. 28 Aree a capacità insediativa esaurita (RE)

Nelle aree a capacità insediativa esaurita il P.R.G.C. si attua, oltre che con intervento diretto, a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Le variazioni e le nuove previsioni relative esclusivamente ai privati in essi contenute, non costituiscono variante al P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di strumento urbanistico esecutivo, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G.C.

- 1) In assenza di strumento urbanistico esecutivo le aree libere sono inedificabili. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:

- a) Allacciamento ai pubblici servizi;
- b) Sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- c) Ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle superfici utili, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) Realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; realizzazioni di bassi fabbricati nei limiti previsti dal 5° c. dell'art. 24 delle N.T.A.;

Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti sono ammessi fino a un massimo di $I_f = 0,50$ mc/mq. Qualora la capacità edificatoria sia già stata esaurita prima del 16.3.99, è tuttavia possibile effettuare ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti, che non comportino aumento del volume residenziale esistente superiore al 30%, con un limite massimo di 150 mc.

“Per ogni unità abitativa, purché non si verifichi aumento del numero di unità abitative, 25 mq. sono comunque ammissibili anche se superano tale percentuale” e l'indice di zona per quanto attiene alla S.C.

- f) Variazione di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici;
- g) Costruzione di bassi fabbricati a servizio dell'abitazione nel rispetto dell'aumento di volume di cui al punto f) e della superficie coperta.
- h) Negli edifici esistenti a destinazione agricolo-residenziale, con volumetria preesistente non superiore a 1500 mc. è ammesso il recupero della parte agricola a fini residenziali con cambio di destinazione d'uso purché tale recupero soddisfi le seguenti condizioni:

TITOLO III	CAPO II	Pag. 27
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	

- ◆ Interessi parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio;
- ◆ Nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia, la chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi o strutturali esistenti e comunque dal filo interno della struttura in modo da lasciare in vista la struttura stessa;
- ◆ Non determini la formazione di più di due unità abitative.

È ammesso altresì l'intervento di demolizione con ricostruzione nel rispetto della sagoma esterna del tetto e del filo dei muri e pilastri esistenti, purché tale intervento sia accompagnato da perizia asseverata di ingegnere abilitato che certifichi lo stato di non recupero e di pericolosità del fabbricato esistente.

Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibile sono da conteggiare, per quanto riguarda la superficie coperta, tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

I fabbricati non facenti corpo unico con il fabbricato principale, destinati a fienili, tettoie, depositi, stalle, possono essere ristrutturati modificandone la destinazione d'uso che comunque non può essere variata in residenziale ma deve essere di supporto all'edificio principale (pertinenza) e non possono essere ampliati. Nel caso i fabbricati stessi presentino caratteristiche dimensionali e strutturali tali da risultare compatibili con un riuso abitativo, possono essere recuperati alla destinazione residenziale, nel rispetto delle norme in materia di igiene edilizia, distanza tra fabbricati e dotazione di parcheggio privato ai sensi della L. 122/89. Devono essere inoltre individuate l'area a parcheggio pari a 1 mq ogni 5 mc, recuperate all'interno della proprietà o in fregio alle vie pubbliche, anche con eventuale imposizione di pubblica servitù, il tutto regolato da idonea convenzione approvata dalla giunta comunale.

Ampliamenti e sopraelevazioni di fabbricati esistenti possono esser ammessi sul confine con l'accordo del confinante e comunque in aderenza alle sagome preesistenti di frontespizi di fabbricati confinanti esistenti sul confine.

- 2) In presenza di strumento urbanistico esecutivo i fabbricati con destinazione non esclusivamente residenziale di volumetria anche superiore a 1500 mc. possono essere recuperati alla residenza anche con formazione di più di due unità abitative e le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività agricole e/o produttive ed alla demolizione di edifici esistenti sono edificabili per usi residenziali nei limiti dei seguenti parametri:

- in aree REa: I.T. = il maggiore fra l'esistente e 1,5 mc/mq
R.C. = il maggiore fra l'esistente e 1/2
H = la maggiore fra l'esistente e 7,50 m
- in aree REb: I.T. = il maggiore fra l'esistente e 0,80 mc/mq
R.C. = il maggiore fra l'esistente e 1/3
H = la maggiore fra l'esistente e 7,50 m

Nel PdR le aree a servizi, se non individuate sul fronte stradale, dovranno essere monetizzate.

Dal calcolo delle cubature preesistenti sono esclusi i fabbricati privi di effettiva consistenza edilizia (box, tettoie aperte o strutture di tipo precario).

Le modalità per il riuso di tali immobili dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. 56/77.

Art. 29 Aree di completamento (RC)

Nelle aree di completamento del P.R.G.C. sono ammessi interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.C.

Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con concessione singola, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi ove richiesti dal programma pluriennale di attuazione.

In assenza di strumento urbanistico esecutivo e nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, è consentito operare con concessione singola nei seguenti casi:

- a) Interventi su fabbricati esistenti:

TITOLO III CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	CAPO II AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	Pag. 28
---	--	---------

- ◆ Adeguamento igienico-sanitario e di altezza interpiano;
 - ◆ Ristrutturazione senza alterazione di volumetria e superficie coperta esistente nel lotto slavo per quanto previsto dal punto precedente;
 - ◆ Parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
 - ◆ Demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto degli indici previsti dal P.R.G.C.;
 - ◆ Utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture non siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente;
 - ◆ Ampliamenti nel rispetto dei parametri di area. Per ogni unità abitativa 25 mq sono comunque ammissibili anche se superano l'indice di zona per quanto riguarda la superficie coperta;
 - ◆ Ampliamenti e sopraelevazioni di fabbricati esistenti possono essere ammessi sul confine con l'accordo del confinante e comunque in aderenza alle sagome preesistenti di frontespizi di fabbricati confinanti esistenti sul confine;
- b) Nuovi interventi edilizi nei lotti che alla data di entrata in vigore del P.R.G.C. risultino serviti da accesso diretto dalla via pubblica o di uso pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero esista l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle tabelle allegate.

Art. 30 Aree residenziali di tipo rurale (RR)

Tali zone sono definite, ai sensi dell'art. 12 punto 7bis della L.R. 56/77, zone di recupero.

In esse sono ammesse residenze rurali e civili, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purché non siano causa di molestia), servizi sociali ed attrezzature di interesse pubblico, ogni altra attività che risulti compatibile con il carattere prevalentemente agricolo dell'area.

In essi sono consentiti interventi di:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Adeguamenti igienico-sanitari e di altezze interpiano;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia di tipo B;
- e) Ristrutturazione urbanistica secondo l'art. 13 della L.R. 56/77;
- f) Mutamento di destinazione d'uso purché si tratti di destinazione non esclusa dall'area con utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche e residenze originariamente destinate al servizio agricolo; il recupero alla residenza o ad altra destinazione ammessa delle parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale (in genere stalle o fienili) fatta comunque salva l'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate ed edifici antistanti; qualora l'intervento avvenga su corpo di fabbrica staccato dall'edificio principale, l'operazione di recupero è subordinata alla sottoscrizione di un atto di impegno unilaterale di mantenimento della destinazione accessoria all'abitazione originaria del richiedente.

Tali strutture tecniche, qualora vengano demolite, non possono essere ricostruite, né può essere conteggiato il relativo volume per il calcolo della cubatura edificabile.

- g) Costruzione di bassi fabbricati a servizio dell'abitazione nel rispetto dell'aumento di volume di cui al comma successivo e della superficie coperta.
- h) Per edifici non esclusivamente residenziali e con fabbricato principale di volumetria preesistente non superiore a 1.500 mc., è ammesso l'intervento di demolizione con ricostruzione nel rispetto della sagoma esterna del tetto e del filo dei muri e pilastri esterni, purché tale intervento sia accompagnato da perizia asseverata di ingegnere abilitato che certifichi lo stato di non recupero

TITOLO III	CAPO II	Pag. 29
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	

e di pericolosità del fabbricato esistente e sempre che l'intervento non determini la formazione di più di due unità abitative.

Nel conteggio del volume preesistente, computato da filo esterno di muri e pilastri e dal piano di pavimento a intradosso copertura è consentito includere le strutture originariamente destinate al servizio agricolo, quando siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente.

È inoltre concesso, per ogni unità abitativa, un ampliamento una-tantum, non superiore al 30% del volume residenziale esistente, con un limite massimo di mc. 150.

Tutti gli interventi del 3° comma punti a), b), c), d), f), g), h), l'ampliamento del 30% di cui al 4° comma, sono ammessi a concessione singola.

Tutti gli interventi di cui al 3° comma punto e) intendendo per ristrutturazione urbanistica anche la semplice demolizione e ricostruzione di fabbricati esistente, e con esclusione di quanto stabilito dal 3° comma punto h), devono essere attuati per mezzo di Piani di Recupero, Particolareggiati o di Zona.

In caso di intervento con SUE l'indice di edificabilità fondiario massimo è pari a quello esistente nell'intera zona, e comunque come da tabelle di zona.

I fabbricati non facenti corpo unico con il fabbricato principale, destinati a fienili, tettoie, depositi, stalle, possono essere ristrutturati modificandone la destinazione d'uso che comunque non può essere variata in residenziale ma deve essere di supporto all'edificio principale (pertinenza). Nel caso i fabbricati stessi presentino caratteristiche dimensionali e strutturali tali da risultare compatibili con un riuso abitativo, possono essere recuperati alla destinazione residenziale, nel rispetto delle norme in materia di igiene edilizia e distanza tra fabbricati.

Ampliamenti e sopraelevazioni di fabbricati esistenti possono essere ammessi sul confine con l'accordo del confinante e comunque in aderenza alle sagome preesistenti di frontespizi di fabbricati confinanti esistenti sul confine.

È consentita la permanenza e la ristrutturazione migliorativa delle strutture agricole (stalle incluse) esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione del P.R.G.C. e/o ascendenti o discendenti o anche nel caso di alienazione a terzi, purchè imprenditori agricoli a titolo principale, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti con obbligo di individuazione di aree a parcheggio pari a 1 mq ogni 5 mc, recuperate all'interno della proprietà o in fregio alle vie pubbliche, con eventuale imposizione di pubblica servitù, il tutto regolato da convenzione approvata dalla giunta comunale.

Art. 31 Aree di nuovo impianto (RN)

Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. e da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. e con concessione singola come da tabelle di zona.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 28.

Fino alla entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

L'estensione minima delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi è stabilita nelle tabelle di zona.

Le previsioni di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle tabelle allegate.

Nelle zone RN l'area individuata in planimetria come strada deve essere comunque computata nella superficie territoriale della zona RN di appartenenza.

TITOLO III	CAPO II	Pag. 30
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	

Nelle zone RN con possibilità di intervento diretto senza obbligo di strumento urbanistico esecutivo, le dismissioni delle aree a servizi, individuate in planimetria, vengono realizzate con una bozza di convenzione approvata dalla G.C., ai sensi dell'art. 49 quinto comma L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 32 Aree di edilizia economico-popolare di nuovo impianto (RNE)

Il P.R.G.C. individua le aree destinate ad edilizia economico-popolare di nuovo impianto.

Su tali aree sono esclusivamente ammessi interventi destinati ad edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata (ai sensi delle vigenti leggi) e relative urbanizzazioni in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata a cui sono subordinati.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione e/o di nuovo impianto o compromettere il soddisfacimento degli standard.

Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro conservativo.

L'edificazione dovrà tendere a tipologie edilizie aderenti alle abitudini ed esigenze abitative locali, in particolare modo tendere a prevedere:

- ◆ Il più possibile lotti di verde privato anche ad uso orto, di pertinenza delle singole cellule abitative;
- ◆ Una altezza massima di 2 piani f.t.;
- ◆ Una tipologia a schiera su divisioni unifamiliari o bifamiliari.

L'estensione minima delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi è stabilita nelle tabelle di zona.

Le previsioni di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi a seguito di piano esecutivo di edilizia economico-popolare di iniziativa pubblica sono fissate nelle tabelle allegate.

Altri interventi di edilizia economico-popolare potranno comunque essere realizzati per iniziativa privata nelle aree residenziali previste dal P.R.G.C. (RN, RC, RE e CS).

Art. 32bis Trasferimenti di capacità edificatoria

I trasferimenti di volume sono sempre ammessi tra lotti contigui e non, compresi in aree residenziali anche se con classificazione diversa, fermi restando le altezze massime e il rapporto di copertura prescritti per le singole aree di atterraggio della capacità edificatoria; la volumetria residenziale trasferita può incrementare quella delle aree di atterraggio nei seguenti limiti:

- nelle aree REa e REb (limitatamente ai lotti adeguatamente accessibili e urbanizzabili) in misura non superiore al 20%, nel rispetto di I_f massimo pari a 1,5 mc/mq
- nelle aree RC e RN in misura non superiore al 25%, nel rispetto di I_f massimo pari a 0,8 mc/mq

I trasferimenti sono subordinati alla costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di vincolo non aedificandi sul terreno cedente, per le quote di capacità edificatoria trasferite.

TITOLO III	CAPO III	Pag. 31
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	

CAPO III AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 33 Aree destinate ad impianti produttivi (I).

Nelle aree destinate ad impianti produttivi gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) Artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio, commercio;
- b) Industria manifatturiera, impiantistica, edilizia, ecc.;
- c) Servizi sociali, mense aziendali ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi speciali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nel 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tale dotazione, per le aree di riordino di completamento infrastrutturale e per gli impianti industriali confermati nella loro ubicazione, viene stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

In caso di insediamenti direzionali o commerciali le superfici a servizi dovranno essere quelle previste dall'art. 21 comma 1 punto 3) della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree per servizi, qualora il Comune non intenda acquisirle, potranno essere assoggettate ad uso pubblico con idonea convenzione che ne regolamenti anche la manutenzione a carico dei privati attuatori. La loro estensione non dovrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria in aree IR e IC, e al 20% della superficie territoriale in aree IN. Nell'ambito di interventi attuabili con Permesso Convenzionato o SUE è ammessa una diversa disposizione delle aree per servizi individuate cartograficamente dal PRGC, (o l'eventuale aggregazione, nella Superficie Territoriale, di aree esterne) purché giustificata da una loro maggiore funzionalità e previo parere favorevole della Commissione Edilizia. L'eventuale monetizzazione è ammissibile solo su richiesta dell'Amministrazione Comunale (qualora ritenga scarsamente fruibili le aree per servizi previste) e non può comunque superare il 50% dello standard.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza, salvo quelle per la proprietà o per il dirigente, il personale di custodia o i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti, che, per documentate ragioni tecniche, debbono risiedere in tale zona, in misura non superiore a mq. 150 di S.U. per ogni unità produttiva di superficie utile complessiva non inferiore a mq. 500 e non superiore a mq. 250 di S.U. per ogni unità produttiva di superficie utile complessiva non inferiore a mq. 1.000.

L'insediamento delle attività ammesse dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

Si dettano inoltre le seguenti prescrizioni di carattere ambientale:

Ove indicata sulla cartografia di PRG deve essere realizzata una cortina alberata che impieghi essenze arboree autoctone: gli elaborati progettuali devono essere integrati da apposita tavola che specifichi il nome, il numero e l'ubicazione degli alberi di cui si prevede l'impiego.

Le aree di parcheggio, sosta, carico-scarico e percorsi veicolari direttamente interessati dalle operazioni dell'attività lavorativa devono essere realizzati utilizzando materiali e tecniche costruttive (manti bituminosi o battuti cementizi) che consentano una adeguata canalizzazione e smaltimento delle "acque di prima pioggia", evitando le infiltrazioni nel sottosuolo di liquidi e sostanze potenzialmente nocivi derivanti dai processi lavorativi delle attività insediate.

Per la realizzazione di aree di parcheggio e percorsi veicolari e pedonali destinati esclusivamente al pubblico e non interessati da operazioni o transiti legati all'attività produttiva devono essere impiegati materiali e tecniche costruttive che non producano aumenti della soglia di impermeabilizzazione (marmette autobloccanti, superfici ghiaiose, ecc.); questi spazi devono essere integrati con la realizzazione di aree verdi di arredo urbano piantumate con specie arboree analoghe a quelle utilizzate per la realizzazione, ove presenti, delle cortine alberate precedentemente descritte.

TITOLO III	CAPO III	Pag. 32
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	

Art. 33bis Aree private pertinenziali ad insediamenti produttivi e terziari (PP)

Sono aree inedificabili, costituenti pertinenza degli insediamenti produttivi e terziari.

Queste aree non vengono conteggiate nel computo della superficie fondiaria o territoriale delle aree produttive di cui sono pertinenza, per l'applicazione degli indici di edificabilità.

In esse non è consentito l'accumulo di rottami a cielo aperto.

Possono essere sistemate a verde o pavimentate, privilegiando l'impiego di soluzioni che contengano al massimo l'impermeabilizzazione del suolo.

Lungo il perimetro di confine con altre proprietà dovranno essere previste cortine alberate con essenze autoctone di alto fusto, per creare una quinta, anche visiva, tra ambiti di diversa destinazione.

Art. 34 Aree attrezzate di nuovo impianto (IN)

Nelle aree per impianti produttivi attrezzate di nuovo impianto, gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (art. 32 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni), ove indicato e perimetrato sulle tavole di PRG.

In sede di strumento urbanistico esecutivo si dovrà garantire il soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

La distanza fra i fabbricati di proprietà diverse è prescritta nelle tabelle di zona, salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza.

Potrà essere rilasciata concessione singola convenzionata per intervento diretto, anche limitatamente alle singole proprietà, nel caso di recepimento integrale delle aree a servizi individuate nelle tavole di piano, con dismissione delle aree stesse al Comune, ove non sia espressamente indicato e perimetrato l'assoggettamento a PEC. Il ricorso a concessione convenzionata implica l'applicazione dei parametri previsti per il SUE.

Art. 35 Aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (IR)

Nelle aree per impianti produttivi di riordino da attrezzare sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, per l'adeguamento tecnologico, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici o il miglioramento delle condizioni di lavoro; sono inoltre consentiti interventi di completamento o ampliamento fino al 50% delle superfici utili esistenti per documentate ragioni di utilizzazione degli impianti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro, nell'ambito delle aree di proprietà al momento dell'adozione del piano, ed interventi di nuovo impianto, purché le attività interessate siano compatibili secondo le norme del P.R.G.C. e la superficie coperta del completamento, ampliamento o nuovo impianto, non sia superiore a 1.000 mq e purché in tal modo non si superi, su tali proprietà il rapporto di copertura stabilito dalle relative tabelle di zona.

Quando gli interventi richiedano operazioni di ristrutturazione urbanistica e/o completamenti o nuovi impianti eccedenti i suddetti limiti, gli interventi sono ammessi:

- ◆ Per le zone di tipo IR_a sono ammessi con concessione singola e il rapporto di copertura non potrà essere superiore al valore di 1/2.

Comunque tali interventi sono ammessi in aree già dotate di infrastrutture tecniche, ovvero esista l'impegno del Comune per realizzarle, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato ed inoltre per le attività commerciali si dovranno garantire gli standard previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni.

- ◆ Per le zone di tipo IR_b dovranno essere preventivamente inquadrati in apposito Piano Esecutivo: in tale sede occorrerà garantire la realizzazione degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 con riferimento all'intera area (comprensiva quindi anche delle parti già edificate) ed il rapporto di copertura non potrà superare il valore del 40%;

La distanza tra gli edifici è prescritta dalle tabelle allegate, salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza. Inoltre i parametri non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

Gli interventi di ampliamento ammessi dal primo comma sono concessi una-tantum.

TITOLO III	CAPO III	Pag. 33
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	

Si potrà costruire in aderenza a fabbricati esistenti sul confine a coprire la sagoma esistente.

In caso di esaurimento della capacità edificatoria è comunque ammessa la realizzazione di ulteriori ampliamenti della Superficie coperta, pari al 10% di quella esistente, con un max di mq 100, a destinazione accessoria (depositi, uffici, servizi) con divieto di aumentare le superfici utili destinate alla produzione.

Art. 36 Impianti produttivi esistenti e confermati (IC)

Nelle aree per impianti produttivi esistenti confermati sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici o il miglioramento delle condizioni di lavoro di attività produttive funzionanti al momento dell'adozione del Piano; sono inoltre consentiti interventi di completamento o ampliamento fino al 50% delle superfici utili esistenti, purché la superficie coperta del completamento o ampliamento non sia superiore a mq. 1.000, per documentate ragioni di continuità di utilizzazione degli impianti esistenti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro, nell'ambito delle aree in proprietà al momento dell'adozione del Piano purché le attività interessate siano funzionanti al momento dell'adozione del Piano e siano compatibili secondo le norme del P.R.G.C., e purché in tal modo non si superi, su tali proprietà, il rapporto di copertura stabilito dalle tabelle di zona. In questi casi si dovranno garantire gli standard previsti dall'art. 21 comma 1° punti 2) e 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. e così come stabilito al comma 3° dell'art. 33 delle presenti norme.

In caso di esaurimento della capacità edificatoria è comunque ammessa la realizzazione di ulteriori ampliamenti della Superficie coperta, pari al 10% di quella esistente, con un max di mq 100, a destinazione accessoria (depositi, uffici, servizi) con divieto di aumentare le superfici utili destinate alla produzione.

Gli interventi di ampliamento di cui sopra sono concessi una-tantum.

Interventi di nuova costruzione in applicazione degli indici edificatori previsti dalla tabella di zona sono ammissibili solo con ricorso a permesso convenzionato o SUE.

Per gli impianti inattivi o resi inattivi, fino all'attivazione di attività ammesse dalle leggi in materia, sono consentite la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria.

Dopo l'attivazione trova applicazione il primo comma del presente articolo.

Art. 37 Impianti produttivi esistenti in sede impropria (II)

Nelle aree e per gli edifici con insediamenti produttivi, attivi compresi in aree improprie, per i quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti il trasferimento delle attività produttive in aree di riordino o di nuovo impianto, il riutilizzo per altre destinazioni d'uso delle aree dismesse, fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le operazioni di riattivazione e di riutilizzo per nuove destinazioni compatibili con le norme di Piano, sono comunque assoggettate a Piano esecutivo convenzionato obbligatorio anche nel caso il riutilizzo comporti il semplice cambiamento di destinazione senza interventi edilizi.

Le operazioni di riutilizzo sono soggette alle caratteristiche tipologiche e quantitative fissate nelle tabelle allegate.

Potrà essere rilasciata concessione singola convenzionata per intervento diretto, anche limitatamente alle singole proprietà, o sub-ambiti, nel caso il riutilizzo comporti destinazioni d'uso residenziali o compatibili.

Art. 38 Strutture ed attrezzature per allevamenti animali (A.A.C.)

Nelle aree esistenti destinate a strutture ed attrezzature per allevamenti di animali (aziende non configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile) confermate, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici o il miglioramento delle condizioni di lavoro di attività funzionanti al momento dell'adozione del Piano.

TITOLO III	CAPO III	Pag. 34
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	

È ammesso con concessione singola un ampliamento una-tantum non superiore a mq. 500 di superficie lavorativa utile lorda a condizione che sia garantita una superficie libera pari a 2/3 della superficie fondiaria del lotto confermato (art. 23 L.R. n° 61 del 6.12.1984).

Art. 38 bis Aree per attività commerciali (AC)

Nelle aree destinate ad attività commerciali sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti e completamento. È ammessa la destinazione a residenza per la proprietà, i dirigenti, il personale di custodia, i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti che per ragioni tecniche devono risiedere in zona in misura non superiore a 200 mq. di superficie utile per unità produttiva (commercio o artigianato) di superficie utile complessiva non inferiore a mq. 500 e minore a 250 mq. di superficie utile per unità produttiva di superficie utile complessiva non inferiore a mq. 1000 e le aree destinate a parcheggi, sia pubblici che privati e a terrazzi coperti.

I parametri edilizi non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

Gli standard minimi per gli spazi pubblici sono quelli indicati in tabella corrispondenti a quanto previsto dall'art. 21 comma 1 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In ogni caso, ai sensi del quarto comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione delle superfici destinate a servizi non potrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria, e il restante assoggettato ad uso pubblico e disciplinato con idonea convenzione approvata dalla giunta comunale.

In caso di saturazione della capacità edificatoria sono comunque ammessi i seguenti ampliamenti:

- ◆ Sugli edifici destinati ad attività commerciale (vendita e/o magazzino) 20% della S.U. esistente fino ad un massimo di mq. 80;
- ◆ Sugli edifici residenziali: 30% della cubatura esistente fino ad un massimo di 150 mc.

Si richiama come applicabile il 5° comma dell'art. 33 delle presenti Norme di Attuazione.

TITOLO III	CAPO IV	Pag. 35
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO	

CAPO IV AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Art. 39 Aree destinate ad uso agricolo (A)

Nelle aree destinate ad attività agricola, sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, 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 e associati.

La concessione per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) Agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1957 n. 153 e 10 maggio 1976 n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) Ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) Agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) Il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
- b) Le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 10° comma del presente articolo;
- c) Il vincolo al trasferimento di cubatura di cui al 14° comma del presente articolo;
- d) Le sanzioni, oltre a quelle previste dall'art. 69 della L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo di trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

- a) Terreni e colture protette in serre fisse mc. 0,06 per mq.
- b) Terreni a colture orticole o floricole specializzate mc. 0,05 per mq.
- c) Terreni a colture legnose specializzate mc. 0,03 per mq.
- d) Terreni a seminativo ed a prato permanente mc. 0,02 per mq.
- e) Terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) Terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorale: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

TITOLO III	CAPO IV	Pag. 36
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO	

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti. In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture.

È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale contenuta in un cerchio di 10 km. di raggio.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali ed ambientali.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive (cave, torbiere e analoghe).

È inoltre concessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso agricolo per la conduzione del fondo di superficie ≤ 12 mq. ed altezza di colmo minore di m. 2,60.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- ◆ L'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- ◆ L'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- ◆ L'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- ◆ L'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- ◆ Il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad 1/3;
- ◆ L'altezza dell'edificio non superi i due piani (7 metri) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore a 5 m. e da altri edifici non meno di 10 m. salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza;
- ◆ Il volume residenziale complessivo non deve superare i 1.500 mc.

La costruzione di strutture tecniche aziendali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- ◆ Non possono superare i 10 m. di altezza;
- ◆ Devono distare dalle abitazioni, quando si tratti di stalle o concimaie, almeno 10 m., salvo maggiori prescrizioni di legge o di regolamento; per gli allevamenti intensivi, o comunque molesti, le distanze dalle abitazioni (ad eccezione dell'abitazione di servizio) e dalla perimetrazione di aree a destinazione S, R, I, non potrà essere inferiore a 1.000 m.;
- ◆ Devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione (tenuto conto del regime dei venti) e comprendenti la prescrizione di piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale;
- ◆ Il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può superare 1/3;
- ◆ La distanza minima dai confini è di m. 5 e da altri edifici non meno di m. 10;

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) Sono sempre consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Le strutture tecniche isolate o non congiunte con un fabbricato originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso;

TITOLO III	CAPO IV	Pag. 37
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO	

- c) Gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati, ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti. Sono legittimati a richiedere la concessione anche soggetti che non siano imprenditori agricoli, a condizione che rimanga invariato il numero di unità abitative originario. Il numero di unità abitative potrà essere variato con l'inserimento dell'intervento in un S.U.E.

È sempre consentita l'aggiunta di volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potranno essere utilizzate anche le strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo (fienili, stalle, travate) facenti corpo unico con l'edificio abitativo stesso. Potranno essere destinati ad uso residenziale soltanto quei fabbricati che presentano caratteristiche dimensionali e strutturali tali da risultare compatibili con tale riuso; il recupero abitativo delle parti rustiche è in ogni caso subordinato al rispetto delle norme in materia di igiene edilizia e distanza tra fabbricati.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona valutata dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;

- d) Gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto o ai pozzi potabili e alla energia elettrica, anche se privati, e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per richiedere la modifica di tali accessi;

- e) Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, ai soggetti aventi titolo per usi agricoli o agro-turistici di cui alla L.R. 31/85, anche con destinazione residenziale agro-turistica, previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale;

- f) È consentito sui terreni aventi una superficie minima di almeno 2.000 mq. e situati a Nord della Strada Provinciale Caluso-Ozegna, edificare bassi fabbricati per ricovero attrezzi e macchine agricole, con superficie coperta non superiore a mq. 12,00 ai proprietari del fondo con coltivazione intensive quali orti, vigneti, frutteti.

Il basso fabbricato deve avere caratteristiche tipiche dei "casotti" agricoli, con tetto a due falde, copertura in tegole laterizie, intonaco a calce, altezza in gronda non superiore a m. 2,20 e colmo non superiore a m. 2,60 dal piano terreno reale.

Il P.R.G.C. individua, nelle porzioni di territorio marginali agli abitati, le aree agricole di tipo speciale (ATS) che risultano aree destinate ad uso agricolo a tutti gli effetti, ma nelle quali, per motivi di ordine igienico-sanitario e ambientale, è esclusa la realizzazione di strutture tecnico-aziendali al servizio dell'agricoltura, anche ai fini della salvaguardia delle zone residenziali esistenti.

Il PRGC individua, nell'ambito del territorio agricolo i siti delle cave a cielo aperto esistenti, in corso di coltivazione o inattive (AE).

In tali aree, a seguito dei necessari interventi di recupero ambientale, sono ammesse tutte le destinazioni previste dal presente articolo e, nel rispetto dell'art. 6.5.2 delle Norme di Attuazione del Piano Provinciale delle Attività Estrattive, sono compatibili sia la sistemazione a verde attrezzato, eventualmente integrato da bacini lacustri, sia la realizzazione di campi fotovoltaici, coerentemente con le indicazioni della DGR 3-1183 del 14.12.2010.

TITOLO III	CAPO V	Pag. 38
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI	

CAPO V ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

Art. 40 Aree di Tutela espansione (TE)

Le aree di tutela della espansione futura degli insediamenti esistenti e previsti dal P.R.G.C. sono inedificabili a tutti gli effetti.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Non sono pertanto ammesse le attività estrattive (cave, torbiere e analoghe).

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo, ai sensi del relativo articolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di tutela espansione.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree ad uso agricolo.

Non sono consentite recinzioni di tipo permanente, sono invece ammesse le delimitazioni dei fondi agricoli con tradizionali steccati, palizzate o simili, purché di tipo precario e solo funzionali all'effettivo uso agricolo dei fondi.

Art. 40 bis. Aree di tutela Ambientale (TA)

Le aree di tutela ambientale sono quelle agricoli aventi valore paesistico e ambientale individuate in P.R.G.C.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Non sono pertanto ammesse le attività estrattive (cave, torbiere e analoghe).

È inoltre concessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso agricolo per la conduzione del fondo, di superficie ≥ 12 mq. e di altezza di colmo minore di m. 2,60.

Gli interventi consentiti su edifici, impianti e attrezzature esistenti ricadenti in aree di tutela ambientale sono i seguenti:

- 1) Su edifici a prevalente destinazione residenziale sono consentiti:
 - ◆ Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
 - ◆ Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% con un massimo di 200 mc.;
- 2) Su edifici a prevalente destinazione produttiva:
 - ◆ Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia;
- 3) Su edifici a prevalente destinazione agricola:
 - ◆ Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento, ristrutturazione.

Gli ampliamenti di cui sopra devono comunque rispettare gli indici ed i parametri stabiliti dal P.R.G.C. per le aree destinate ad uso agricolo ai sensi del relativo articolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di tutela ambientale.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree ad uso agricolo.

TITOLO III	CAPO V	Pag. 39
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI	

Art. 40 ter. Ambito di tutela e salvaguardia infrastrutturale

L'ambito comprende aree di basso valore agricolo, non utilizzate per l'attività agricola e costituenti una possibile favorevole localizzazione per opere infrastrutturali di interesse generale sovracomunale.

Qualora si realizzassero le condizioni per tale utilizzazione dell'ambito, dovrà essere predisposta una Variante al PRG, supportata da specifico Accordo di Programma ai sensi dell'art. 27 della L. 142/90

Art. 41 Aree di dissesto (D)

Nelle aree soggette a dissesto o esondabili, che ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli, non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

In tale aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 7 del R.D. 3267/1923 ed opere di consolidamento.

Ove ricorra il caso, aree di dissesto non indicate dal P.R.G.C. vengono delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo ai sensi del relativo articolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di dissesto.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree ad uso agricolo.

Nelle aree potenzialmente instabili evidenziate nell'allegato tecnico "Carta della stabilità" nuove costruzioni e il ripristino delle esistenti potranno essere subordinati, su parere conforme della C.I.E., alla presentazione di specifica favorevole relazione idrogeologica (ai sensi del D.M. 11/03/1988) che indichi gli interventi di risanamento.

Art. 42 Aree destinate alla viabilità

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare, limitatamente alla viabilità secondaria di accesso all'area e di distribuzione interna, in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata da fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità, le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.C.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

Per quanto riguarda la viabilità prevista dal PRG lungo la sponda destra del Rio Molinatto, in sede di progettazione esecutiva dell'opera devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la carreggiata stradale non deve avere larghezza superiore a 6,00 m;
- deve essere prevista una fascia di vegetazione tra la viabilità e il rio Molinatto, costituita da essenze arboree e arbustive autoctone, finalizzata sia alla mitigazione dell'impatto visivo-percettivo dell'intervento di arginatura sia alla ricostituzione della funzionalità ecologica delle sponde;
- per compensare il consumo di suolo determinato dalla nuova strada, il Comune deve prevedere, contestualmente alla realizzazione della medesima, la rinaturalizzazione di una pari quantità superficiale di suolo artificializzato; a tal fine si individua come ambito preferenziale per l'esecuzione di tali interventi compensativi il sito della ex discarica di inerti in Località Castagnola;
- le operazioni di demolizione del basso fabbricato esistente devono essere attentamente monitorate, quantificando i volumi demoliti e le tipologie di materiale coinvolto, al fine di individuare le modalità

TITOLO III	CAPO V	Pag. 40
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI	

più corrette di smaltimento. Deve essere accertata la presenza di eventuali materiali da costruzione contenenti amianto e devono essere garantiti la rimozione in condizioni di sicurezza e il corretto smaltimento finale.

Art. 43 Fasce di rispetto

Nelle aree a destinazione agricola e di tutela a protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, il P.R.G.C. prevede adeguate fasce di rispetto, pari a quelle disposte dal D.M. 1/04/1968, n. 1404 e dall'art. 9 del D.M. 1444/68 che garantiscono la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle altre aree edificabili sono da rispettare distanze minime fra edifici e ciglio stradale di qualsiasi tipo (anche vicinali o private) stabilite nella tabella allegata.

ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

Rif. Art. 43 N.T.A.

Tipi di Strade:

A. Esistenti in aree:	CS e RE; RR	
B. Viabilità secondaria in aree:	RC, RN, RNE, IC, II, SP, S ;	
C. Viabilità principale in aree:	RC, RN, RNE, IC, II, SP, S ;	
D. Viabilità secondaria in aree:	IN, IR, SI,	
E. Viabilità principale in aree:	IN, IR, SI,	
F. Viabilità secondaria*in aree:	A, TE e TA	
G. Viabilità principale in aree:	A, TE e TA	
H. Strade private esterne alle recinzioni in aree A, TE, TA		

* comprese strade vicinali ad uso pubblico

si considera **viabilità principale**:

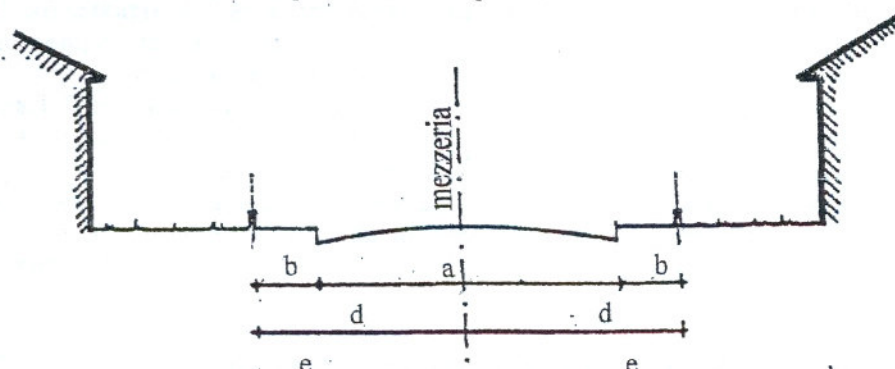
- strada provinciale Caluso-Ozegna (Circonvallazione);
- strada San Giorgio-San Giusto a sud della Circonvallazione;
- strada Montalenghe-Fogliozzo

Distanze e larghezze in mt.

Tipo di Strada:		A	B	C	D	E	F	G	H
Sede Stradale	a	esistente salvo diversa indicazione del P.R.G.C.	6,00	7,50	7,00	8,00	(1)	(1)	5,00
Marciapiedi, banchine, piste ciclabili, parcheggi	b		1,00	1,50	1,25	1,50	-	-	-
Banchine spartitraffico	c		-	-	-	-	-	-	-
Totale			8,00	10,50	9,50	11,00	-	-	-
Arretramento recinzioni dall'asse	d		4,50 ⁽⁵⁾	7,50 ⁽⁵⁾	5,00	8,00	5,00	5,00	3,00
Arretramento costruzioni	e		9,20 ⁽²⁾	15,0 ⁽²⁾	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)

1. esistente;
2. mt 5,00 dal ciglio stradale;
3. dal ciglio stradale mt. 7,50 (art. 9 D.M. 1444/68);
4. potrà essere eseguito solo da un lato, purché di larghezza pari a mt. 1,50;
5. meno la profondità del marciapiede se non prescritto.

Le eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle tabelle di area



TITOLO III	CAPO V	Pag. 41
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI	

4,00	5,25	4,75	5,50 (4)	6,00 (3)	10,00 (3)	4,00
11,50	12,75	12,25	13,00 (4)			13,00

2. stabilita da D.M. 1404 del 1.4.1968

TIPO B, C, D, E

3. L'arretramento delle recinzioni di fabbricati esistenti in zona A e TE, TA dalle strade esistenti dovrà essere maggiore a 3,00 mt dal ciglio stradale con un minimo di mt. 6,00 dall'asse stradale. Nel caso di rifacimento di recinzione esistente a distanza inferiore a quella di cui al punto d) la recinzione potrà essere ricostruita nella posizione esistente e non di tipo precario purché non sia di ostacolo alla viabilità.

4. Lungo la circonvallazione le recinzioni dovranno essere arretrate di mt. 3,00 dal ciglio stradale e le costruzioni di mt. 10,50 dal ciglio stradale.

TITOLO III	CAPO V	Pag. 42
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI	

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici e l'installazione a titolo precario di costruzione di impianti di distribuzione carburanti opportunamente intervallati.

Art. 44 Aree di rispetto

Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie n. 1265/34 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 27 della L.R. 56/77.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Nelle fasce di rispetto attorno agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto. Per gli impianti di depurazione nella fascia di rispetto è ammessa la formazione di aree verdi attrezzate.

Nella fascia di rispetto della discarica è ammessa la realizzazione dei bassi fabbricati rurali ex art.39 c.16 delle presenti Norme di Attuazione.

Tali fasce di rispetto, anche se non individuate dal P.R.G.C. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- ◆ Per gli impianti di depurazione m. 100;
- ◆ Per le pubbliche discariche di materiali inerti m. 150;
- ◆ Per le opere di presa dell'acquedotto m. 200.

Nei confronti degli elettrodotti si applicano le prescrizioni vigenti delle leggi di settore. In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione né la coltivazione arborea.

L'individuazione segnata in cartografia è solo indicatrice della presenza di elettrodotti.

Art. 45 Fasce di rispetto: Norme particolari

Gli edifici rurali, ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto di cui all'art. 43 possono essere autorizzati aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche.

Gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto di cui agli articoli precedenti, possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia con distanze minime come per le recinzioni, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, di cui agli articoli precedenti, sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria salvo quanto previsto dal primo comma del presente articolo.

Art. 46 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Il P.R.G.C. individua le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

In esse è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

Sono pure consentite opere di sistemazione idraulica e consolidamento geomorfologico.

TITOLO III	CAPO V	Pag. 43
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI	

La fascia di rispetto del canale arginato denominato "Canale di Caluso" è ridotta del 50% come da delibera C.C. n. 3 del 18.01.1985.

Art. 47 Vincolo idrogeologico e aree boscate

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 3267/23, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G.C. al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) Nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b) In tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inadatte a nuovi insediamenti.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti degli art. 30 e 31 della L.R. 56/77.

Art. 48 Vincolo ai sensi della L. 1089/1939

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Nelle aree soggette a vincolo ai sensi di Legge non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco e lo sport, recinzioni artificiali, ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza, fatta salva la prescritta autorizzazione a norma dell'art. 11 della legge predetta.

Art. 49 Vincoli ai sensi della L. 1497/1939

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/39 sono sottoposti al preventivo nulla-osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. 616/77, nonché del Sindaco a norma degli artt. 13 e 14 della L.R. 03/04/89, n. 20.

Art. 50 Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

A norma dell'art. 28 L.R. 56/77, non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversino parti di territorio destinato ad uso agricolo e a tutela.

Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali, da strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabilistica comunale.

Gli accessi sulle provinciali Caluso-Ozegna sono ammessi nei punti indicati in cartografia.

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti Enti per la definizione delle posizioni e delle caratteristiche degli accessi.

Art. 51 Edifici esistenti a destinazione d'uso impropria

Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso impropria e cioè con destinazione d'uso in contrasto con quella attribuita dal P.R.G.C. all'area in cui ricadono sono ammessi i seguenti interventi, ove compatibili con altre prescrizioni del P.R.G.C. stesso:

a. Su edifici a prevalente destinazione residenziale e residenziale-commerciale ricadenti in aree a destinazione non residenziale:

- a.1. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;

TITOLO III	CAPO V	Pag. 44
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI	

- a.2. Ampliamento e sopraelevazione di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30% con una massimo di mc. 150; comunque sono sempre ammessi mq. 25 di S.U.

Gli ampliamenti di cui sopra sono concessi una-tantum.

Nelle aree a servizi (S, SI) ed in quelle di dissesto (D) sono ammessi gli interventi di cui al punto a.1.

b. Su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive ricadenti in aree a destinazione agricola:

- b.1. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;
- b.2. Ampliamenti esclusivamente alla parte adibita o da adibire a residenza per la proprietà o per il dirigente, il personale di custodia o i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti, che, per documentate ragioni tecniche, debbano risiedere in tale zona, in misura tale da non superare mq. 150 di S.U. per ogni unità produttiva, compresi nel predetto limite i mq. esistenti e sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà al momento dell'adozione del piano e le attività interessate siano funzionanti al momento dell'adozione del Piano. Gli ampliamenti di cui sopra sono concessi una-tantum.

c. Su edifici impianti e attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive ricadenti in aree a destinazione residenziale di cui non si prevede il trasferimento:

- c.1. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;

d. Su edifici impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione non agricola:

- d.1. Interventi di manutenzione ordinaria;
- d.2. Interventi di manutenzione straordinaria, con esclusione delle stalle, locali di allevamento bestiame e concimaie;
- d.3. Restauro e risanamento conservativo, con esclusione delle stalle, locali di allevamento bestiame e concimaie;

e. Su edifici, impianti ed attrezzature ricadenti in aree di tutela espansione:

e.1. Su edifici a prevalente destinazione residenziale:

- e.1.1. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;
- e.1.2. Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% con un massimo di 150 mc.;

e.2. Su edifici a prevalente destinazione produttiva: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia;

e.3. Su edifici a prevalente destinazione agricola: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed inoltre ampliamenti di impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura che non comportino aumento della superficie coperta esistente superiore al 50%.

Gli ampliamenti di cui sopra devono comunque rispettare gli indici e i parametri stabiliti dal P.R.G.C. per le aree destinate ad uso agricolo, continuare le tipologie ed impiegare i materiali degli edifici esistenti, se compatibili con l'ambiente.

f. Su edifici a destinazione ricettiva alberghiera in zona agricola:

- f.1. Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- f.2. Cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti a servizi per destinazioni residenziali a servizio del proprietario, gestore o dipendenti;
- f.3. Ampliamenti e sopraelevazioni che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30%.

TITOLO III	CAPO V	Pag. 45
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI	

Sugli edifici ricadenti in Fascia A del P.S.F.F. sono esclusivamente consentite opere di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Sugli edifici ricadenti in Fascia B del P.S.F.F. sono inoltre consentite, oltre a quelle sopra menzionate:

- a) opere di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia, anche con incremento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- b) opere di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di questi ultimi;
- c) adeguamenti igienico-funzionali degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore, anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi a esigenze delle attività e degli usi in atto.

Art. 52 Autorizzazione all'insediamento industriale

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, in ogni caso di rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq., è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle direttive del Piano di Sviluppo Regionale o del Piano Territoriale.

TITOLO IV	CAPO V	Pag. 46
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI	

TITOLO IV NORME PARTICOLARI.

Art. 53 Parcheggi privati

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con formazione di nuove unità abitative o economiche è subordinato alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

- a) Per uso residenziale mq. 1,00 di parcheggio ogni 10 mc. di volume V;
- b) Per uso terziario mq. 1,00 di parcheggio ogni 1 mq. di superficie utile S.U.;
- c) Per uso industriale mq. 5,00 di parcheggio ogni addetto.

Le superfici di cui sopra devono essere reperite all'interno delle costruzioni o in aree in fregio alla viabilità.

In ogni caso deve essere dimostrata la disponibilità di almeno un posto auto per ogni nuova unità.

Art. 54 Area a verde privato

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione, è subordinata alla disponibilità di una quantità di superfici destinate a verde privato, con piantamento di alberi di medio ed alto fusto, pari al 25% dell'area libera (area libera = S.F. – S.C.).

Art. 55 Recinzioni

In tutto il territorio comunale le recinzioni verso le strade pubbliche e private e gli spazi pubblici e di uso pubblico, per una fascia di metri cinque dalla recinzione, devono avere un'altezza non superiore a m. 3,00 dei quali potrà non essere "a giorno" soltanto il basamento alto non più di m. 1,00.

Possono essere rilasciate autorizzazioni in contrasto con quanto sopra prescritto, soltanto in caso di restauro e di completamento di recinzioni esistenti.

Le recinzioni fra proprietà private possono essere costruite "non a giorno" con altezza non superiore a m. 3,00.

Nelle aree di tutela espansione, tutela ambientale e agricole le recinzioni dovranno essere realizzate solo "a giorno" e per un'altezza non superiore a m. 2,00, a titolo precario e esclusivamente per fini agricoli. Sono comunque escluse le aree ATS, aree agricole di tipo speciale, oltre alle aree circostanti agli insediamenti (ovunque ubicati), nelle quali le recinzioni sono previste come al comma 1 e 3.

In tutte le zone industriali, per validi motivi di sicurezza, le recinzioni verso vie secondarie o private, potranno essere "non a giorno" fino ad un'altezza di m. 2,50.

Nelle zone IN, IR, SI, lungo la circonvallazione (viabilità principale) le recinzioni dovranno comunque essere arretrate di m. 3,00 dal ciglio stradale, fatto salvo i disposti dell'art. 43.

Per quanto concerne gli ingressi veicolari aperti su strade pubbliche o aperte al pubblico, essi dovranno arretrarsi almeno di m. 5,00 dal filo proprietà di cui all'art. 43 delle N.T.A. con un raccordo di almeno m. 2,00 più largo del cancello. La distanza di cui sopra è valida per ingressi di case di nuova costruzione nelle aree di completamento e di nuovo impianto.

Per ingressi veicolari afferenti fabbricati di precedente costruzione, le dimensioni sopradette potranno essere limitate alla disponibilità del sito a giudizio della C.I.E. in quanto non è sempre possibile realizzare questo arretramento.

TITOLO IV	CAPO V	Pag. 47
CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO	ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI	

Art. 56 Sbancamenti e muri di sostegno

I muri di sostegno delle terre che si innalzino a ridosso di costruzioni non possono distare dalle stesse meno di m. 5,00.

I muri di sostegno delle terre, in nessun caso potranno avere altezza maggiore di m. 2,50; qualora occorra eseguirli di maggiore altezza, dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a m. 2,00.

Art. 57 Costruzioni in arretramento dal filo stradale

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di fabbricazione regolamentare (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento sia imposto in osservanza delle presenti norme) deve provvedere a sistemare opportunamente l'area di arretramento, a non formare frontespizi nudi e sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

Art. 58 Autorimesse e bassi fabbricati

I bassi fabbricati devono sempre essere a servizio del fabbricato principale e destinati esclusivamente ad autorimesse private o magazzino o locali tecnici ad uso delle annesse abitazioni, non devono superare l'altezza massima di m. 3,00 (in colmo) dal piano di campagna reale, e possono essere costruiti all'interno dell'ambito pertinenziale (come definito all'articolo 3, comma 8 bis delle NdA) sul confine di proprietà anche in aderenza a bassi fabbricati o fabbricati esistenti sul confine, e non vengono considerati al fine del mantenimento delle distanze dai fabbricati, purché sia rispettata la distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Le tettoie aperte sono realizzabili all'interno dell'ambito pertinenziale, nei limiti di Rc e H della zona urbanistica dell'edificio residenziale al quale sono asservite.

Art. 59 Riferimento ad altre norme

Per quanto riguarda tutte le norme di carattere igienico-edilizio, restano in vigore quelle previste dal vigente Regolamento Igienico Edilizio non in contrasto con le presenti norme di attuazione.

TITOLO V COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Art. 60 - Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati

La disciplina regionale del commercio si fonda sulla L.R. 28 del 12.11.99, le cui prescrizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della L.R. 56/77. Con le disposizioni contenute negli allegati A delle successive D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, n. 347- 42514 del 23.12.03 e n. 59-10831 del 24.03.06, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.

L'adeguamento è predisposto sulla base di quanto contenuto nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita. Riconoscimento di Addensamenti e Localizzazioni" (in seguito definiti "Criteri Commerciali comunali") di cui all'art. 8, c. 3°, D.Lgs. 114/98, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione comunale.

I "Criteri Commerciali comunali" definiscono la compatibilità territoriale allo sviluppo delle strutture distributive di commercio al dettaglio in sede fissa e, pertanto, per la verifica dell'esistenza delle condizioni di compatibilità si rimanda integralmente a tale documento.

Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui sopra e nei "Criteri Commerciali comunali" approvati dal Comune.

Art. 61 - Zone di insediamento commerciale

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 13 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06 ed a quanto definito dai "Criteri Commerciali comunali" approvati dal Comune (ai quali si rimanda), si riconoscono sul territorio di San Giorgio Can.se i seguenti ambiti di insediamento commerciale (cfr. elaborato 26 – "Zone di insediamento commerciale" in scala 1:2.000).

Tipo	Descrizione	Comune di San Giorgio
A.1	Addensamento storico rilevante È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (piazza principale, piazza del mercato, chiesa, municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.	Nucleo storico allargato
L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	L.1.1 – AC2 (parte) L.1.2 – AC3 (Autoriconosciuta nel 2001)

Il riconoscimento delle Localizzazioni urbane non addensate (L1) può essere effettuato anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, nelle aree per le quali il P.R.G.C. preveda la destinazione commerciale al dettaglio già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale e verificando il rispetto di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 della sopra citata D.C.R. senza alcuna possibilità di deroga.

Art..62 - Compatibilità territoriale dello sviluppo

Nella Tabella regionale delle Compatibilità territoriali dello sviluppo, integrata nei “Criteri Commerciali comunali” approvati dal Comune, è definita la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse nelle Zone di insediamento commerciale individuate.

Gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale individuate, purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

Le superfici di vendita superiori al vicinato sono consentite esclusivamente nelle Zone di insediamento commerciale individuate, secondo le compatibilità indicate nella citata Tabella (cfr. “Criteri Commerciali comunali”), in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

L'eventuale riconoscimento di ulteriori Localizzazioni urbane non addensate (L1) in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, potrà consentirvi l'insediamento di medie strutture, sempre secondo le disposizioni della Tabella delle compatibilità (cfr. “Criteri Commerciali comunali”) e le prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

Art..63 - Attuazione della destinazione d'uso commerciale

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- commercio al dettaglio: destinazione attribuita nell'ambito delle Zone di insediamento commerciale riconosciute senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili (cfr. Tabella delle compatibilità riportata nei “Criteri Commerciali comunali”); nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale, o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/77, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
- commercio all'ingrosso: destinazione integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di esercizi commerciali di vicinato. Per superfici di vendita superiori alla soglia dimensionale del vicinato deve essere rispettata la zonizzazione commerciale e la relativa Tabella delle compatibilità insediative (cfr. Tabella delle compatibilità riportata nei “Criteri Commerciali”), nonché i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 della D.C.R. n.59-10831 del 24.3.2006.

Art.. 64 - Abilitazione di attività commerciali

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della D.C.R. n.59-10831 del 24.3.2006.

Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'articolo 28 della D.C.R. n.59-10831 del 24.3.2006.

Tutti gli interventi di carattere commerciale finalizzati all'inserimento di nuove attività o al miglioramento di quelle esistenti dovranno risultare coerenti con le disposizioni dettate dallo strumento urbanistico generale e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi sui tessuti compresi nella perimetrazione delle Zone di insediamento commerciale individuate, fatte salve eventuali più specifiche disposizioni dettate dalla disciplina regionale per il commercio; la verifica di tale coerenza è effettuata, in sede attuativa, dalle competenti strutture comunali.

Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.

Per gli stessi interventi dovrà inoltre essere accertata specifica coerenza nei confronti delle norme dettate dal P.R.G. per gli interventi edilizi nell'ambito urbano coincidente con l'Addensamento A.1, nonché con i criteri di tutela del patrimonio storico documentario e con le prescrizioni dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Art.65 - Fabbisogno di parcheggi e standard

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti comporta il reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard di cui all'art. 21, 1° comma, n. 3) della L.R. 56/77, o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento dell'esercizio commerciale, le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a mq 400, è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15 (S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20 (S-2500) (**)$
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25 (S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045XS$
G-SE1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE2		
G-SE3		
G-SE4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC=N+N' (***)$
G-CC1	FINO A 12000	$NCC=N+N' (***)$
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC=(N+N') \times 1,5 (***)$
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L.
(**) Nei comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq.2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq.1.801 a mq. 2.500.
(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale
N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Fatti salvi i disposti dell'art. 21, c. 1, n. 3), i parcheggi pubblici devono essere almeno il 50% di quelli richiesti dalla tabella sopra riportata, considerando una superficie di mq 26 per ciascun posto auto a piano campagna e di mq 28 per quelli interrati o in strutture pluripiano.

I parcheggi privati devono essere liberamente e agevolmente accessibili durante l'orario di apertura delle attività.

All'interno dell'Addensamento storico rilevante "A1", qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime prescritte, è ammessa la monetizzazione delle stesse, nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire, nei dintorni e comunque in un raggio di distanza compatibile con le esigenze dell'utenza, di un'area già destinata a parcheggio pubblico di dimensioni tali da soddisfare sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata, sia gli standard indotti dal nuovo intervento.

In caso di ampliamento di esercizi commerciali esistenti le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

Art.66 - Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

A tutela degli ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal P.R.G.C., è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro.

TITOLO V	Pag. 51
COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA	

Nel valutare caso per caso l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia possono comunque subordinare a permesso convenzionato interventi che siano ritenuti particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, definendo eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo.

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti, anche se non compreso in ambiti di particolare interesse storico e documentario, deve garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche formali e documentarie degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale riconoscibile nel tessuto edilizio.

Nella ristrutturazione dei prospetti su spazi pubblici e nella sostituzione di serramenti, infissi ed elementi compositivi pertinenti alla facciata, devono essere utilizzati tipologie, proporzioni e materiali propri della tradizione costruttiva locale, anche definendone le componenti mediante confronto con le caratteristiche degli edifici circostanti e fronteggianti.

Per le vetrine, le insegne, le tende da sole, gli impianti di illuminazione ed altri manufatti simili, la Commissione Edilizia potrà definire, in sede di procedimento autorizzativo, i materiali ed i colori da utilizzare, sempre con la finalità di un armonico inserimento ambientale; le insegne, in particolare, sono da realizzare preferibilmente in lamiera verniciata e decorata, con scritte e cromatismi propri della tradizione.

Art.67 - Verifiche di impatto sulla viabilità'

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006, le verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 1.500 se in A1 o L1.

Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006.

Si richiamano inoltre le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle N.d.A. di P.R.G.C. o da eventuali strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

Art.68 - Verifiche di compatibilità' ambientale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della D.C.R. n.59-10831 del 24.3.2006, la valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art.4 e dall'allegato B1 della L.R. 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art.26 della L.R. 56/77 per gli insediamenti commerciali di SLP superiore a 4.000 mq.

Per l'insediamento di ciascun esercizio (anche se di dimensioni inferiori a 4.000 mq) deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

L'Amministrazione Comunale può in ogni caso vietare l'insediamento di attività oggettivamente moleste o di quelle che, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza, vengano ritenute incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio o per problemi legati alla sicurezza, all'accessibilità, alle necessità di parcheggio.

Al fine di conservare quanto più possibile la permeabilità del suolo, nella realizzazione delle superfici a parcheggio occorrenti per i nuovi esercizi commerciali e per il potenziamento di quelli esistenti, la Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico possono stabilire specifiche condizioni attuative in sede di rilascio dei titoli edilizi.

In generale, ad eccezione dei tratti di viabilità di raccordo con la rete comunale, da dismettere o assoggettare all'uso pubblico, tutte le altre superfici di infrastrutture quali raccordi viari interni, piazzole di manovra, parcheggi pubblici e di uso pubblico, devono essere prevalentemente realizzate con l'impiego di tecniche che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti, prato armato e simili), limitando allo stretto indispensabile i manti bituminosi, cementizi ed impermeabili in genere.

TITOLO V COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA	Pag. 52
--	----------------

Anche nell'esecuzione delle opere di sistemazione delle superfici pertinenziali degli edifici (sia private che di uso pubblico) devono essere privilegiate tecniche e materiali che consentano il mantenimento di una sufficiente permeabilità del suolo.

Art.69 - Condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali

Per il potenziamento dell'offerta commerciale esistente alcuni tipi di attività possono essere ritenuti prioritari rispetto ad altri, in rapporto ai fabbisogni stimati della comunità locale. Pertanto, la richiesta di attivazione e nuovo inserimento di tali prioritarie funzioni potrà essere agevolata dall'Amministrazione Comunale mediante l'individuazione di mirati incentivi di natura economica da prevedere, in sede attuativa, in apposito atto convenzionato.

Per promuovere il potenziamento e la riqualificazione formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle superfici commerciali, purché comprensivi della sostituzione o riqualificazione dei serramenti e di ogni altra struttura prospettante su vie pubbliche, ritenuti incongrui ed impattanti sul valore ambientale del tessuto edilizio.

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso negli Addensamenti riconosciuti, anche di medie strutture di vendita (secondo le quantità ammesse dalla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo riportata nei "Criteri Commerciali") potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati, primi piani), purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue. Analogamente, è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegati e privi di vincoli e di servitù di terzi. In ogni caso, l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio circostante; è facoltà della Commissione Edilizia e del Servizio Tecnico Comunale subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.

Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.

Art.70 - Incompatibilità

Sono escluse dal possibile inserimento nelle Zone di insediamento commerciale individuate tutte le attività oggettivamente moleste e tutte quelle ritenute dalla Commissione Edilizia incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza.

TITOLO VI NORME FINALI E TRANSITORIE	Pag. 53
---	---------

TITOLO VI NORME FINALI E TRANSITORIE.

Art. 71 Deroghe.

Sono ammesse deroghe alle norme di P.R.G.C. unicamente per impianti pubblici o di interesse pubblico e limitatamente alle distanze dai confini e dai cigli stradali, alle altezze, al numero dei piani ed alle tipologie edilizie eventualmente prescritti.

I poteri di deroga, di cui ai precedenti commi, sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della L. 1357/55 l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 72 Norme in contrasto.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici e dal regolamento edilizio vigenti, che risulti in contrasto con il P.R.G.C. e le relative norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C. fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali vigenti.

TABELLE NORMATIVE DI ZONA.

- CS – CENTRO STORICO
- Rea – AREA A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA
- REb – AREA A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA
- RC – AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
- RR – AREE RESIDENZIALI DI TIPO RURALE
- RN – AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO
- RNE – AREA DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE DI NUOVO IMPIANTO
- IN – AREE PRODUTTIVE ATTREZZATE DI NUOVO IMPIANTO
- IRa – AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO INFRASTRUTTURALE
- IRb – AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO INFRASTRUTTURALE
- IC – IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI
- II – IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN SEDE IMPROPRIA
- AAC – STRUTTURE E ATTREZZATURE PER ALLEVAMENTO DI ANIMALI
- AC – AREA PER ATTIVITÀ COMMERCIALI
- TP – AREA TERZIARIA PER STRUTTURE RICETTIVE

1 - CENTRO STORICO

CS

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)
ra, tu, tea, c1, te, tc, par, ar.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (cfr. art.25) completamento (cfr. art.25)	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente Distanze dalle strade = cfr. art.43	It = il maggiore fra l'esistente e 2 mc/mq Rc = il maggiore fra l'esistente e il 60%. H = la maggiore fra l'esistente e 7,00 m Distanze dalle strade = cfr. art.43	

TIPOLOGIA EDILIZIA AMMESSA
uni-bifamigliare e plurifamigliare

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tav. n.25 e artt. 24, 25, 26, 27

2 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA

REa

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)

ra, tu, tea, c1, c2, te, tc, par, pa.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo ristrutturazione edilizia (cfr. art.28) ampliamento e sopraelevazione completamento (cfr. art. 28)	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia completamento (cfr. art.28) ristrutturazione urbanistica (cfr. art.28) nuovo impianto (cfr. art.28)	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
If = il maggiore fra l'esistente e 0,50 mc/mq Rc = 1/3 H = esistente p.f.t. = 3 Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	It = il maggiore fra l'esistente e 1,50 mc/mq Rc = il maggiore fra l'esistente e 1/2 H = la maggiore fra l'esistente e 10 m p.f.t. = 3 Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	

TIPOLOGIA EDILIZIA AMMESSA

uni-bifamiliare, plurifamiliare, fabbricazione a schiera, fabbricazione isolata

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Cfr. Tav. n.24a e artt. 24 e 28

3 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA

REb

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)

ra, tu, tea, c2, te, tc, par, pa.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo ristrutturazione edilizia (cfr. art.28) ampliamento e sopraelevazione completamento (cfr. art. 28)	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia completamento (cfr. art.28) ristrutturazione urbanistica (cfr. art.28) nuovo impianto (cfr. art.28)	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
If = il magg. fra l'esistente e 0,50 mc/mq Rc = 1/3 H = esistente p.f.t. = 3 Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	It = il magg. fra l'esistente e 0,80 mc/mq. Rc = il maggiore fra l'esistente e 1/3 H = la maggiore fra l'esistente e 10,00 m p.f.t. = 3 Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	

TIPOLOGIA EDILIZIA AMMESSA

uni-bifamiliare, plurifamiliare, fabbricazione a schiera, fabbricazione isolata

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Cfr. Tav. n.24a e artt. 24 e 28

Area REb56:

Nell'ambito REb56 è consentita, con intervento convenzionato, l'edificazione di 150 mq di Sul, anche su più di un lotto, subordinatamente all'avvenuta dismissione dell'adiacente area per servizi pubblici P1 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- invarianza idraulica: il progetto deve adeguatamente dimensionare le superfici in piena terra, inerbite e alberate, prevedendo che le eventuali pavimentazioni siano realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche;

- risparmio dei consumi idrici: devono essere attuati sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile;
- contenimento dei consumi energetici: fermi restando gli obblighi di legge relativi all'efficienza dell'involucro edilizio, degli impianti e degli approvvigionamenti da fonti rinnovabili, viene richiesto l'impiego di apparati illuminanti dotati di tecnologia LED o con lampade che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e una maggiore efficienza; in particolare, si richiamano le indicazioni del Programma Energetico Provinciale in merito all'utilizzo di pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, adozione di sistemi di termoregolazione, interventi di edilizia bioclimatica;
- contenimento dell'inquinamento luminoso: ai sensi della LR 31/2000 e delle relative "Linee guida provinciali per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso", si raccomanda l'utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste e l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva;
- contenimento dell'inquinamento acustico: rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/1997; rispetto delle prescrizioni del PCA;
- inserimento paesaggistico-ambientale: sui margini del lotto deve essere messa a dimora vegetazione arborea e arbustiva, finalizzata sia alla mitigazione dell'impatto visivo-percettivo dell'intervento sia alla ricucitura degli elementi preesistenti nell'intorno;
- accessibilità: gli accessi veicolari e pedonali all'area sono garantiti dall'adiacente area per servizi pubblici P1.

4 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

RC

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)
ra, c1, c2, TC, TEA, TU, par, pa.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo ristrutturazione edilizia completamento nuovo impianto	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia completamento nuovo impianto	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 1/4 H = 7,00 m p.f.t. = 2 + sottotetto Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	It = 0,50 mc/mq. Rc = 1/3 H = 7,00 m p.f.t. = 2 + sottotetto Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	

TIPOLOGIA EDILIZIA AMMESSA
uni-bifamiliare, plurifamiliare, fabbricazione a schiera, fabbricazione isolata

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tavv. nn.24a, 24b e artt. 24 e 29

5 - AREE RESIDENZIALI DI TIPO RURALE

RR

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)
ra, c2, TC, TEA, TU par, ar, ap.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo ristrutturazione edilizia di tipo B completamento (cfr. art. 30)	manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo B ristrutturazione urbanistica completamento (cfr. art.30)	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = 1/2 H = esistente p.f.t. = il maggiore fra l'esistente e 2 Distanze dalle strade = cfr. art. 43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	It = il maggiore fra l'esistente e 1,50 mc/mq. Rc = il maggiore fra l'esistente e 1/2 H = la maggiore fra l'esistente e 7,00 m p.f.t. = il maggiore fra l'esistente e 2 Distanze dalle strade = cfr. art. 43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	

TIPOLOGIA EDILIZIA AMMESSA
uni-bifamiliare, plurifamiliare, fabbricazione a schiera, fabbricazione isolata

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tavv. nn.24a, 24b e artt. 24 e 30

6 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

RN

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)	
ra, c2, TC, TEA, TU par.	

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
nuovo impianto	nuovo impianto	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 1/4 H = 7,00 m p.f.t. = 2 + sottotetto Distanze dalle strade = cfr. art. 43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	It = 0,50 mc/mq. Rc = 1/3 H = 7,00 m p.f.t. = 2 + sottotetto Distanze dalle strade = cfr. art. 43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	

TIPOLOGIA EDILIZIA AMMESSA
uni-bifamiliare, plurifamiliare, fabbricazione a schiera, fabbricazione isolata

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tavv. nn.24a, 24b e artt. 24 e 31 Area RN5: Il disegno planimetrico riportato sulle tavole cartografiche del PRGC potrà trovare attuazione solo mediante variante al PEC e alla relativa convenzione stipulata in data 05/02/2003. In assenza di tale Variante, si intendono vigenti e fatte integralmente salve le prescrizioni cartografiche e normative del PEC approvato, oltre che le statuizioni convenzionali già sottoscritte.

7 - AREE DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)
ra, tu, tea, c2, tc, par.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
nuovo impianto	nuovo impianto	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
	It = 0,80 mc/mq. Rc = 1/3 H = 7,00 m p.f.t. = 2 + sottotetto Distanze dalle strade = cfr. art. 43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	

TIPOLOGIA EDILIZIA AMMESSA
plurifamiliare, fabbricazione a schiera, fabbricazione isolata

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tav. n.24a e artt. 24 e 32

8 - AREE PRODUTTIVE ATTREZZATE DI NUOVO IMPIANTO

IN

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)
c2, c3, tc, tea, tu, par, pa, pi, (cfr. prescrizioni particolari).

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
nuovo impianto	nuovo impianto	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
Rc = 1/3 (cfr. prescrizioni particolari) H = 15,00 m 7,50 per le aree IN10 e IN11 Distanze dalle strade = cfr. art.43 Dist. dai conf. = H/2 con min. di 5,00 m Dist. dai fabbr. = H con min. di 10,00 m	Rc = 40% (cfr. prescrizioni particolari) H = 15,00 m 7,50 per le aree IN10 e IN11 Distanze dalle strade = cfr. art.43 Dist. dai conf. = H/2 con min. di 5,00 m Dist. dai fabbr. = H con min. di 10,00 m	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tavv. nn.24a, 24b, 24c e artt. 33 e 34. Nelle aree IN1, IN2, IN3, ubicate in prossimità del centro abitato e IN10, IN11, in frazione Cortereggio, sono ammesse unicamente attività artigianali non rumorose, non moleste e comunque non incompatibili con la vicina zona residenziale. Le aree per servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R.56/77 devono essere dimezzate o assoggettate nella misura minima del 20% delle superfici fondiari o territoriali impegnate, a seconda che si operi, rispettivamente, con intervento diretto o con SUE. Nelle sole aree IN10 e IN11 è ammessa la realizzazione di un alloggio per il titolare o per il custode, nella misura massima di S.U. = mq 150 per ogni unità produttiva, indipendentemente dalla superficie di quest'ultima. Il PEG relativo all'area IN13 deve ricomprendere anche l'area pertinenziale in fregio alla SP 53, prevedendone un'adeguata sistemazione, ferma restando la sua inedificabilità e la sua esclusione dall'applicazione degli indici edificatori. Nell'ambito del medesimo SUE deve altresì prevedersi l'adeguamento della viabilità esistente di accesso all'area. L'attuazione per sub-ambiti degli strumenti urbanistici esecutivi perimetrati nelle cartografie di PRGC è ammissibile solo a condizione che la suddivisione degli ambiti originari non incida sulla loro razionale attuazione e infrastrutturazione, e può eventualmente comportare l'aggregazione, nella Superficie Territoriale, di aree per servizi e viabilità esterne, qualora ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione Comunale per coordinare la realizzazione degli interventi edificatori privati e delle attrezzature pubbliche.

9 - AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO **IRa** INFRASTRUTTURALE DA ATTREZZARE

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)	
c1, c2, c3, tc, tea, tu, par, pa, pi.	

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo ristrutturazione edilizia completamento nuovo impianto	manutenzione manutenzione straordinaria, restauro conservativo risanamento conservativo ristrutturazione edilizia completamento nuovo impianto	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
Rc = 50% H = 15,00 m Distanze dalle strade = cfr. art.43 Dist. dai conf. = H/2 con min. di 5,00 m Dist. dai fabbr. = H con min. di 10,00 m	Rc = 50% H = 15,00 m Distanze dalle strade = cfr. art.43 Dist. dai conf. = H/2 con min. di 5,00 m Dist. dai fabbr. = H con min. di 10,00 m	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tavv. nn.24a, 24c e artt. 33 e 35. Non è consentita la realizzazione di esercizi per la grande distribuzione con superficie commerciale superiore a mq 1.000. Le aree per servizi pubblici di cui all'art.21 L.R.56/77 devono essere dismesse o assoggettate nella misura minima del 10% delle superfici fondiari o territoriali impegnate, a seconda che si operi, rispettivamente, con intervento diretto (concessione convenzionata) o con SUE, anche in altre aree destinate a servizi dal PRG. L'area a verde pubblico attrezzato prevista lungo la sponda sinistra del Rio Vadopiano deve essere attuata con l'impianto di specie vegetali autoctone e coerenti con i tipi forestali naturali potenziali della zona. Gli stalli delle aree a parcheggio devono essere realizzati con sistemi che permettano la maggior superficie drenante, e corredati da individui arborei a rapido accrescimento, al fine di limitare le isole di calore e fornire ombreggiatura nei mesi estivi.

10 - AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO **IRb** INFRASTRUTTURALE DA ATTREZZARE

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)
c2, c3, tc, tea, tu, pa, pi, par

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione manutenzione straordinaria, restauro conservativo risanamento conservativo ristrutturazione edilizia completamento nuovo impianto	manutenzione manutenzione straordinaria, restauro conservativo risanamento conservativo ristrutturazione edilizia completamento nuovo impianto	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
Rc = 30% H = 15,00 m Distanze dalle strade = cfr. art.43 Dist. dai conf. = H/2 con min. di 5,00 m Dist. dai fabbr. = H con min. di 10,00 m	Rc = 40% H = 15,00 m Distanze dalle strade = cfr. art.43 Dist. dai conf. = H/2 con min. di 5,00 m Dist. dai fabbr. = H con min. di 10,00 m	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tavv. nn.24a, 24c e artt. 33 e 35. Le aree per servizi pubblici di cui all'art.21 L.R.56/77 devono essere dismesse o assoggettate nella misura minima del 10% delle superfici fondiarie o territoriali impegnate, a seconda che si operi, rispettivamente, con intervento diretto o con SUE, anche in altre aree destinate a servizi dal PRG. Area IRb4: La previsione viaria che attraversa l'area urbanistica IRb4 deve essere attuata a carico della proprietà privata, avere una larghezza minima di m 5,00 ed essere aperta al pubblico transito, anche per l'accesso dei mezzi agricoli ai terreni esterni all'area industriale. Si prescrivono i seguenti requisiti di sostenibilità ambientale: - risparmio idrico: le acque meteoriche devono essere regimate in modo da ridurre la corrivazione nei recettori e accumulate in riserve ai fini del loro riuso per scopi non potabili; compatibilmente con la capacità drenante del terreno,

dev'essere privilegiata la dispersione nel suolo fermo restando l'obbligo di raccogliere separatamente le acque di prima pioggia;

- contenimento dell'inquinamento luminoso: l'illuminazione degli spazi esterni e dei fabbricati non deve comportare irraggiamento diretto o riflesso verso la volta celeste;
- mitigazione paesaggistica e ambientale: deve essere realizzata una cortina continua di essenze arbustive sul margine prospiciente le aree agricole, aventi duplice funzione di mitigazione percettiva e di raccordo ecologico; devono essere impiegate specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali;
- efficienza energetica dei fabbricati: ai fini della massima efficienza e, possibilmente, autosufficienza energetica, devono essere adottate soluzioni altamente prestazionali per l'involucro edilizio e l'impiego di fonti rinnovabili;
- l'area privata pertinenziale PP, destinata alla realizzazione del campo fotovoltaico, deve essere mantenuta a prato in piena terra e inerbita con specie competitive rispetto alle eventuali infestanti presenti nelle terre di riempimento dei bacini;
- il "contributo straordinario di urbanizzazione" di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01, da quantificarsi in sede di convenzione, deve essere destinato all'intervento di riqualificazione paesaggistica ed ecologica del bacino di cava localizzato sul territorio comunale di Foglizzo, che deve essere definitivo da specifico progetto di recupero ambientale.

obbligo di SUE (cfr. art.35)

11 - IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI

IC

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)	
c2, c3, tc, tea, tu, par, pa, pi.	

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione manutenzione straordinaria, restauro conservativo risanamento conservativo ristrutturazione edilizia completamento	manutenzione manutenzione straordinaria, restauro conservativo risanamento conservativo ristrutturazione edilizia completamento	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
Rc = 50% H = 10,00 m Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m <i>cfr. le prescrizioni particolari</i>	Rc = 50% H = 10,00 m Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m <i>cfr. le prescrizioni particolari</i>	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tavv. nn.24a, 24c e artt. 33 e 36. Nell'area IC4 il Rc è ridotto a 1/3. Le aree per servizi pubblici di cui all'art.21 L.R.56/77 devono essere dismesse o assoggettate nella misura minima del 10% delle superfici fondiari o territoriali impegnate, a seconda che si operi, rispettivamente, con intervento diretto o con SUE, anche in altre aree destinate a servizi dal PRG.

12 - IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN SEDE IMPROPRIA



DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)									
ra,	c2,	c3,	tc,	tea,	tu,	par,	pa,	sp.	

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI		STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione manutenzione straordinaria,	manutenzione manutenzione straordinaria,		

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
Rc = 1/4 H = esistente Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	Rc = 1/3 H = esistente Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m	

TIPOLOGIA EDILIZIA AMMESSA
uni-bifamiliare, plurifamiliare, fabbricazione isolata

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tav. n.24 e artt. 33 e 37. La destinazione a magazzino, a deposito o a servizio di interesse pubblico, dei locali esistenti non è soggetta a SUE. Per l'area II2 (Azienda Agricola Vitivinicola esistente) si considera compatibile anche la destinazione agrituristica.

13 - STRUTTURE E ATTREZZATURE PER ALLEVAMENTI DI ANIMALI

AAC

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)
ar, ap

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione manutenzione straordinaria, restauro conservativo risanamento conservativo ristrutturazione edilizia completamento	manutenzione manutenzione straordinaria, restauro conservativo risanamento conservativo ristrutturazione edilizia completamento	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
Rc = 1/3 H = m 3,50 p.f.t. = 1 Distanze dalle strade = cfr. art. 43 Distanze dai confini = 5,00 m	Rc = 1/3 H = m 3,50 p.f.t. = 1 Distanze dalle strade = cfr. art. 43 Distanze dai confini = 5,00 m	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tav. n.24c, e artt. 33 e 38.

14 - AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI

AC

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)						
ra,	c1	c2,	c3,	TC,	TEA,	TU par.

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia completamento	manutenzione manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia completamento	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
Rc = 40% H = m 9,00 dalla linea di gronda p.f.t. = 3 Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m Area a servizi = 80% della Su, con possibilità di individuazione in altra zona, in caso di concessione convenzionata.	Rc = 50% H = m 9,00 dalla linea di gronda p.f.t. = 3 Distanze dalle strade = cfr. art.43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m Area a servizi = 80% della Su, con possibilità di individuazione in altra zona	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tav. n.24a, e artt. 33 e 38bis. L'area AC3 si dovrà attuare con Concessione Convenzionata, che definisca le modalità di dismissione delle aree a servizi necessarie, da reperirsi nell'ambito di quelle individuate cartograficamente dal PRG, in fregio alle quali deve essere realizzata una cortina vegetale per la mitigazione degli impatti visivi, secondo le indicazioni cartografiche di PRG. Le aree di stoccaggio delle merci devono essere realizzate nell'osservanza dei seguenti requisiti di sostenibilità ambientale: - risparmio idrico: le acque meteoriche devono essere regimate in modo da ridurre la corrivazione nei recettori e accumulate in riserve ai fini del loro riuso per scopi non potabili; compatibilmente con la capacità drenante del terreno, dev'essere privilegiata la dispersione nel suolo fermo restando l'obbligo di raccogliere separatamente le acque di prima pioggia; - contenimento dell'inquinamento luminoso: l'illuminazione degli spazi esterni non deve comportare irraggiamento diretto o riflesso verso la volta celeste; - mitigazione paesaggistica e ambientale: deve essere realizzata una cortina

continua di essenze arbustive sul margine prospiciente le aree agricole e gli insediamenti residenziali, aventi duplice funzione di raccordo ecologico e di mitigazione percettiva, in particolare per limitare l'impatto visivo dei silos e degli elementi di maggiore altezza; devono essere impiegate specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali;

- il "contributo straordinario di urbanizzazione" di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/01, da quantificarsi in sede di convenzione, deve essere destinato a interventi di qualificazione ecologica, ambientale o paesaggistica, in attuazione di progetti comunali.

15 - AREE TERZIARIE PER STRUTTURE RICETTIVE

TP

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (cfr. art.3, p.to 10)	
ra, c2, c3, TC, TEA, TU, par.	

INTERVENTO DIRETTO	INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	STRUMENTO ESECUTIVO
manutenzione manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia completamento	manutenzione manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia completamento	

INTERVENTO DIRETTO	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	STRUMENTO ESECUTIVO
Rc = 40% H = m 8,00 p.f.t. = 2 Distanze dalle strade = cfr. art. 43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m Area a servizi = cfr. art. 21 L.R.56/77 e s.m.i.	Rc = 50% H = m 8,00 p.f.t. = 2 Distanze dalle strade = cfr. art. 43 Distanze dai confini = 5,00 m Distanze dai fabbricati = 10,00 m Area a servizi = cfr. art. 21 L.R.56/77 e s.m.i., con possibilità di individuazione in altra zona	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Cfr. Tavv. n.24a e 24b. La destinazione residenziale è ammessa limitatamente all'abitazione dei gestori o dei custodi, per una superficie massima di mq 200. L'area ubicata in frazione Corteggio è destinata al turismo naturalistico (pesca sportiva, birdwatching, campeggio). E' ammessa la realizzazione di modeste strutture ricettive (punto di ristoro, bungalows, chioschi, depositi per attrezzature, ecc.) nel rispetto dei seguenti parametri: R.C. = 10% H = 4m. Le costruzioni dovranno avere caratteristiche costruttive consone all'ambiente naturale e i parcheggi di uso pubblico, da reperire nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento, così come la viabilità di accesso, non potranno essere asfaltati. L'attuazione dell'area è subordinata a concessione convenzionata; la porzione d'area ricompresa in classe geologica IIIB (nella carta di sintesi – tav. 6b) è inedificabile, pur concorrendo alla determinazione dei parametri edificatori.