



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI VARISELLA

PRG
PIANO REGOLATORE GENERALE
adeguamenti e modificazioni

ai sensi dell'art.17 - 12° comma della Legge Regionale n.56 del 05/12/1977 e s.m.i.

elaborato n.

3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO CON LE MODIFICHE APPORTATE DALLA REGIONE PIEMONTE IN SEDE DI APPROVAZIONE (D.G.R. n.42-3270 del 09/05/2016 pubblicata sul B.U.R. n.20 del 19/05/2016)

estensori:

arch. Franco Musso
arch. Giovanni Piero Perucca

studi geologici:

Dr. Edoardo Rabajoli

versione:

finale

data:

luglio 2016

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI E DEGLI ACRONIMI

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

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

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

NOTE:

in "blu" testo introdotto dalla Regione Piemonte in sede di approvazione

TITOLO I

NORME GENERALI

art.1 - Applicazione ed efficacia del P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) disciplina l'uso del suolo dell'intero territorio comunale mediante norme e prescrizioni contenute nei documenti che lo costituiscono, nel rispetto della vigente Legislazione Nazionale e Regionale.
2. Le prescrizioni del PRGC sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari e utenti di immobili.
3. La disciplina del PRGC è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi di cui al successivo art.2.
4. Nell'eventuale contrasto fra elaborati in scala diversa prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
5. Nell'eventuale contrasto fra le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano Regolatore, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.
6. E' fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.58 della L.R. n.56/77, con le precisazioni di cui al penultimo comma dell'art.85 della predetta Legge Regionale.

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

1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1/ b Relazione di valutazione ambientale strategica- Rapporto Ambientale
- 1/ b Relazione di valutazione ambientale strategica- Rapporto Ambientale - Allegati
- 1/C V.A.S. Piano di Monitoraggio Ambientale
- 1/D Relazione preliminare alla stesura della dichiarazione di sintesi
- 1/E Sintesi dei contenuti del Rapporto Ambientale in linguaggio non tecnico
- 1/F Verifica di compatibilità acustica

3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

4 TAVOLE DI PROGETTO

- | | |
|----------|--|
| Tav. 1: | Sintesi intercomunale - 1/25.000 |
| Tav. 2: | Foto aerea |
| Tav. 3a: | Carta dei vincoli – planimetria generale 1/10.000 |
| Tav. 3b: | Carta dei vincoli – sviluppo concentrico 1/5.000 |
| Tav. 4 | Azzonamento - planimetria generale - 1/10.000 |
| Tav. 5 | Azzonamento - 1/2.000 |
| Tav. 6 | Sviluppo Zone di Vecchio impianto - 1/1.000 |
| Tav. 7 | Individuazione esercizi commerciali presenti sul territorio comunale - Individuazione addensamento A1 - 1 /2.000 |

5 ALLEGATI TECNICI

AII.A/V: (*) INDAGINE GEOMORFOLOGICA

Relazione geologica - illustrativa;
Relazione geologico – tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza
Relazione geologica di controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte
Proposta di modifica alle Fasce Fluviali del T. Ceronda
Analisi idrologica ed idraulica del versante a monte dell’abitato di Varisella
Carta geolitologica 1:10000
Carta dell’acclività -1:10000;
Carta del reticolo idrografico e delle opere idrauliche 1:10000
Carta geomorfologica e dei dissesti 1:10000;
Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico 1:10000.
STUDIO di MICROZONAZIONE SISMICA
Relazione geologico-tecnica
Allegati alla Relazione geologico – tecnica
Carta geologico tecnica
Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva Sismica

() per la sigla identificativa specifica degli elaborati geologici si rimanda ai relativi documenti tecnici.*

All.F	INDAGINE SULLE RETI INFRASTRUTTURALI
Tav.Ra	Rete acquedotto scala 1:5000
Tav.Rf	Rete fognatura scala 1:5000
All. G	RELAZIONE AGRO-FORESTALE
a	Analisi di compatibilità ambientale
b	Allegati

Sono da considerarsi prescrittivi, oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le tavole di progetto di cui al precedente punto 2 contrassegnati con la numerazione 4; 5; 6 e gli elaborati geologici.

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

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata alla esistenza di idoneo titolo abilitativo secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti.
2. Gli interventi da attuarsi con Permesso di Costruire sono assoggettati al versamento al Comune di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo quanto previsto dalle normative in vigore e dallo specifico Regolamento Comunale.
3. Il medesimo Regolamento specifica le modalità per lo scomputo del valore delle opere di urbanizzazione realizzate dall'ammontare del contributo di costruzione.
4. Non rientrano nelle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia gli interventi di manutenzione ordinaria né le modificazioni alle colture agricole in atto.
1. Il P.R.G.C. indica:
 - a - le parti di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto;
 - b - le parti di territorio ove l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune o alla formazione ed all'approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).
2. Gli Strumenti urbanistici esecutivi si applicano obbligatoriamente in determinate aree del territorio comunale, indicate dalle planimetrie e dalle Schede di Zona del P.R.G.C.
3. Nelle aree in cui è prescritto lo Strumento Esecutivo, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad avvenuta approvazione dello Strumento stesso.
4. In tutte le aree del territorio comunale ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo Strumento Urbanistico Esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.
5. E' previsto il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art.49 della L.R. n.56/77:
 - nei casi espressamente previsti dal P.R.G.C.;
 - nel caso di nuova edificazione su area avente superficie superiore a mq. 5.000 e non risulti stralciata da un terreno, di superficie maggiore, appartenente alla stessa proprietà, posteriormente alla data di adozione del P.R.G. preliminare da parte del Consiglio Comunale.
 - nel caso di nuova edificazione su area non avente tutte le caratteristiche di cui al successivo art.4, comma 1 – lett.a).
6. Il Comune potrà comunque fare ricorso al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato qualora si preveda la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi da realizzarsi a scomputo del contributo di costruzione dovuto o il coordinamento fra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
7. Ai sensi dell'art.46 della L.R. 56/77 e s.m.i., in sede di attuazione del P.R.G.C., il Comune può, con propria deliberazione, delimitare comparti costituenti unità d'intervento come disciplinati dallo stesso art.46.

art.4 - Condizioni generali di edificabilità

1. Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle presenti Norme di Attuazione sono condizioni generali di edificabilità:
 - a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali (idoneo sistema viario pedonale e veicolare; idonea rete di distribuzione idrica; idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi; reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione) o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni oggetto del titolo abilitativo a costruire;
 - b) il congruo accesso da strada pubblica o gravata d'uso pubblico. Salvo deroga per singoli edifici unifamiliari e per i tratti di lunghezza inferiore a m.30 o dotate di idonei slarghi di manovra a cadenza non inferiore alla lunghezza sopramenzionata, la larghezza minima dell'accesso è fissata in m. 4,50 per le destinazioni esclusivamente residenziali, e a m.7,50 per le destinazioni produttive; E' ammessa una deroga per le strade esistenti e per brevi tratti complessivamente non superiori a 1/5 dello sviluppo complessivo della strada a condizione che sia garantita una larghezza minima pari a 2/3 delle succitate dimensioni trasversali.
2. In via generale le succitate condizioni generali di edificabilità non si applicano agli interventi conservativi e di ampliamento, purché non facenti parte di interventi soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo.
3. Nelle zone sprovviste di rete fognaria pubblica (nel raggio di m.100) ha titolo sostitutivo dell'allacciamento fognario un idoneo sistema individuale o collettivo di smaltimento e depurazione delle acque reflue, riconosciuto idoneo a norma di Legge.
4. Sono fatte salve ed impregiudicate le limitazioni all'attività costruttiva prescritte dalle analisi geomorfologiche e geotecniche di cui al successivo art.20.
5. Nelle tabelle normative di zona allegate alle presenti norme hanno efficacia normativa i valori assegnati ai parametri urbanistici ed edilizi mentre i dati di superficie, di volume e di capacità insediativa hanno titolo puramente indicativo ai fini della contabilità di Piano.

art.5 - Disciplina degli Strumenti Urbanistici Esecutivi

1. Si applicano obbligatoriamente in determinate aree del territorio comunale, indicate dalle planimetrie e dalle Schede di Aree di P.R.G.
2. A norma della vigente normativa urbanistica Regionale e Nazionale gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono i seguenti:
 - Piani Particolareggiati (PP) – (LUR, artt.38, 39, 40)
 - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, (PdR) – (LUR, artt.41bis e 43)
 - Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa od obbligatori, (PEC e PECO) – (LUR, artt.43, 44);
 - Piani per l'Edilizia Economica Popolare, (PEEP) – (LUR, art.41);
 - Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche, (PT) – (LUR, art.47);
 - Piani per Insediamenti Produttivi, (PIP) – (LUR, art.42).
 - Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale, (PI) di cui alla L.R. 18/96.
3. I contenuti, gli elaborati, le procedure per la formazione, approvazione ed efficacia degli strumenti urbanistici sopraindicati, sono definiti dalla normativa vigente, salvo ulteriore specificazione delle presenti NTA, e si intendono qui riportati integralmente.
4. La convenzione urbanistica deve prevedere:
 - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - la predisposizione, a carico del concessionario, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini fissati, che non possono essere superiori a quelli per il rilascio della agibilità degli edifici.
 - le modalità di controllo in corso d'opera della corretta esecuzione delle opere;
 - i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota di contributo di costruzione dovuta;
 - le modalità per il collaudo delle opere e per il loro trasferimento al Comune;
 - le sanzioni a carico del concessionario in caso di inadempienza a quanto previsto dalla convenzione e dal progetto esecutivo approvato;
5. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., in sede di attuazione del P.R.G.C., il Comune può, con propria deliberazione, delimitare comparti costituenti unità d'intervento come disciplinati dallo stesso art.46.
6. La delimitazione degli SUE individuata dal PRGC può subire modifiche in sede di formazione del SUE medesimi, in ampliamento, oppure anche in lieve riduzione a condizione, in quest'ultimo caso, che sia finalizzata ad adeguamenti dello stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente.

7. Su proposta dei proprietari interessati il Comune può articolare le aree delimitate dal PRGC in sub-aree da sottoporre a pianificazione esecutiva, alle seguenti condizioni:
 - a. Venga presentato un programma di intervento esteso alla intera area delimitata dal P.R.G.C. che contenga:
 - l'elenco delle attuali proprietà inserite nel perimetro della zona;
 - lo schema di sistemazione delle aree e della organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso;
 - un piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche e delle infrastrutture previste, con la individuazione degli immobili da dismettere per la realizzazione delle opere medesime.
 - b. le sub-aree oggetto di SUE siano funzionalmente autonome sia per gli interventi strutturali che infrastrutturali e cioè che la loro attuazione consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi, salvaguardando la razionalità del disegno urbanistico.
 - c. che, per quanto riguarda gli interventi da attuare su edifici esistenti, i sub-ambiti siano riferiti a contesti edificati urbanisticamente significativi e che nel loro perimetro siano ricompresi sia gli edifici principali che le loro pertinenze.
8. Il programma di intervento è notificato dal Comune a tutti i proprietari con l'invito a presentare le proprie osservazioni e proposte ed è approvato contestualmente allo Strumento Urbanistico Esecutivo.
9. Qualora la proposta progettuale contenga modifiche o integrazioni alle previsioni del PRGC, anteriormente alla approvazione del SUE dovranno essere esperite le procedure previste dall'art.17 della LUR.
10. L'attuazione del presente PRGC potrà essere regolamentata dal Programma pluriennale di attuazione, (PPA) ai sensi degli artt. 36 e 37 della LUR 56/77, in relazione al Piano Triennale delle Opere Pubbliche di cui alla L. 109/98 e s.m.i.

art.6 Specificazioni attinenti gli interventi – utilizzo degli indici

1. Tutti i nuovi insediamenti dovranno prevedere un idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche con sistema disperdente nel sottosuolo opportunamente dimensionato in relazione alla quantità di acqua da smaltire con sfioratore da convogliare in collettore di pubblica fognatura, o altro corpo ricettore idoneo.
2. Contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è fatto obbligo prevedere gli spazi destinati alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, secondo le indicazioni impartite dal Comune e alla eventuale cessione e sistemazione delle aree relative.
3. Non rientrano nella verifica degli indici di densità o del rapporto di copertura i manufatti totalmente interrati destinati a locali accessori dell'abitazione (cantine, depositi, autorimesse).
4. Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.
5. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
6. In ogni caso gli impianti produttivi esistenti agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla loro rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n°56/77.
7. Nelle tabelle normative di zona allegate alle presenti norme hanno efficacia normativa i valori assegnati ai parametri urbanistici ed edilizi mentre i dati di superficie, di volume e di capacità insediativa hanno titolo puramente indicativo ai fini della contabilità di Piano.
8. Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità previsti per le diverse zone di PRGC sono da escludere dalla verifica:
 - i bassi fabbricati realizzati in applicazione a precedenti discipline urbanistiche, nei limiti dimensionali e tipologici che tali discipline prevedevano per la realizzazione in deroga agli indici di densità.
 - i sottotetti che siano stati oggetto di recupero ai sensi della L.R. 21/97.
9. Nella valutazione della ammissibilità degli interventi ha titolo prescrittivo la delimitazione delle singole aree contenute negli elaborati grafici e, si assumono come elementi probatori, i rilievi dello stato di fatto a firma di professionisti iscritti nei competenti albi professionali.
10. Ai fini del calcolo della capacità edificatoria di un'area libera che sia stata oggetto di intervento edificatorio o di frazionamento in data posteriore all'adozione del Piano Regolatore vigente, dovrà essere operata la verifica dell'indice di densità fondiaria e territoriale dettati dalle presenti Norme, sull'intero lotto originario.
11. Le aree libere o parzialmente edificate che siano state oggetto di trasferimento di cubatura a favore di altre aree, con convenzione urbanistica o atto pubblico, dovranno operare la verifica della densità fondiaria o territoriale ammessa detraendo la volume-ria già ceduta.

12. Il trasferimento di volume edificabile è ammesso unicamente nei seguenti casi:
 - a. Nell'ambito di SUE unitari estesi all'intera superficie interessata dal trasferimento di cubatura;
 - b. Nelle aree agricole, secondo quanto previsto dal successivo art.26.
 - c. Nei casi di perequazione urbanistica previsti dai successivi commi.
 - d. Fra aree contigue e a medesima destinazione urbanistica a condizione che gli interventi siano oggetto di attuazione con unico Permesso di Costruire Convenzionato e che il trasferimento di cubatura sia trascritto a cura del titolare il PdCC sul pubblico registro delle proprietà immobiliari.
13. In tutte le aree destinate a Impianti e Servizi Pubblici cui il PRGC assegna una densità territoriale propria, i diritti edificatori possono essere utilizzati in aree di completamento o di nuovo impianto, nel rispetto dei limiti di densità indicati nelle schede di zona.
14. L'utilizzo dei diritti edificatori succitati da parte dei proprietari comporta la cessione gratuita delle aree al Comune.
15. Nell'atto di cessione delle aree medesime è quantificata la titolarità e la consistenza dei diritti edificatori assegnati che potranno anche essere trasferiti ad altri soggetti ed utilizzati in tempi successivi.
16. In caso di espropriazione delle aree sopra menzionate i diritti di edificazione sono trasferiti al Comune.

art.7 - Destinazioni d'uso

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

a. - destinazioni residenziali (R):

R1) residenza.

R2) residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza quali:

- attività terziarie di cui al successivo punto C7;
- attività artigianali di servizio alla residenza di cui al successivo punto P2;
- attività turistico-ricettive di cui al successivo punto T1;

nel limite di mq.300 di s.u.l. per ogni attività insediata.

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

P1) attività produttive artigianali ed industriali.

P2) attività artigianali di servizio non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, falegnami, elettricisti, tappezzieri, calzolai, panettieri, riparazione auto, autotrasportatori, ed altre attività similari).

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

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

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

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

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

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

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

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

C5) attività commerciali per la vendita all'ingrosso e per la vendita al dettaglio di generi non alimentari che trattano merci ingombranti quali mobilifici, concessionari

rie auto, macchine e attrezzi per l'industria e l'artigianato, legnami, materiali per l'edilizia, e simili;

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

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

C8) sedi direzionali.

Per tutte le attività succitate è ammessa la realizzazione della residenza del titolare e/o del custode nel limite del 30% della Sul con un minimo garantito di mq.70 e un massimo di mq.150 per ogni unità.

d. - destinazioni turistico-ricettive (T);

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

T2) campeggi;

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

e. destinazioni agricole (E).

Contempla le attività produttive svolte dalle aziende agricole, riguardanti la coltivazione e l'allevamento e le eventuali attività agrituristiche connesse, disciplinate dalla Legge n.96 del 20 febbraio 2006 e dalla Legge regionale n. 38 del 23 marzo 1995.

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

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

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

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

- offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250

- offerta extralimentare:

M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400

2. Non è previsto l'insediamento sul territorio comunale di grandi strutture di vendita.
3. L'insediamento delle medie strutture di vendita è esclusivamente ammesso negli addensamenti commerciali individuati sulla tav.7/V ed è vincolato alla verifica di com-

patibilità della relativa tipologia con la tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo [di cui ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali adottati dal Comune](#).

4. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione delle superficie di cui all'allegato 2: "Disciplinare per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio".

art.8 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici

Gli interventi ammessi all'interno delle aree di PRGC sono individuati dal comma 2^a dell'art.13 L.R. 56/77 e della circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG/URB del 27/4/84, che qui si intendono comunque integralmente riportate, fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, e risultano così definiti:

A) - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi devono avvenire nel rigoroso rispetto dei caratteri originari dell'edificio. I caratteri originari sono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.
3. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria dovrà essere subordinato al ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.
4. Non rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria la realizzazione di manufatti né le modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
5. In particolare sono da intendersi quali opere di manutenzione ordinaria:

finiture esterne:

- la pulitura, la riparazione, il ripristino parziale: degli intonaci, dei rivestimenti e della tinteggiatura delle facciate;
- la pitturazione degli infissi, delle cancellate e delle ringhiere;
- la riparazione e la sostituzione parziale degli infissi, delle ringhiere, dei davanzali, della pavimentazione dei terrazzi e dei balconi;
- la riparazione e la sostituzione dei comignoli, delle grondaie e dei pluviali;
- la riparazione e/o sostituzione parziale dei manti di copertura e dell'orditura secondaria del tetto;

finiture interne:

- la riparazione e/o sostituzione degli intonaci, dei rivestimenti e dei controsoffitti,
- la riparazione e sostituzione degli infissi e dei pavimenti;
- la tinteggiatura;
- la riparazione di elementi architettonici e decorativi purché siano mantenuti i caratteri originari di valore artistico - documentario.

impianti tecnologici:

- l'integrazione e/o sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari, degli impianti elettrici, idrici, di scarico, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, del gas;

- la riparazione, il rinnovo e l'installazione di sistemi telefonici, audio-televisivi;
- l'allacciamento agli impianti pubblici;

purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ai fini applicativi si precisa che nella definizione "parziale" si intende un intervento quantitativamente riferito a superfici o a numero di elementi costituenti l'edificio o l'unità immobiliare non superiore al 50% di quelle complessive.

pertinenze degli edifici: la riparazione ed il parziale rifacimento dei manufatti costituenti pertinenze dell'edificio purché realizzati con regolare titolo abilitativo;

Per gli edifici di interesse storico-artistico o documentario (art.22 delle presenti N.T.A.) gli interventi di cui alla presente categoria devono essere eseguiti nel rigoroso rispetto delle prescrizioni dettate dall'art.22 medesimo.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le riparazioni e sostituzioni parziali di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche nei locali, né aumento delle superfici utili.

Gli impianti strettamente connessi al processo produttivo non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio mentre la realizzazione di manufatti e/o opere edilizie, ad essi connessi, sono subordinati ai provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

B) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. 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 di uso.
2. Gli interventi devono avvenire nel rigoroso rispetto dei caratteri originari dell'edificio. I caratteri originari sono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.
3. Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con materiali e tecniche congruenti.
4. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere subordinato al ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.
5. Non rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la realizzazione di manufatti né le modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
6. In particolare sono da intendersi quali opere di manutenzione straordinaria:

elementi strutturali e murature:

- il rifacimento totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria, con mantenimento della posizione originaria;

- il consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali, compresi i muri perimetrali portanti, qualora degradanti, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;
- non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

finiture esterne:

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti;
- la tinteggiatura totale delle facciate;
- la totale sostituzione degli infissi, ringhiere, davanzali ed altri elementi costruttivi architettonici accessori;

finiture interne:

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
- Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

impianti tecnologici:

- Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti.
- I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

pertinenze degli edifici: il rifacimento dei manufatti costituenti pertinenze dell'edificio purché realizzati con regolare titolo abilitativo;

La realizzazione dei manufatti pertinenziali di cui all'art.13, *comma 5*, p.ti 6 e 9, nonché quelli che non comportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale

la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione di impianti necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno degli edifici, purché non determinino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per gli edifici di interesse storico-artistico o documentario (art.22 delle presenti N.T.A.) non è da considerarsi manutenzione straordinaria tutto quanto comporta il rifacimento di elementi strutturali con materiali diversi rispetto a quelli originari.

Gli interventi che interessano le finiture esterne, gli elementi strutturali o le murature dovranno necessariamente prevedere l'eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

C) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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;

Tutti gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

2. Si distinguono i seguenti due tipi di intervento:

C1) RISANAMENTO CONSERVATIVO, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessarie opere di consolidamento ed integrazione degli elementi strutturali nonché la modificazione dell'assetto distributivo; e ciò anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici oggetto di intervento.

C2) RESTAURO CONSERVATIVO, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico artistico, architettonico od ambientale.

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

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

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

elementi strutturali e murature:

Sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli elementi strutturali, limitatamente alle parti degradate e/o crollate, in luogo del restauro e/o ripristino e/o consolidamento degli stessi, qualora ciò non sia possibile a causa dell'eccessivo degrado.

La sussistenza delle condizioni di estrema fatiscenza che giustificano la necessità di operare la ricostruzione degli elementi strutturali degradati deve essere comprovata attraverso la redazione di perizia tecnico-statica asseverata da un progettista di opere strutturali e/o da ordinanze emesse dall'autorità comunale.

Tale verifica deve essere operata anteriormente all'inizio dei lavori e puntualmente documentata dagli elaborati progettuali che dovranno contenere un dettagliato rilievo dei materiali e degli eventuali elementi di interesse storico e/o documentario (copertura, camini, ringhiere, scale, volte, decorazioni, ecc.), con la indicazione dei materiali utilizzati per la ricostruzione che dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologi-

che dell'edificio o comunque quelle ricorrenti nelle costruzioni tipiche locali, salvaguardando inoltre gli elementi di pregio.

La ricostruzione degli elementi strutturali dovrà prevedere il rigoroso mantenimento del posizionamento originale.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai requisiti igienico-sanitari minimi di Legge sono consentite modeste variazioni alle quote degli orizzontamenti a condizione che ciò non comporti aumento della superficie utile, né modifiche della sagoma e dei prospetti.

Tali adeguamenti non sono, di norma, consentiti per gli edifici di interesse storico-artistico o documentario di cui al successivo art.22 – 1° comma delle presenti NTA.

Eventuali interventi ritenuti ammissibili dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art.91bis della L.R. 56/77.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.

Ripristino e valorizzazione degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture di aperture nei muri portanti.

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

finiture esterne:

ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

finiture interne:

ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico – sanitari.

Per gli **impianti tecnologici e per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale** valgono le stesse limitazioni previste per la manutenzione straordinaria.

Per gli edifici di interesse storico-artistico o documentario (art.22 delle presenti N.T.A.) non rientra nella presente categoria di intervento tutto quanto comporta il rifacimento di elementi strutturali con materiali diversi rispetto a quelli originari o non prevede l'eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

D) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

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

Tutti gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

Non sono ammesse le sostituzioni di elementi strutturali che presentino valenze documentarie (balconate volte in laterizio a botte o crociera, volte in legno a cassettoni, ecc..) né la eliminazione degli elementi architettonici e decorativi originari e comunque tipici.

Vanno inoltre mantenuti gli elementi architettonici e decorativi originari e comunque tipici quali: ripristinando, ove sostituite, utilizzando tecniche costruttive rispettose dei caratteri originari e comunque tipici (sezioni dei parapetti, elementi decorativi, materiali di impregnatura e verniciatura, ecc..)

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche gli interventi di **recupero ai fini abitativi dei sottotetti** di cui alla L.R. 6 agosto 1998 n.21, nonché la realizzazione di **fabbricati e manufatti pertinenziali** di cui all'art.13, delle presenti NTA.

Si distinguono i seguenti tipi di ristrutturazione edilizia:

D.1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

La ristrutturazione edilizia di tipo "A" prevede il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Non sono ammesse modifiche del volume e delle superfici né il recupero di volumi preesistenti e il loro riutilizzo, se non per destinazioni accessorie alla abitazione (autorimesse, depositi, legnaie, ecc...).

Il recupero ad usi abitativi di volumi edilizi è anche ammesso per il trasferimento di locali di abitazione posti al piano terreno, a condizione che tali locali vengano ridestinati ad usi accessori, prevalentemente ad autorimessa, e per la traslazione dei volumi che determinano situazioni di incoerenza tipologica.

Gli interventi di cui alla presente categoria possono essere riferiti a ripristini e sostituzioni parziali degli elementi strutturali costituenti l'unità immobiliare.

In particolare, oltre alle opere già elencate per la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo, rientrano in questa categoria le opere seguenti:

- a) Per mutate esigenze distributive o d'uso sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico interno all'edificio, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
- b) la realizzazione o la eliminazione di aperture nel rispetto dei caratteri originari;
- c) l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai requisiti igienico-sanitari minimi di Legge;
- d) le piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura non superiori a cm.100, occorrenti per l'adeguamento di cui al precedente punto c) e per opere di consolidamento strutturale.
- e) la realizzazione di collegamenti verticali (scale aperte e ascensori) all'esterno dei fabbricati, al fine di conservare l'impianto originario dell'edificio;
- f) il recupero di volumi edilizi preesistenti nei seguenti casi:
 - f.1 per destinazioni accessorie all'abitazione (autorimesse, depositi, legnaie, ecc...);
 - f.2 per il trasferimento di locali di abitazione posti al piano terreno, ai piani superiori, a condizione che tali locali al piano terreno vengano destinati ad usi accessori, con prevalenza ad autorimessa;
 - f.3 per la traslazione dei volumi che determinano situazioni di incoerenza tipologica (superfettazioni), limitatamente alle integrazioni delle unità immobiliari esistenti, senza creazione di nuove unità immobiliari.
 - f.4 per l'ampliamento della superficie utile di unità immobiliari esistenti all'interno della sagoma preesistente.

Per gli edifici classificati "Beni Culturali" gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A eventualmente ammessi dovranno tendere alla valorizzazione dell'impianto originario; Non è ammessa la variazione delle quote delle coperture.

D.2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Ammette pure modifiche del volume e delle superfici ed il recupero di volumi, ovvero il riutilizzo totale o parziale di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", oltre agli interventi di cui al punto "D.1" sono ricompresi anche:

- 1. quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2. gli interventi di recupero funzionale dei rustici di cui alla L.R. 29 aprile 2003 n.9 che possono essere attuati su tutti gli edifici del territorio comunale fatte salve le limitazioni previste al successivo art.20.1.
3. il recupero di locali accessori e di volumi preesistenti di cui alla definizione riportata all'art.10.11, compresi negli edifici principali, anche per la creazione di nuove unità immobiliari nel rigoroso rispetto delle destinazioni d'uso e dei limiti previsti nelle normative di zona, fatte salve inoltre le prescritte condizioni di abitabilità.

Il recupero di cui alla presente categoria di intervento è ammesso, limitatamente agli edifici legittimamente realizzati e comunque esistenti da almeno 30 anni, aventi carattere di stabilità (sono tassativamente escluse le strutture precarie e/o provvisorie, i manufatti a carattere superfetativo, i ruderi di fabbricato e simili) che risulti contiguo all'edificio a destinazione residenziale esistente. Gli altri edifici isolati o non rientranti nelle succitate condizioni possono essere recuperati per usi accessori (autorimesse, depositi, ecc...).

Non è consentito il recupero di locali già destinati all'uso di autorimessa qualora tale trasformazione comporti la riduzione della dotazione di posti macchina in misura inferiore a 1/10 del volume.

Il recupero di volumi di consistenza superiore a mc.1.000 è subordinato alla stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale che, fra l'altro, individui la dotazione degli standard a parcheggio pubblico.

L'intervento di ristrutturazione di cui alla presente categoria è subordinato alla contestuale realizzazione di interventi di riqualificazione tipologica dell'edificio, eliminando le superfetazioni e gli elementi architettonici incoerenti.

Per gli edifici classificati "Beni Culturali" gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, eventualmente ammessi, dovranno tendere alla valorizzazione dell'impianto originario; Per gli edifici di cui all'art.20.1 c.1 punti a), b) e c) non è ammessa la demolizione e ricostruzione di cui al precedente comma 2 punto 1.

E) - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

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

Rientrano comunque in tale categoria:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto ai successivi punti;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- gli interventi pertinenziali che le presenti Norme Tecniche di Attuazione qualificano come interventi di nuova costruzione. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;

Sono interventi di nuova costruzione:

E1) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

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

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

E2) INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE

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

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

E3) - ADEGUAMENTI IGIENICO FUNZIONALI ENTRO VOLUMI AGGIUNTIVI

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

1. per gli edifici con destinazione residenziale:

Sono consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile, che potranno essere di 40 mq. per gli edifici unifamiliari, anche se eccedono la percentuale di cui al comma precedente.

L'ampliamento non potrà comunque superare i mq. 40.

Per gli edifici con tipologia condominiale l'ampliamento non potrà comportare incrementi alla superficie utile delle singole unità immobiliari ma soltanto essere utilizzato per la realizzazione di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche o di adeguamento alle norme di sicurezza.

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

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

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

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

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

Tutti gli ampliamenti di cui alla presente categoria:

- possono essere realizzati in deroga agli indici di edificabilità (densità territoriale e fondiaria, rapporto di copertura) e ai parametri di altezza e n. di piani prescritto (a condizione che non vengano superati i limiti in atto) nel rispetto di tutte le altre prescrizioni normative dettate dal PRGC.
- non sono cumulativi con gli altri ampliamenti una-tantum previsti dalle presenti norme.
- sono consentiti una sola volta per le unità immobiliari di cui sia dimostrata la preesistenza da almeno 10 anni.
- debbono rigorosamente rispettare le caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto di intervento e, laddove alterate, prevedere una riqualificazione mediante la eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incoerenti, la cui volumetria potrà essere recuperata.
- Nei nuclei urbani di Vecchio Impianto sono ammessi soltanto quando non siano presenti volumi rustici da recuperare compresi nel corpo dell'edificio principale o qualora tali volumi non presentino adeguate caratteristiche strutturali per il riuso previsto.

E4) - SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Sono gli interventi che contemplano la demolizione e la ricostruzione dell'edificio anche in altra posizione e con diverse geometria, nel rispetto del volume esistente.
2. Nell'ambito della sostituzione edilizia è consentito l'aumento della superficie utile nel rispetto del volume lordo esistente, con gli stessi criteri definiti per la ristrutturazione edilizia di tipo "B" **e l'ampliamento igienico-funzionale di cui al precedente punto E3.**
3. E' inoltre ammessa la modificazione della destinazione d'uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con quelle prescritte per la zona.
4. Le normative di zona possono fissare limiti di densità edilizia a cui l'intervento deve attenersi.
5. Sono fatte salve: il rispetto delle distanze fra fabbricati e dai confini, le norme igienico-sanitarie vigenti e le quantità minime di parcheggi privati di Legge.
6. Si individuano n.2 tipi di sostituzione edilizia:

E4-A: Sostituzione edilizia di tipo A

- la ricostruzione deve avvenire nella stessa posizione e con la stessa sagoma preesistente, senza considerare le aggiunte non coerenti con la tipologia dell'edificio realizzate in epoca recente che dovranno essere rimosse.

In deroga alla limitazione riguardante la sagoma sono ammesse modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture per consentire l'adeguamento delle altezze minime dei piani abitabili, come previsto per la ristrutturazione edilizia.

E4-B: Sostituzione edilizia di tipo B

– Al fine di conseguire un riordino edilizio ed urbanistico degli insediamenti, in deroga alla limitazione riguardante la sagoma e la posizione, la ricostruzione può essere consentita con diversa sagoma e con una traslazione dell'edificio all'interno del lotto nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati preesistenti. Qualora l'edificazione all'interno del lotto di pertinenza non possa rispettare le distanze succitate o la localizzazione non risulti coerente con il contesto, è ammessa la ricostruzione dell'edificio anche su lotti adiacenti di proprietà a condizione che la distanza dall'edificio esistente da demolire non superi i m.50 e che il lotto su cui sorge l'edificio sia ricompreso all'interno della stessa area normativa.

F) - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

G) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

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

- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni agricole;
- f) servizi di interesse pubblico.

nonché delle categorie ammesse all'interno della sottocategoria "R2" di cui al punto a. del precedente art.7.

4. Costituisce inoltre mutamento di destinazione d'uso, da subordinare a DIA, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle sottocategorie indicate al precedente art.7, p.ti b), c) d) purchè compatibili con le previsioni di zona.
5. Sono fatti salvi i mutamenti di destinazione d'uso senza opere degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc., che siano compatibili con le norme di PRGC, i quali non sono subordinati al rilascio di alcun titolo abilitativi ma soltanto a comunicazione preventiva all'Ufficio Tecnico Comunale.
6. Ai fini della applicazione del precedente comma si considera il volume dell'intero edificio, inteso come entità fisica, ancorché il mutamento di destinazione d'uso riguardi soltanto una parte di esso.
7. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili di cui al precedente comma 3 verso le destinazioni commerciali e turistico-ricettive debbono comunque verificare la dotazione minima di parcheggi pubblici di cui al successivo art.23.

art.9 - Parametri urbanistici ed edilizi

9.1 - Superficie fondiaria (Sf)

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

9.2 - Superficie territoriale (St)

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

9.3 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)

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

9.4 - Indice di densità edilizia territoriale (It)

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

9.5 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

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

9.6 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

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

9.7 - indice residenziale (Ir)

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

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

Il valore, per ogni zona, è definito dal successivo art.21.1.

9.8 - Densità insediativa (Da)

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

9.9 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

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

9.10 - Altezza della costruzione (H)

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

9.11 - Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali di cui al successivo p.to 9.15 per essere considerati tali - e di quelli seminterati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualun-

que dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (come definite al successivo art.10 - par.10.6), nonché gli eventuali soppalchi.

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

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

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

9.13 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (m^2), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

9.14 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

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

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - e) agli spazi compresi nel corpo principale (con h. utile max non superiore a m.2,50) o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
 - f) ai locali cantina, nei limiti di cui all'art.10 p.to 10.4, alle soffitte ed ai locali sottotetto che non siano dotati di impianti tecnologici (ad eccezione dell'impianto di illuminazione) e che presentano le seguenti caratteristiche:
 - altezza utile media ponderata inferiore a m.2,00;
 - altezza utile media dall'imposta della falda all'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata, inferiore a m.0,60.
 - pendenza delle falde compresa fra il 40 e il 60%, (fatte salve eventuali particolari geometrie di copertura che dovranno comunque essere valutate caso per caso).
 - superficie finestrata inferiore a 1/20 rispetto alla superficie di pavimento.
 - g) ai cavedi.
3. Per gli edifici esistenti e realizzati in base a precedenti strumenti urbanistici gli spazi nel sottotetto devono essere scomputati qualora non risultino legittimamente abitati; devono altresì essere scomputati gli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della L.R. 21/98.

9.15 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. La superficie lorda di pavimento, misurata in metri quadrati [m²], è riferita alle sole destinazioni direzionali e commerciali, ai sensi e per gli effetti dell'art.21 – p.to 3 della L.R. 56/7 e della normativa sul commercio, ed è la somma delle superfici utili lorde, entro e fuori terra, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Rientrano nella superficie lorda di pavimento le superfici coperte interamente delimitate da pareti.
4. Nel computo della superficie lorda di pavimento sono comprese le superfici relative:
 - a) alle superfici di vendita, ai depositi, magazzini e locali di esposizione delle merci, di competenza della attività commerciale;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
 sono escluse le superfici relative:
 - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo della attività commerciale;
 - f) agli spazi comuni a più unità immobiliari destinati a camminamenti, disimpegni o piazzette, che non siano compresi nelle superfici di vendita, nel limite del 20%

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

9.16 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

9.17 - Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (m^3), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

9.18 - Rapporto di copertura (Rc)

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

art. 10 - Definizioni

10.1 – Area di pertinenza di edificio

Si definisce area di pertinenza di edificio esistente l'area catastalmente asservita all'edificio medesimo con un limite di superficie pari a 10 volte la superficie coperta.

Eventuali deroghe sono ammesse soltanto se la delimitazione dell'area di pertinenza è chiaramente individuabile per la presenza ultraventennale di recinzioni, cortili o altri manufatti, da dimostrare al momento della presentazione della istanza o della DIA.

10.2 - Volumi tecnici

1. Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori; In particolare devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. Sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.
3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la realizzazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

10.3 – Vano scala

1. ai fini della determinazione della Superficie Utile Lorda di cui al precedente art.9.14 – p.to c), per vano scala si intende la struttura di collegamento verticale fra 2 o più piani dell'edificio.
2. Le scale interne alle unità immobiliari devono essere delimitate da murature per almeno 3 lati e l'80 % del perimetro in pianta.
3. La superficie del vano scala è calcolata sommando la proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli, oltre agli eventuali muri di delimitazione del vano stesso, se perimetrali.
4. Non sono deducibili le superfici delle rampe e dei pianerottoli che eccedono i mq.15 incrementabili di mq.3 per ogni metro di altezza di interpiano superiore a m.3.

10.4 – Locali cantina

1. Ai fini della determinazione della Superficie utile lorda di cui al precedente art.9.15 – p.to c), per locali cantina si intendono i locali aventi destinazione accessoria alla residenza, con altezza utile non superiore a m.2,40, ubicati al piano interrato, cioè con estradosso non emergente in nessun punto dal piano di campagna sistemato, o seminterrati, sottostanti a locali di abitazione, aventi le seguenti caratteristiche:

- a) estradosso del solaio soprastante non emergente mediamente oltre cm.1,50 dal piano di campagna sistemato.
 - b) Sul non superiore al 50% della Sul dell'edificio o della unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza;
 - c) superficie aeroilluminante non superiore a 1/20 della Sun del locale.
2. La determinazione della media di cui al precedente comma, lett.e) si ricava dividendo la somma delle superfici delle facce laterali del solido (delimitato dai piani di pavimento) emergente dal piano di campagna sistemato (art.10 p.to 10.10), per il perimetro in pianta del piano seminterrato.

10.5 - Ciglio della strada

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

10.6 - Confine della strada

è quello definito nel testo del D.M. 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" che testualmente detta: "limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea."

10.7 – Sedime viario

Si definisce sedime viario la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predetti sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette e simili);

10.8 – Fascia di rispetto stradale

si riporta la seguente definizione del D.M. 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade":

"Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili."

10.9 - Allineamento stradale

- 1. Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici o le recinzioni, ove prescritto o individuabile dagli allineamenti edilizi precostituiti.
- 2. Gli allineamenti prescritti sono indicati sulle tavole di PRGC.
- 3. Gli allineamenti in atto sono definiti da quella linea parallela al ciglio strada di progetto che definisce la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi), o il filo esterno delle recinzioni, ed è determinato dalla A.C. conducendo una verifica della posizione dei fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende

edificare, compresi in un raggio di almeno mt.100, e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

4. In sede di esame dei progetti l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di definire allineamenti diversi da quello risultante dal succitato criterio escludendo dalla verifica gli edifici o i tratti di recinzione in posizione anomala o che comunque definiscano un allineamento che non si intende confermare.

10.10 - Piano di campagna sistemato

1. Il piano di campagna sistemato, nel punto in cui interseca la superficie della facciata della costruzione, definisce la linea di spiccatto, agli effetti della applicazione dei parametri edilizi di cui al precedente art.9.
2. Qualora l'edificio sia arretrato rispetto al ciglio stradale o ai confini di proprietà, il piano di campagna potrà essere variato nelle seguenti misure:
 - nelle aree pianeggianti il piano di campagna sistemato deve essere compreso entro una livelletta del 10% rispetto alla quota stradale o al piano di campagna sistemato dei lotti adiacenti, se questi è superiore alla quota stradale, con un massimo assoluto di cm.100;
 - nei terreni in pendenza la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% rispetto a quella originaria nel limite massimo assoluto di cm.100.
3. I limiti suddetti sono riferiti alla mezzzeria del fronte dell'edificio.
4. In ogni caso dovrà essere assicurato un idoneo raccordo con i terreni adiacenti a quello oggetto d'insediamento.

10.11 - Volume preesistente

Per volume preesistente si intende lo spazio geometrico, misurato come previsto al precedente art.9 par.9.17, delimitato da tamponamenti perimetrali fissi (non precari e aventi carattere di stabilità) da almeno 3 lati e per almeno il 60% del perimetro in pianta, di cui venga dimostrata la legittimità e la preesistenza alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC vigente (16/06/1992).

Gli spazi aperti devono avere profondità non inferiore a mt. 2,50.

10.12 – Sagoma dell'edificio

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

10.13 – Abbaini

1. Agli effetti del precedente p.to 10.12 sono considerati abbaini le strutture del tipo a "capanna", aventi larghezza massima di m.1,20 ed altezza massima di m. 1,50, aventi lo scopo di areare ed illuminare i locali previsti nel sottotetto.

2. Nei Nuclei Urbani di Vecchio Impianto la posizione degli abbaini deve essere individuata da uno studio progettuale esteso all'intera fronte dell'edificio e deve risultare coerente con i caratteri specifici del disegno architettonico dell'edificio medesimo.
3. I materiali impiegati devono essere rigorosamente coerenti con quelli in atto e comunque di tipo tradizionale;
4. Deve essere mantenuto l'aggetto di gronda come proseguimento della falda;

10.14 – Superfetazione

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

10.15 – Edifici Condominiali

Per edifici condominiali si intendono quegli edifici a configurazione edilizia compatta, con numero di unità immobiliari superiore a 2, dotati di aree pertinenziali, collegamenti verticali ed accessi dalla via pubblica comuni.

10.16 – Capacità insediativa

1. Si definisce capacità insediativa propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.
2. Le dotazioni di volume a cui corrispondono mediamente ogni unità di popolazione sono riportate al successivo art.23.
3. Il numero a cui corrisponde la capacità insediativa, approssimato alla seconda cifra decimale, moltiplicato per la superficie unitaria di standard per servizi, determina la dotazione minima di servizi necessaria per ogni insediamento.

10.17 - cabine elettriche di trasformazione.

- **cabine bassa tensione** Si intendono quei fabbricati necessari alla trasformazione dell'energia elettrica da alta tensione alla tensione di utilizzo per le utenze private (220/380 volt); rientrano nella presente categoria le costruzioni con dimensioni contenute nei seguenti parametri $h \leq 3,00\text{mt}$, $b \leq 1$ a $5,00\text{mt}$.
- **Cabine primarie** - Si intendono le cabine di trasformazione da 130.000 volt a 15.000 volt.

TITOLO II

DISCIPLINE PARTICOLARI

art.11 - Viabilità pubblica e privata

1. Sono considerati sedimi viari esistenti le superfici stradali pubbliche o gravate di pubblico passaggio, tanto veicolari quanto pedonali;
2. Sono considerati sedimi viari di progetto i tracciati individuati nella cartografia di PRGC o previsti nell'ambito dei S.U.E.
3. La possibilità di apertura di nuove strade è determinata dalle indicazioni delle tavole di PRGC e può essere altresì consentita nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi o piani tecnici.
4. In sede di progetto esecutivo e/o nella redazione di strumenti urbanistici esecutivi il tracciato delle strade individuato nel progetto di PRGC potrà subire delle variazioni senza che queste comportino variante al PRGC stesso, purché tali variazioni avvengano all'interno delle fasce di rispetto e/o all'interno dell'area assoggettata alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).
5. Nella sistemazione organica di strade esistenti o nella creazione di nuove strade è vincolante la sistemazione della viabilità pedonale nella misura di:
 - m. 1,50 per marciapiedi (anche su un solo lato per le strade esistenti)
 - m. 3,60 per vialetto pedonale, ove possibile, con piano viabile di m. 3 e siepi fiancheggianti con aiuola definita da cordolini.
6. Fatte salve le eventuali indicazioni di dettaglio contenute nelle tavole di Piano Regolatore che in tal caso prevalgono, in tutte le aree di intervento del PRGC le nuove strade pubbliche o private gravate di uso pubblico, dovranno avere le seguenti caratteristiche minime:
 1. IN AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO:

La sezione minima utile della carreggiata al netto dei marciapiedi non dovrà essere inferiore a mt 6 e dovrà essere previsto un marciapiede laterale di larghezza minima di mt 1,50 per ognuno dei cigli lambiti da insediamenti.
 2. IN AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI:

La sezione minima della carreggiata, al netto dei marciapiedi laterali, non potrà essere inferiore a mt 7 e dovranno essere previsti due marciapiedi laterali con larghezza minima di mt 1,50 cadauno;
 3. IN AREE AGRICOLE:

Tutte le altre strade a servizio delle attività agricole dovranno avere sezione minima utile di mt 4,00, escludendo banchine e fossi laterali e dovranno essere dotate di idonee piazzole per la manovra dei veicoli a intervalli non superiori a m.100;

Le nuove strade private devono avere sezione minima indicata nel Regolamento Edilizio Comunale.

7. Tutte le strade a fondo cieco, pubbliche o private, ad eccezione di quelle agricole, dovranno avere uno slargo in cui sia inscrivibile un cerchio di mt 15,00 di diametro minimo, elevato a m. 20,00 per le strade al servizio di insediamenti produttivi.
8. Tale slargo dovrà essere previsto anche ad intervalli non superiori a m.100 di tracciato stradale.
9. Sulle tavole di Piano Regolatore è riportata la delimitazione del centro abitato adottata dalla A.C. ai sensi del codice della strada.

Per la destinazione esclusivamente residenziale si può prescindere dalla realizzazione della piazzola di manovra nel caso di strada al servizio di non più di 3 unità immobiliari o avente le seguenti caratteristiche:

- sviluppo inferiore a m.30 con sezione di almeno m.6
- sviluppo inferiore a m.60 con sezione di almeno m.9.

art.12 - Recinzioni

1. Nel termine “recinzioni” si intendono anche le siepi arboree continue aventi lo scopo di delimitare una proprietà o parte di essa.
2. Non si considerano “recinzioni” ai fini della applicazione delle norme contenute nel presente articolo, le opere di delimitazione di un fondo quando si tratti di semplici misure protettive della proprietà privata prive di rilevanza urbanistico - edilizia ed idonee a determinare una trasformazione durevole del fondo quali:
 - siepi vive (o siepi morte, in legno) anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a m.1,00;
 - opere precarie quali barriere trasparenti realizzate mediante fili metallici o materiali simili, su pali in legno semplicemente infissi nel terreno, forniti di segnalazione visiva idonea ad impedire incidenti.
3. Le delimitazioni di cui al precedente comma, nei tratti fronteggianti strade pubbliche o di uso pubblico, devono in ogni caso rispettare la distanza minima di m.1,00 dal confine stradale.
4. Le caratteristiche tipologiche delle recinzioni sono definite dal Regolamento Edilizio.
5. E' facoltà della Civica Amministrazione, richiedere in sede di esame dei progetti di recinzione opportune modifiche dimensionali e/o tipologiche tali da omogeneizzare l'intervento richiesto con l'ambiente circostante oppure per coordinarlo a soluzioni di arredo urbano in fase di elaborazione.
6. Rientra nelle facoltà di cui sopra la richiesta relativa ad eventuali smussi negli incroci tra strade di interesse pubblico.
7. I progetti per la realizzazione di recinzioni in fregio alle strade provinciali dovranno ottenere l'approvazione dei competenti uffici della Provincia di Torino.
8. All'esterno delle zone che il PRGC classifica edificate o edificabili la realizzazione dello zoccolo è ammesso soltanto per la delimitazione di aree di pertinenza di fabbricati esistenti, secondo la definizione di cui al precedente art.10.

12.1 - Arretramenti

9. Fatte salve eventuali diverse indicazioni cartografiche, che in tal caso prevalgono, nella costruzione o ricostruzione di recinzioni di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade debbono essere rispettate le condizioni di cui ai commi seguenti.
10. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada, le recinzioni si potranno attestare sugli allineamenti indicati sulla cartografia del PRGC e, in assenza di questi, sugli allineamenti in atto che il Comune intenda confermare. In assenza di allineamenti la distanza minima prescritta è di m.3 dal confine stradale.
11. Nelle zone all'esterno dei centri edificati, fatte salve le deroghe e le prescrizioni particolari di cui ai commi successivi, gli arretramenti da tenere dal confine stradale non possono essere inferiori a m.3,00.
12. Sono previsti maggiori arretramenti per l'adeguamento alle specifiche indicazioni riportate sulla cartografia del P.R.G.C. oppure per l'allineamento con recinzioni preesistenti che l'Amministrazione Comunale intenda confermare.

13. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada, in presenza di allineamenti in atto che il Comune intenda confermare, le recinzioni si potranno attestare sugli allineamenti medesimi. La medesima deroga è ammessa per le zone edificabili ubicate all'esterno dei centri abitati.
14. In ogni caso deve essere comunque garantita la sezione minima inderogabile di m. 6,00 e m. 3,50 per le strade veicolari rispettivamente a doppio e unico senso di marcia, e di m. 2,50 per la viabilità ciclabile e pedonale.
15. Nelle aree industriali le nuove recinzioni e la ricostruzione delle esistenti dovranno rispettare un arretramento minimo di mt. 5,50 dall'asse delle strade esistenti o previste, e di mt.9,50 dall'asse delle strade provinciali;
16. Ad esclusione delle zone agricole, l'area interposta fra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere adeguatamente sistemata con la formazione di un marciapiede avente larghezza di m.1,50 e uno spazio di parcheggio o altra sistemazione eventualmente richiesta dalla Amministrazione Comunale, adatta all'utilizzo dell'area, che comunque contempli il mantenimento di tale spazio libero al piano stradale.
17. Le nuove recinzioni dovranno inoltre rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dalle sponde dei torrenti salvo diverse e più restrittive disposizioni dettate dalle presenti norme in relazione alle risultanze dell'indagine geologica,;

12.2 - Accessi carrai

18. Ai sensi dell'art.28 L.R. n.56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; detti accessi, nelle aree urbanizzate, adeguatamente attrezzati e distanziati dagli assi stradali provinciali, potranno avvenire solo a mezzo di derivazioni nei modi previsti dalle disposizioni del nuovo codice della strada.
19. In tutto il territorio comunale non possono inoltre essere autorizzati accessi veicolari diretti su strade provinciali di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici se non per mezzo di opportuno organico progetto di sistemazione veicolare, congruente con le norme del citato nuovo codice della strada.
20. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati delle sottoindicate misure dal ciglio stradale, ed avere idoneo invito a sguincio su entrambi i lati.
 - per gli insediamenti residenziali ed agricoli: m.5.
 - per gli insediamenti produttivi e commerciali m.8 ed avere una larghezza minima di m.6.
21. Possono essere ammesse specifiche deroghe ai succitati arretramenti, a condizione che venga prevista l'installazione di un cancello con apertura automatica, nei seguenti casi:
 - Nuovi accessi carrai al servizio di edifici esistenti, realizzati anteriormente alla adozione del PRGC vigente, per i quali esistano oggettive situazioni di incompatibilità con la preesistenza, opportunamente documentate e motivate, e sia accertata la impossibilità di rispettare l'arretramento previsto;
 - Nei Nuclei Antichi.

art. 13 – Fabbricati e manufatti pertinenziali

1. Si definiscono pertinenze i fabbricati accessori, i manufatti e gli impianti funzionalmente connessi e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Le strutture pertinenziali devono sempre essere riferite all'unità immobiliare principale, della quale costituiscono elemento di completamento della funzione primaria e non possono essere utilizzate disgiuntamente dall'unità medesima né per destinazioni d'uso diverse da quelle per cui ne è stata concessa l'edificazione. Inoltre non possono essere frazionate dall'edificio a cui sono asservite né cedute disgiuntamente dall'edificio medesimo.
3. La documentazione tecnica allegata alla istanza o alla DIA con la quale viene richiesta l'edificazione di tali manufatti deve chiaramente indicare l'unità immobiliare alla quale le pertinenze sono legate da vincolo.
4. Salvo specifiche deroghe indicate all'art.27 delle presenti norme, le strutture pertinenziali devono comunque giacere sull'area di pertinenza dell'edificio principale.
5. Le strutture pertinenziali sono le seguenti:
 1. **I bassi fabbricati e le tettoie** destinati a deposito ed autorimessa, aventi le caratteristiche e nei limiti di superficie indicati al successivo art.15;
 2. **I fabbricati interrati** destinati a cantina, autorimessa, deposito ed altri usi comunque accessori all'abitazione, nel limite della superficie coperta dell'edificio principale incrementata del 25%. Si considerano interrati i fabbricati avente l'estradosso a quota inferiore rispetto a quella del piano di campagna sistemato e avente la superficie perimetrale a contatto con il terreno da almeno 3 lati.
 3. **I volumi tecnici** di cui al precedente art.10.2;
 4. **I porticati e le pensiline** realizzate in adiacenza agli edifici esistenti, nel limite del 25% della superficie coperta esistente, fatto salvo il rispetto del rapporto di copertura ammesso.
 5. Le **recinzioni, i muri di contenimento e le cancellate** (art.12 delle presenti NTA);
 6. Le **pavimentazioni esterne**, delle aree di pertinenza di edifici esistenti, a condizione che sia previsto un idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche;
 7. **Le serre domestiche** per la protezione di piante, fiori e ortaggi limitatamente alle superfici occorrenti per la produzione destinata all'autoconsumo.
 8. **Impianti all'aperto per la pratica di attività sportive o del tempo libero** (es: piscine, campi da tennis, calcetto, bocce, ecc...) realizzati ad uso esclusivo dei residenti, qualora non comportino la realizzazione di fabbricati, né di strutture emergenti oltre m.3 dal piano di campagna.
 9. **Altri impianti ed infrastrutture** quali: trivellazione di pozzi ad uso domestico, installazione di serbatoi e impianti esterni per la produzione di energia, (impianti fotovoltaici e a pannelli solari), impianti per il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue e relative reti di scarico; linee di allacciamento alle reti infrastrutturali (acquedottistiche, fognarie, elettriche, telefoniche, del gas), impianti di illu-

minazione esterna.

10. **Altri manufatti** quali: forni, barbecue, fontane, fioriere, pergole, gazebi, nel limite di superficie coperta complessiva pari al 25% dell'edificio a cui sono asserviti.
6. Nei Nuclei di Antica formazione le strutture pertinenziali debbono rispettare le caratteristiche riportate al successivo art.27 e le opere di cui ai precedenti punti 1) 3) 4) 5) 7) 8) 9) 10), eventualmente consentite dalle presenti norme, sono da considerarsi nuova costruzione, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 6/6/2001 n.380.
7. Tutti i manufatti pertinenziali citati nel presente articolo non concorrono alla verifica degli indici di densità fondiaria e territoriale prescritti dal PRGC.

art.14 - Modalità applicative di alcuni parametri edilizi

14.1 – Distanza dai confini

1. La distanza minima da rispettare per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione, sostituzione edilizia di edifici dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza con un minimo di m.5,00, elevata a m.6,00 per gli edifici con destinazione produttiva (artigianale, industriale, agricola).
2. L'edificazione a distanza inferiore potrà avvenire unicamente nel caso ricorra una delle seguenti condizioni:
 - a. esista accordo tra i proprietari confinanti sancito con atto di vincolo;
 - b. in presenza di edifici progettati unitariamente nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permesso di Costruire Convenzionato;
 - c. preesista sul confine di proprietà un edificio con parete non finestrata; nel qual caso il nuovo edificio o l'ampliamento da realizzare potrà andare in adiacenza alla parete esistente nei limiti dello sviluppo planimetrico sul confine della parete medesima;
 - d. per le lievi sopraelevazioni consentite nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia e per la formazione di abbaini nelle falde di tetto;
 - e. per le sopraelevazioni non superiori ad un piano oltre a quelli preesistenti nelle zone "B" e "C".
 - f. per i fabbricati e manufatti pertinenziali alle condizioni e nei limiti di cui al precedente art.13;
 - g. per gli interventi nei Nuclei Urbani di Vecchio Impianto;
3. Per tutti i casi di deroga previsti dai punti d), e), f) succitati valgono comunque le norme del codice civile.

14.2 – Distanza fra fabbricati

4. Fra pareti finestrate è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10.
5. E' ammessa la deroga alla distanza di cui sopra per gli edifici strutturalmente collegati fra loro che formano oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi, a condizione che venga garantita una distanza minima di m.6.
6. Le distanze di cui ai commi precedenti sono da rispettare anche in caso di sostituzione edilizia e di sopraelevazione e quando una sola delle pareti sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12.
7. Nei casi in cui fra gli edifici siano interposte strade veicolari sono comunque da rispettare le distanze minime prescritte dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
8. Per gli interventi conservativi, compresa la ristrutturazione edilizia, da attuarsi su edifici ubicati nei Nuclei Antichi le distanze fra edifici sono quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore artistico, storico e ambientale;

9. Sono comunque soggetti al rispetto delle distanze minime i volumi parzialmente aperti che siano oggetto di recupero nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, ad esclusione delle destinazioni accessorie alla abitazione.
10. I manufatti di pertinenza delle abitazioni quali forni, barbecue, gazebo, ecc..., ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di m.3,00, fatte salve eventuali deroghe tra i confinanti per distanze inferiori e comunque nel rispetto di ogni altra normativa in materia di igiene e sicurezza.

14.3 – Altezza e numero dei piani della costruzione.

11. I limiti dell'altezza della costruzione e del numero dei piani indicato sulle schede di zona si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, completamento (ampliamento e sopraelevazione).
12. E' ammessa la deroga per i seguenti interventi su edifici esistenti, a condizione che non contemplino in nessun caso un incremento del numero di piani preesistente:
 - recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/97;
 - ampliamento rientrante nei limiti di cui all'art.8, punto E3 delle presenti NTA;
 - che prevedono la dotazione di nuovi collegamenti verticali.

art.15 - Disciplina dei bassi fabbricati e delle tettoie aperte

1. Sono tutte le costruzioni a servizio dei fabbricati ad uso residenziale, terziario o produttivo compatibile con la residenza destinati a:
 - autorimesse individuali o collettive;
 - depositi di materiali non nocivi e non pericolosi, magazzini e simili con esclusione assoluta di uso direttamente residenziale, terziario, produttivo.
2. Fatte salve le limitazioni alla attività edificatoria previste al successivo titolo III delle presenti Norme, la realizzazione di bassi fabbricati e tettoie aperte è ammessa in tutte le aree edificate o edificabili, a tal fine delimitate dal PRGC a destinazione residenziale, comprese le residenze civili in zona impropria e le residenze rurali.
3. La realizzazione di tali manufatti può avvenire in deroga agli indici di densità fondiaria e/o territoriale e ai rapporti di copertura previsti per ciascuna zona urbanistica, qualora rispettino i seguenti criteri:
 - la superficie *coperta* complessiva dei bassi fabbricati esistenti e in progetto non sia superiore ad 1/8 del volume delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza; mq.20 sono consentiti anche se eccedono tale rapporto;
 - l'altezza all'estradosso del solaio di copertura, se a tetto piano, o all'imposta, se a falde, non sia superiore a mt. 2,50 al piano della gronda e m.4,00 al colmo.
 - La copertura deve essere realizzata a falde con pendenza simile a quella del fabbricato principale, e comunque compresa fra il 30% e il 50%.
 - è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati in aderenza al fabbricato principale, a condizione che le caratteristiche tipologiche del medesimo siano rese coerenti con quelle dell'edificio medesimo.
4. Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità previsti per le diverse zone di PRGC sono da escludere dalla verifica i bassi fabbricati realizzati in applicazione a precedenti discipline urbanistiche, nei limiti dimensionali e tipologici che tali discipline prevedevano per la realizzazione in deroga agli indici di densità.
5. La costruzione potrà avvenire sul confine di proprietà o a m.5,00, riducibile a m.3 per le zone di tipo "A", salvo accordi fra confinanti che consentano di derogare a tali limiti.
6. Nelle zone di tipo "A" i bassi fabbricati dovranno comunque rispettare le caratteristiche tipologiche e dei materiali indicate all'art.22 delle presenti N.T.A. e la loro realizzazione è ammessa soltanto se alla data di adozione della presente revisione al PRGC non preesista un volume da recuperare.
7. La realizzazione dei bassi fabbricati nei cortili è ammessa esclusivamente nei casi in cui, ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia, non vengano pregiudicati gli spazi di accesso, di manovra e di parcheggio ed inoltre la realizzazione dei manufatti non rechi pregiudizio alle caratteristiche ambientali dell'insieme interessato.
8. I bassi fabbricati e le costruzioni accessorie non abitabili di cui al presente articolo, al servizio degli edifici esistenti, possono essere realizzati sull'area di pertinenza dell'edificio principale anche se tale area insiste in zona classificata agricola dal P.R.G., purchè tale area costituisca pertinenza di fabbricati esistenti in zone urbane residenziali già costruite o di fabbricati esistenti in zona agricola, oppure ancora di fabbri-

cati insistenti su lotti già edificati alla data di adozione del P.R.G. e inseriti in zone di espansione assoggettate alla formazione di Piani Esecutivi "zone Ce".

9. E' consentita la demolizione e successiva ricostruzione di bassi fabbricati e tettoie con la stessa complessiva superficie preesistente, in posizione planimetrica in tutto o in parte diversa rispetto a quella originaria, anche se non vengono rispettati i limiti di superficie di cui al precedente comma 2° - punto a), a condizione che vengano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici previsti dal presente articolo e che le strutture oggetto di intervento siano state legittimamente realizzate o che siano state oggetto di sanatoria edilizia regolarmente accolta.

art.16 - Parcheggi privati

1. Fatta salva la dotazione di parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art.21 della L.R. n.56/77, tutti gli interventi di nuova costruzione, completamento, ristrutturazione edilizia con recupero di volumi o incremento delle unità immobiliari e sostituzione edilizia sono subordinati alla disponibilità delle seguenti quantità minime di superfici destinate a parcheggi privati:
 - a) per la destinazione residenziale: 1 mq. ogni 8 mc. di costruzione con un minimo di 2 posti macchina per ogni unità immobiliare;
 - b) per le destinazioni direzionale, commerciale, terziaria, turistico - ricettiva: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
 - c) per la destinazione produttiva: 10 mq. per ogni addetto teorico (mq. 75 / addetto di Slp) con un minimo del 10% della Superficie fondiaria.
2. Tali aree, localizzate in modo tale da non creare impedimento alla circolazione, dovranno essere opportunamente attrezzate ed evidenziate sull'elaborato grafico di progetto in scala idonea nonché sul luogo con opportuna indicazione.
3. Non sono considerati nelle superfici a parcheggio gli spazi destinati alla manovra degli autoveicoli.
4. Gli addetti teorici sono calcolati secondo il parametro di mq.75/addetto di superficie lorda di pavimento.
5. Le superfici di cui al comma 1 devono essere reperite in aree adiacenti alle costruzioni di cui costituiscono pertinenza e la loro localizzazione deve essere individuata sull'elaborato grafico allegato alla istanza di rilascio del titolo abilitativo.
6. Nei Nuclei Antichi, qualora venga dimostrata ed accertata l'impossibilità di reperire idonei spazi nelle pertinenze dell'immobile oggetto di intervento potrà essere ammesso, a insindacabile giudizio della Commissione Edilizia, la individuazione e la sistemazione a parcheggio della corrispondente superficie prescritta, su area ubicata a distanza dal fabbricato non superiore a m.300. o, in alternativa, la monetizzazione al Comune della medesima superficie.
7. Il succitato comma non si applica agli interventi di nuova costruzione.
8. Con deliberazione del Consiglio Comunale vengono fissati gli importi di monetizzazione, e i relativi proventi verranno impegnati per l'acquisizione di aree da destinare alla realizzazione di parcheggi pubblici al servizio prevalente dei nuclei abitati dove è riscontrata una carenza pregressa di spazi di sosta.

9. Per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che non prevedano già il reperimento degli standard a parcheggi pubblici, almeno la metà della dotazione deve essere localizzata all'esterno delle recinzioni.

art.17 - Impianti tecnologici

1. Sono definiti tali:
 - i cimiteri;
 - le opere di presa e di riserva degli acquedotti;
 - il depuratore delle acque luride;
 - le discariche pubbliche e le stazioni di conferimento rifiuti;
 - le cabine elettriche, telefoniche e del gas.
2. Detti impianti sono ammessi anche al di fuori delle zone urbanizzate.
3. Per la loro edificazione si dovrà ottemperare alle fasce di rispetto che le norme prescrivono; in assenza di prescrizioni specifiche, si farà riferimento alle vigenti norme in materia.
4. I volumi tecnici degli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G., possono prescindere dalle destinazioni di Area, dalle previsioni parametriche e normative del Piano, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini di proprietà.
5. Fatto salvo il rispetto delle norme in materia di protezione del territorio e di salvaguardia dei beni culturali e ambientali, sono altresì ammissibili in tutte le zone del PRGC, ad esclusione dei Nuclei di Antica formazione, gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
6. In generale la scelta delle aree o siti per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra, deve rispettare i disposti della D.G.R. n. 3-1183 del 14-12-2010, dove sono state individuate le aree e i siti non idonei all'installazione degli impianti fotovoltaici di terra, ai sensi del paragrafo 17.3 delle "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" di cui al decreto ministeriale del 10-9-2010.
7. Tali impianti comprendono i fabbricati, da destinare al ricovero delle attrezzature strettamente necessarie per la produzione di energia e, se realizzati da soggetti privati, sono soggetti alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che, a fronte dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione, preveda il vincolo alla destinazione d'uso dei manufatti e le modalità costruttive per il corretto inserimento ambientale dei medesimi.
8. Sono esclusi dalla applicazione dei commi precedenti gli impianti per la produzione di energia al solo servizio dell'edificio (pannelli solari, fotovoltaici, ecc...) per i quali valgono le limitazioni dettate dal Regolamento Edilizio.

Art.18 - classificazione delle zone di insediamento commerciale

La tav."7" di Piano Regolatore "Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale" (scala 1/2000) individua, in conformità a quanto disposto dall'art.4 della L.R. n.28/1999, il seguente addensamento commerciale:

- Addensamento storico rilevante "A1";

Il perimetro dell'addensamento individua i fronti strada e di piazza sui quali sono insediabili i punti di vendita e delimitano le aree all'interno delle quali sono insediabili le superfici commerciali.

Nell'addensamento potranno insediarsi gli esercizi commerciali aventi l'ingresso principale all'interno del perimetro e le superfici commerciali ubicate ad una distanza dal perimetro dell'addensamento non superiore a 50 metri misurata dal punto più prossimo del perimetro.

Ai sensi dell'art.22, comma 2, della D.C.R. n.563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i, le localizzazioni commerciali "L1", sono eventualmente riconoscibili, in sede di esame delle istanze, attraverso il rispetto dei criteri e parametri indicati nelle "norme di attuazione e criteri per l'esercizio del commercio al dettaglio".

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è riportata [nella relativa tabella del testo N.T.A. di cui ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali](#).

La verifica di compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolante ed inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o di aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo edilizio relativo a insediamenti commerciali.

L'insediamento degli esercizi di vicinato, fatte salve le prescrizioni di cui all'art.4 delle "Norme di Attuazione e criteri per l'esercizio del commercio al dettaglio" è consentito anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal Piano Regolatore Generale e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.

L'insediamento delle medie strutture di vendita è consentito esclusivamente nell'addensamento commerciale sopra indicato, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal Piano Regolatore Generale e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.

[Ai fini alla verifica del fabbisogno di parcheggi e standard servizi per l'insediamento di esercizi commerciali occorre fare riferimento, oltre a quanto stabilito nei successivi articoli, anche alle disposizioni di cui all'art. 25 DCR n. 563-13414 e s.m.i.](#)

TITOLO III

VINCOLI DI INTERVENTO

art.19 – Prescrizioni generali ed elencazione dei vincoli

1. Il PRGC individua a livello cartografico e normativo le aree di salvaguardia e di rispetto nonché le zone e gli edifici soggetti a vincolo particolare; per quanto non è contenuto e prescritto nelle norme e cartografie del presente PRGC, si fa riferimento ai disposti degli articoli 24-27-28-29-30-31 della L.R. n.56/77 e s.m.i..
2. In sede di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi o in sede di richiesta di Permesso di Costruire o di presentazione di DIA, le indicazioni cartografiche relative ai vincoli ed alle fasce di rispetto dovranno essere verificate e, se del caso, corrette in relazione a mutamenti naturali e /o artificiali, sulla natura ed estensione del vincolo, intervenuti o previsti.
3. *I vincoli sono suddivisi in:*
 - **Vincoli per la protezione del territorio, riguardanti gli aspetti geologici, idrogeologici;**
 1. *prescrizioni di carattere geologico;*
 2. *Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI);*
 3. *Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e zone boscate;*
 4. *Fasce di rispetto dai corsi d'acqua;*
 - **Fasce di rispetto stradali e degli impianti tecnologici;**
 1. *Fasce di rispetto stradali;*
 2. *Aree di rispetto cimiteriale;*
 3. *Area di rispetto dell'impianto di depurazione;*
 4. *Fasce di rispetto delle opere di presa dell'acquedotto;*
 5. *Fasce di rispetto agli impianti industriali;*
 6. *Fasce di rispetto dei depositi di materiali insalubri;*
 - **Vincoli a tutela dei beni culturali e ambientali;**
 1. *Beni culturali vincolati a norma del titolo I° del D.lvo 29/10/1999 n.490 e art.24 L.R. n. 56/77;*
 2. *Beni paesaggistici e ambientali vincolati a norma del titolo II° del D.lvo 29/10/1999 n.490*

art.20 - Vincoli per la protezione del territorio

20.1- PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Le aree soggette a vincolo idrogeologico, segnalate nella specifica tavola di piano, sono sottoposte alle norme dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed ai relativi riferimenti legislativi.

Con riferimento alle tavv. 5 e 6 riportanti le perimetrazioni delle classi di pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica risultanti dalla carta di Sintesi allegata allo studio geologico per l'adeguamento alle previsioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I. predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, si riprendono, di seguito, le limitazioni alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche dettate dalla relazione geologica succitata, suddivise per classi di pericolosità.

Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Per questi settori ogni intervento è consentito nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.88 n. 47 e, se soggette a vincolo per scopi idrogeologici, ai disposti della L.R. n°45/1989.

Classe II

Settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica.

Essi comprendono:

- sottoclasse II-a: settori a modesta acclività o pianeggianti ma prossime ad aree soggette ad esondazione del reticolo idrografico principale con caratteri di bassa energia o condizioni di ristagno idrico.
- sottoclasse II-b: aree estese per lo più nel settore basale dei versanti, in cui il grado di acclività e le cui condizioni geomorfologiche non sono favorevoli all'innescio di processi gravitativi.

Sottoclasse II-a

Oltre ad ottemperare a quanto prescritto dalle norme vigenti in ambito geologico e geotecnico (D.M. 11.03.88, D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e, se soggette a vincolo per scopi idrogeologici, ai disposti della L.R. n°45/1989), le nuove edificazioni e gli ampliamenti dovranno individuare le soluzioni tecniche di mitigazione da esplicitarsi in sede di progetto esecutivo; queste, in condizioni ordinarie, potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio.

Per le aree di versante le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere indirizzate principalmente alla regolamentazione delle acque superficiali

Per interventi in prossimità di cigli di scarpate dovranno essere effettuate specifiche verifiche di stabilità, in condizioni ante e post operam, finalizzate a determinare le distanze di sicurezza dagli stessi ed eventualmente a individuare le soluzioni tecniche necessarie a garantire condizioni di stabilità.

Per i settori di pianura prossimi ad aree potenzialmente soggette ad esondazione da acque con caratteri di bassa energia connesse all'attività del reticolo principale o secondario, le soluzioni tecniche di mitigazione potranno contemplare la rinuncia a locali interrati, l'innalzamento dal piano campagna del piano calpestabile della prima soletta o, in alternativa, l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare tali limitazioni.

Sottoclasse II-b

Anche per le aree ascritte a questa sottoclasse, le soluzioni tecniche di mitigazione, in condizioni ordinarie, potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio.

Il contesto morfologico maggiormente penalizzante impone una particolare attenzione alla gestione delle acque di superficie, con particolare riferimento al recapito verso valle: quest'ultimo dovrà essere indirizzato preferibilmente verso linee di deflusso naturali preesistenti. Qualora ciò non risultasse possibile si dovrà comunque operare in modo da evitare la concentrazione delle acque reflue.

Lo studio geologico-tecnico, basato necessariamente su specifiche indagini geognostiche dovrà precisare le caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, specificare le condizioni di stabilità e di potenziale dissestabilità, valutare la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista e, nel caso, individuare gli indirizzi di intervento atti a mitigare le condizioni di pericolosità.

Per interventi in prossimità di cigli di scarpate dovranno essere effettuate specifiche verifiche di stabilità, in condizioni ante e post operam, finalizzate a determinare le distanze di sicurezza dagli stessi ed eventualmente a individuare le soluzioni tecniche necessarie a garantire condizioni di stabilità.

Non è inoltre consentita la realizzazione di scavi o di riporti che modifichino in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale.

Come indicazione a carattere generale, tali interventi non debbono comportare riporti di spessore superiore ai 2 m né richiedere strutture di sostegno di altezza superiore a 2,5 m fuori terra.

Classe III

Settori caratterizzati da condizioni di elevata pericolosità geologica.

Classe III indifferenziata

Questa classe include alcune porzioni di territorio in ambito di versante impostato nel substrato litoide, per le quali gli elementi a disposizione indicano, in grande e comunque in assenza di dissesti conclamati, condizioni di pericolosità geologica potenziale che le rendono non edificabili.

Nell'ambito di detti settori è però fatta salva l'individuazione di eventuali siti caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità (ad esempio perché ad acclività non accentuata), da accertare attraverso un'indagine geologica di dettaglio, da effettuarsi nell'ambito di una nuova variante urbanistica, che giustifichi la fattibilità dell'intervento anche attraverso soluzioni di mitigazione.

Gli edifici isolati eventualmente presenti nella classe III indifferenziata sono soggetti alla limitazione e ai vincoli di cui alla classe IIIb3; gli interventi edilizi previsti per tale classe saranno consentiti a seguito di accurati studi geologici e qualora localizzati nelle vicinanze di corsi d'acqua anche di indagini idrologiche-idrauliche, e a seguito della realizzazione degli eventuali interventi di sistemazione necessari per la minimizzazione della pericolosità.

Con l'intento di non penalizzare le attività agricole e zootecniche, anche alla luce delle più recenti normative riguardanti la pianificazione territoriale, nell'ambito delle attività esistenti, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente indirizzate ai fini suddetti. Tali nuovi edifici dovranno risultare strettamente connessi all'attività preesistente, non diversamente localizzabili e la loro fattibilità dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche di dettaglio indirizzate a valutarne la compatibilità geologica ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti a mitigare le condizioni di pericolosità; questi ultimi dovranno essere espressi a livello di progetto esecutivo.

I nuovi edifici non potranno comunque risultare collocati entro il perimetro di aree classificate "in dissesto".

Per la realizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico non prevista dal PRG in ambiti a pericolosità geologica elevata o molto elevata, la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area sarà valutata dalla Direzione regionale Opere pubbliche, nell'ambito del procedimento di variante al PRG qualora necessaria, ovvero

nell'ambito della procedura autorizzativa dell'opera, a seguito di specifica richiesta da parte del responsabile di procedimento;

Il recupero di rustici abbandonati ai sensi della L.R. 9/2003 saranno consentiti a condizione che la loro fattibilità venga accertata da specifiche indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche di dettaglio indirizzate a valutarne la compatibilità geologica ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti a mitigare le condizioni di pericolosità, che dovranno essere espressi a livello di progetto esecutivo.

Classe IIIa - Settori inediticati

Tali ambiti sono associati a situazioni di pericolosità geologica accertata e quindi sono inidonei ad ospitare nuovi insediamenti.

Gli edifici isolati eventualmente presenti potranno essere sottoposti ad interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento funzionale o di ristrutturazione senza aumento del carico abitativo. Questi ultimi saranno consentiti a seguito dell'accertata fattibilità in relazione al tipo e grado di pericolosità geologica esistente.

Nuove edificazioni potranno essere autorizzate esclusivamente nell'ambito delle aziende agricole già esistenti, previo accertamento che le condizioni di pericolosità geologica lo consentano e comunque nel rispetto dei criteri esposti per la sottoclasse precedente e non all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Per la realizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico non prevista dal PRG in ambiti a pericolosità geologica elevata o molto elevata, la compatibilità dell'intervento con l'equilibrio idrogeologico dell'area sarà valutata dalla Direzione regionale Opere pubbliche, nell'ambito del procedimento di variante al PRG qualora necessaria, ovvero nell'ambito della procedura autorizzativa dell'opera, a seguito di specifica richiesta da parte del responsabile di procedimento;

Sono fatte salve le disposizioni più restrittive contenute negli articoli 9, 29 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001) relative alle aree perimetrate come dissesti e agli ambiti ricadenti entro la Fascia A e la Fascia B del T. Ceronda.

Classe IIIb - Settori edificati

Nell'ambito di tale classe sono state introdotte due sottoclassi allo scopo di definire con maggior cura gli indirizzi urbanistici in relazione alle possibilità di intervento per la mitigazione della pericolosità geologica.

A seguito dell'attuazione del cronoprogramma dovrà essere valutata di volta in volta, dall'Amministrazione Comunale, la ricaduta nei confronti delle porzioni di territorio connesse, determinando l'effettiva mitigazione del rischio indotta dalle opere realizzate.

In ogni caso ai fini della valutazione dell'incremento di carico antropico e della valutazione degli interventi edilizi ammessi nelle classi di rischio geologico IIIb.2 e IIIb.3, di cui ai successivi punti, occorre fare puntuale riferimento alle disposizioni riportate al Capitolo 7 ed alla relativa tabella di sintesi dell'Allegato A, Parte II, della DGR n. 64-7417 del 7.04.2014.

Sottoclasse IIIb2

In questa sottoclasse sono cartografati gli edifici ubicati in un contesto caratterizzato da elementi che denotano una situazione di pericolosità geologica media (aree potenzialmente soggette a dissesto).

A seguito dell'attuazione di interventi di sistemazione idrogeologica sarà possibile l'ampliamento, il completamento di edifici preesistenti, il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento e la realizzazione di nuovi edifici.

In assenza di tali interventi di sistemazione, per il patrimonio edilizio esistente saranno consentiti interventi di manutenzione, di risanamento, di ampliamento, di ristrutturazione e, in genere, ampliamenti e adeguamenti funzionali, nonché la realizzazione di nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi o produttivi di eventuali piani interrati preesistenti. È vietata la realizzazione di piani interrati.

Le caratteristiche delle nuove edificazioni (ad es. destinazione d'uso, volumetria) dovranno essere verificate alla luce di specifiche e dettagliate indagini di compatibilità geologica.

Con l'intento di non penalizzare le attività agricole e zootecniche, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di attività esistenti è possibile la realizzazione di nuove costruzioni secondo i criteri esposti al § 7.3.1 della Nota tecnica Esplicativa del Dicembre 1999.

A seguito dell'attuazione delle opere di sistemazione idrogeologica sarà possibile il recupero di rustici ai sensi della L.R. 9/2003, nonché la realizzazione di nuovi edifici.

Per gli ambiti ricadenti in classe IIIb2 localizzati in destra idrografica del T. Ceronda, l'ampliamento, il completamento di edifici preesistenti, il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento e la realizzazione di nuovi edifici saranno consentiti previo studio di compatibilità idrogeologica e adozione di soluzioni tecniche e/o realizzazione di interventi atti a prevenire allagamenti imputabili a fenomeni di ristagno delle acque di ruscellamento superficiale. In loro assenza non sarà consentito il cambio di destinazione d'uso e/o ampliamenti che comportino un aumento del rischio dei locali interrati e di quelli posti al primo piano fuori terra.

Sottoclasse IIIb3

In questa sottoclasse sono cartografati gli edifici ubicati in un contesto caratterizzato da elementi che denotano una situazione di pericolosità geologica media o elevata (aree potenzialmente soggette a dissesto) o ricadenti entro le fasce di rispetto dai corsi d'acqua }.

In assenza di manutenzione delle opere esistenti e/o di nuove opere di sistemazione idrogeologica, gli edifici esistenti potranno unicamente essere soggetti a interventi di manutenzione, di risanamento, di ampliamento, di ristrutturazione e, in genere, ampliamenti e adeguamenti funzionali che ne permettano una più razionale fruizione senza comportare un aumento significativo delle persone che vi abitano, nonché alla realizzazione di nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi. A seguito della manutenzione delle opere esistenti e/o di nuove opere di sistemazione idrogeologica è consentito il cambio di destinazione d'uso e il frazionamento con aumento *una tantum* di un'unità abitativa a partire dal secondo piano fuori terra. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi o produttivi di eventuali piani interrati preesistenti. È vietata la realizzazione di piani interrati.

In tali settori non saranno consentite nuove edificazioni, neppure a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica.

Sono fatte salve le disposizioni più restrittive contenute negli articoli 29 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI (L. 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001) relative agli ambiti ricadenti entro la Fascia A e la Fascia B del T. Ceronda.

20.2 – FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA

1. Con riferimento alle tavv. 4b e 6 ove è visualizzato il reticolo idrografico con le relative fasce di rispetto, nella seguente tabella si riportano le ampiezze delle fasce medesime da misurarsi da ciascuna sponda.
2. Le porzioni di territorio inedificate comprese entro le fasce di rispetto sono assoggettate ai vincoli relativi alla Classe "IIIa", mentre per le porzioni edificate esistenti sono assoggettate alle prescrizioni della classe "IIIb3" **e non sarà possibile alcun incremento del carico antropico**, e gli edifici esistenti eventualmente presenti potranno essere oggetto di interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e esclusivamente finalizzato al miglioramento igienico-funzionale

delle unità immobiliari esistenti, **senza la possibilità di operare il** recupero dei rustici all'interno della fascia di rispetto di m.10,00.

3. Gli interventi di ampliamento funzionale e di recupero dei rustici possono essere attuati soltanto a condizione che la loro fattibilità venga accertata da specifiche indagini idrogeologiche e idrauliche di dettaglio indirizzate a valutarne la compatibilità ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti a mitigare le condizioni di pericolosità, che dovranno essere espressi a livello di progetto esecutivo.
4. E' fatto comunque salvo il rispetto della distanza minima prescritta dal R.D. 25/07/1904 n.523.
5. Non sono ammessi ampliamenti né il recupero di rustici ai sensi L.R. 9/2003.

FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA

DENOMINAZIONE CORSO D'ACQUA (da base catastale) * (denominazione da base CTR)	N° ORDINE (gerarchico)	AD = alveo demaniale (Acqua Pubblica) ND = alveo non demaniale (privato)	AMPIEZZA FASCIA DA SPONDE ALVEO (m)	
			sponda SX	sponda DX
Torrente Ceronda	4	AD	50	50

Affluenti in sinistra idrografica del Torrente Ceronda e loro tributari

Rio Ramello (tributario del Rio Tron-	1	AD	15	-
Rio Chiappé	1	AD	15	15
Rio Cavecchia	3	AD	15	15
Rio Massina	1	AD	10	10
Rio Papretto	1	AD	10	10
Rio Valeriano	2	AD	10	10
Rio Rosso	1	AD	10	10
Rio Granero	1	AD	15	15
Rio Neivour	1	AD	10	10
Rio Neivour (tratto a valle della confluenza con il Rio Anonimo 3.	1	AD	15	15
Rio Trucasso	4	AD	25	25
Rio Runsanas	2	ND	25	25
Rio Creus / Rio Carmus	4	AD	25	25
Rio Lacciarà	3	AD	25	25
Rio della Dritta (l'Adrit)	2	AD	25	25

Affluenti in destra idrografica del Torrente Ceronda e loro tributari

Rio anonimo (confluenza con Rio di S. Biagio)	4	ND	25	25
Rio di San Biagio	3	AD	25	25
Rio delle Mosche	2	AD	-	25
Rio di S. Cunigi	5	AD	25	25
Rio del Castello	5	AD	25	25
Rio anonimo (confluenza in località Mullino)	4	ND	25	25
Rio anonimo (località Costa Roc- ciosa)	4	ND	25	25
Rio anonimo (confluenza a valle Rio della Dritta)	4	ND	25	25
Rio della Martellera	4	AD	25	25
Rio Druina	5	ND	25	25
Rio del Babi	5	AD	25	25
Rio del Lupo	6	AD	25	25

20.3 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCADE

1. Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267, individuate sulla tav.3a non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico;
2. Sono comunque soggette a vincolo le zone boscate secondo la definizione dell'art.1 della L.R. 9 agosto 1989, n.45.
3. Ogni intervento ed attività che comporti modificazione o trasformazione d'uso del suolo è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del PRGC, al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o del Comune, nei casi previsti dalla Legge Regionale 9 agosto 1989, n.45.
4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico di cui alla L.R. 21 marzo 1984, n. 18. si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 7 agosto 1986, n. 34 e dell'art.6 della L.R. 9 agosto 1989 n.45.

20.4 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDRAULICO

A tutti gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica si applica in generale il principio dell'invarianza idraulica. Per trasformazione del territorio a invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

Nel caso in cui il corpo idrico ricevente sia ritenuto in condizioni critiche (ovvero un bacino e relativo tronco di chiusura per il quale non sono ammessi ulteriori apporti) o particolarmente critiche (ovvero un bacino e relativo tronco di chiusura in cui si evidenzia la necessità inderogabile di interventi di riequilibrio idraulico) si applica il criterio dell'attenuazione idraulica.

Per trasformazione del territorio ad attenuazione idraulica si intende la trasformazione di un'area che determini una riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa. La riduzione della portata deve essere pari almeno al 50% rispetto alla portata in condizione ante-operam.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica, la rete di drenaggio e le eventuali vasche di laminazione devono essere dimensionate in modo da garantire l'invarianza o la riduzione idraulica.

Il metodo per il dimensionamento delle opere di cui sopra può essere strutturato in 3 fasi:

1. costruzione dello ietogramma di progetto, non ragguagliato per maggior cautela, e di durata definita in funzione del tempo di corrivazione del bacino, rappresentante l'intervallo temporale necessario a una particella di pioggia a percorrere il tracciato ideologicamente più lungo all'interno del bacino;
2. calcolo delle perdite idrologiche inglobate nel coefficiente di deflusso medio (rapporto tra il volume dell'onda defluente e del volume totale della precipitazione);
3. calcolo delle portate di piena mediante un modello di trasformazione afflussi-deflussi.

Il metodo deve essere applicato nelle due situazioni seguenti:

4. condizioni ante operam;
5. condizioni post-operam.

Il confronto tra situazioni ante-operam e post-operam permette il dimensionamento delle

opere necessarie a garantire l'invarianza o l'attenuazione idraulica.

Dal punto di vista progettuale:

6. il tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche interna al comparto è Trete = 20 anni; il tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della vasca di laminazione delle portate meteoriche: Tvasca = 50 anni. I parametri di pioggia utili alla definizione dello ietogramma possono essere dedotti dal sistema VAPI della Regione Piemonte;
7. il calcolo delle perdite idrologiche può essere eseguito facendo uso di standard metodologici, quale il metodo CN-SCS.

art.21 - Fasce di rispetto da infrastrutture, impianti ed altre opere

21.1 - FASCE DI RISPETTO, ARRETRAMENTI ED ALLINEAMENTI SUI CIGLI STRADALI

1. A protezione dei sedimi viari esistenti ed in progetto sono costituite fasce di rispetto in edificabili.
2. In carenza di specifiche indicazioni cartografiche valgono le norme dettate dal Nuovo Codice della strada di cui al D.L. 30 aprile 1992, n. 285 modificato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 ed al relativo Regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.
3. In generale, per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento di edifici esistenti dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
 - a) Strade Provinciali n.181 “di Caselette” e n.182 “di Varisella”: m. 30,00.
 - b) Strade Comunali: m. 20,00;
 - c) Strade vicinali: m. 10,00;
4. Per gli edifici ubicati all'esterno del centro abitato ma all'interno delle zone edificate o previste come edificabili dal PRGC, le distanze succitate si riducono a m.20,00 per le strade indicate al punto a), a m. 10,00 per le strade di cui al punto b) e a m. 5,00 per gli altri tipi di strade.
5. Per le strade pedonali e quelle veicolari private gravate di servitù di pubblico transito avente sezione trasversale inferiore a mt. 5 l'arretramento minimo è fissato in mt.3;
6. Nelle fasce di rispetto delle strade pedonali è comunque consentita la realizzazione di locali e manufatti interrati, a condizione che venga garantita una sezione stradale minima di m.2.
7. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada, gli allineamenti e gli arretramenti degli edifici dai cigli stradali sono le seguenti:
 - a) per interventi su edifici esistenti, comprese le soprelevazioni consentite dal PRGC, vanno osservati gli allineamenti in atto, salvo possibilità di deroghe consentite esclusivamente in presenza di strumenti urbanistici esecutivi e di documentate e giustificate esigenze;
 - b) per gli interventi di completamento e di nuovo impianto la distanza minima dei fabbricati dalle aree destinate alla viabilità (confine stradale), ivi compresi piazzali e parcheggi pubblici è di ml. 5,00; E' ammessa la deroga alle succitate distanze soltanto in presenza di un allineamento in atto che il Comune intende confermare.
 - c) per le aree ad insediamento produttivo di nuovo impianto l'arretramento minimo di cui al precedente punto b) è fissato in mt.10,00 dal confine stradale.
8. Impregiudicate le altre distanze sancite nel presente articolo, la distanza minima delle costruzioni da strade private esistenti o comprese nei P.E.C. non può essere inferiore a 3 ml. qualora non in contrasto con le norme del nuovo codice della strada.

9. Nelle fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni; sono consentiti, esclusivamente, i seguenti interventi:
- realizzazione di recinzioni come disciplinate al precedente art. 12;
 - formazione di parcheggi in superficie;
 - formazione di strade private e consortili;
 - realizzazione di chioschi e limitate attrezzature prefabbricate a servizio della circolazione (circ. n.1350 del 10/10/68 del Ministero LL.PP.- Direzione Generale A.N.A.S.)
 - cabine elettriche di trasformazione di cui al precedente art.10 nonché attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi a condizione che siano garantiti adeguati spazi di sosta per gli automezzi di servizio, all'esterno della carreggiata stradale.
 - Impianti a titolo precario per la distribuzione del carburante, opportunamente intervallati.
10. Gli interventi di cui al comma precedente dovranno comunque garantire condizioni di visibilità e sicurezza connesse alla circolazione stradale.
11. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto e di arretramento di cui al presente articolo sono ammessi interventi di cat. A) B) C) D) E2) E3) del precedente art.7 a condizione che gli eventuali ampliamenti consentiti dalle normative di zona (interventi di cat.E2) "completamento" e cat. E3) "adeguamento igienico funzionali") siano realizzati sul fronte opposto al sedime stradale.
12. Gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti a condizione che la ricostruzione dell'edificio avvenga interamente all'esterno della fascia di rispetto o di arretramento prevista.

21.2 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La fascia di rispetto del cimitero risulta essere **di m. 200 indipendentemente da quanto rappresentato in cartografia.**
2. È consentita l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda agricola ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale ai fini del calcolo della volumetria edificabile per le abitazioni rurali.
3. Nelle aree di rispetto cimiteriale sono unicamente consentiti i seguenti interventi:
 - chioschi e attrezzature al servizio del cimitero stesso,
 - parcheggi e parchi pubblici, anche attrezzati;
 - colture arboree industriali;
4. Ai sensi dell'art.28 della Legge 1 agosto 2002 n.166, **fatte salve le limitazioni in essa stabilite**, sugli edifici esistenti sono consentiti:
 - gli interventi conservativi di cui ai punti A) B) C) D1) e D2) del precedente art.8, senza incremento delle unità immobiliari esistenti;
 - adeguamenti igienico-funzionali entro volumi aggiuntivi di cui al punto E3) del precedente art.8;
 - mutamenti di destinazione d'uso, purché compatibili con la destinazione di zona.
5. Gli interventi D2) ed E3) di cui al precedente comma sono ammessi nel limite del 10%.

21.3 – AREA DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 31 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), la fascia di rispetto dell'impianto pubblico di depurazione è stabilita in mt 100.

2. Nella fascia di rispetto possono essere ubicati unicamente impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per i pubblici servizi; è esclusa ogni altra edificazione.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi conservativi e di adeguamento igienico-funzionale delle unità immobiliari, di cui ai punti A) B) C) D1) D2) ed E3) del precedente art.8, senza incremento delle unità immobiliari esistenti; E' inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse ed altri locali e manufatti accessori di cui agli artt.13 e 15 delle presenti NTA.

21.4 FASCE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA DI ACQUEDOTTI E DALLE VASCHE DI ACCUMULO DI ACQUA POTABILE

1. In assenza di specifico provvedimento da parte della Regione ai sensi del regolamento 151N2006 le aree di salvaguardia delle captazioni che prelevano acqua destinata al consumo umano, erogate a terzi mediante impianti d'acquedotto che rivestono caratteri di pubblico interesse, restano definite con il criterio geometrico stabilito dalla normativa statale, che prevede: Per serbatoi di accumulo di acqua potabile interrati, salve diverse specifiche disposizioni, è imposta una fascia di rispetto per una distanza radiale di mt. 50.
 - zona di tutela assoluta, corrispondente a una circonferenza di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione;
 - zona di rispetto, corrispondente a una circonferenza di 200 metri di raggio, con centro nel punto di captazione.
2. I vincoli e le limitazioni d'uso del suolo previste per le succitate fasce di rispetto sono indicate dall'art. 94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152; fermi restando i vincoli e le limitazioni di cui alla predetta normativa statale, ai fini della tutela della risorsa idrica captata nelle predette aree non sono ammessi nuovi insediamenti e usi del territorio che comportino un incremento dell'attuale condizione di vulnerabilità e rischio della risorsa stessa.
3. Per i serbatoi di accumulo di acqua potabile interrati, salve diverse specifiche disposizioni, è imposta una fascia di rispetto per una distanza radiale di 50 metri..

21.5 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia ed in particolare e dalla legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e dal DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, valori di attenzione e di obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".
 - 1.bis. In riferimento alle seguenti normative e indirizzi guida:
 - DM 29 maggio 2008, GU n. 156 del 5 luglio 2008, "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti";
 - "Linee Guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08 - Distanza di prima approssimazione (DPA) da linee e cabine elettriche", fornite dall'ente gestore (Enel),
 per i tratti di elettrodotto con linea aerea MT, si prevedono distanze di prima approssimazione (DPA), intese come proiezioni al suolo da entrambe i lati rispetto alla linea dei conduttori M, pari a 10 m_(rif. fig. 2 e Allegato B delle suddette "Linee Guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08"). Tali DPA sono riportate in cartografia (tavv. 4 e 5).
2. Compete in ogni caso al proprietario/gestore dell'impianto/linea determinare e comunicare al Comune, i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal D.M. 29/5/2008.

3. Compete a chi intende edificare, l'attivazione delle procedure per richiedere lo spostamento delle linee aeree ai margini del lotto edificato e/o edificabile onde poter realizzare l'intervento richiesto.

art.22 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali

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

1. Ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77 il P.R.G.C. individua i seguenti beni Culturali Ambientali:
 - a) Singoli edifici o complessi architettonici e manufatti aventi valore storico-artistico e/o ambientale non compresi negli elenchi di cui al titolo I° del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
 - a1) Chiesa Parrocchiale del concentrico;
 - a2) Chiesa della Madonna della neve
 - a3) Chiesa di San Grato (frazione Baratonìa)
 - a4) Chiesa di san Biagio (zona S24, oltre Pian Merlo, Str. Comunale verso La Cassa)Sono comunque sottoposti ai disposti del titolo I° del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio tutti gli immobili con più di 50 anni di proprietà di Enti, Istituti legalmente riconosciuti, Associazioni e persone giuridiche private, senza fini di lucro.
 - b) Le parti dell'insediamento urbano costituito dal Nucleo di Antica formazione "A1" di Moncolombone;
 - c) Singoli edifici di interesse documentario;
 - c1) case di abitazione site nei Nuclei di Antica formazione "A2" – "A3" e "A10";
 - c2) resti di muri a secco a sostegno del terreno (vicinanze della Chiesa della Madonna della Neve);
 - c3) vecchio mulino in loc.Bucüa.
 - d) Le parti di territorio aventi interesse paesaggistico ed ambientale vincolate ai sensi dell'art.142 - titolo II - del D.lvo n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (vedi succ. par.22.2);
2. Gli edifici di cui al precedente comma, punti.a) e c) evidenziati sulle tavv. 4, 5 e 6, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo. Ogni intervento sul vecchio Mulino dovrà prevedere il mantenimento degli impianti originari
3. Nelle parti dell'insediamento urbano costituito dal Nucleo di Antica formazione, di cui al comma 1 - punto b), è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e valgono le previsioni di cui al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato.
4. Per tutte le tipologie di intervento ammesse sugli edifici di cui al precedente comma 1 lett. a) b) e c) i materiali utilizzati dovranno essere tali da ricondurre gli edifici alle caratteristiche tipologiche tradizionali e ricorrenti delle costruzioni tipiche locali secondo le modalità e le limitazioni di cui al successivo paragrafo 22.2.

22.2 – INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

1. Per tutti gli interventi riguardanti i beni culturali ed ambientali le istanze di rilascio del titolo abilitativo dovranno essere corredate da una esauriente documentazione dello stato di fatto relativa all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante:
 - accurati rilievi, planimetrici ed altimetrici di tutti i livelli, in scala non inferiore ad 1:100;

- indicazioni sui detti rilievi delle forme, tipo e materiali degli elementi significativi, architettonici o strutturali, relativi ai prospetti interni ed esterni dell'edificio, delle coperture, delle strutture verticali ed orizzontali (solai);
 - precisazioni sullo stato di conservazione di detti elementi e sulle destinazioni d'uso in atto, anche mediante relazione tecnica allegata;
 - documentazione fotografica esterna ed interna; volta a rappresentare anche l'intorno ambientale;
 - documentazione storico - filologica sulle vicende precedenti dei luoghi e degli immobili interessati, soprattutto per quanto concerne il patrimonio vincolato ai sensi di Legge.
2. L'Amministrazione Comunale può richiedere documenti aggiuntivi, rilievi di particolari architettonici in scala adeguata, non rappresentabili nei disegni d'insieme, nonché analisi dello stato e caratteristiche delle murature, ove si proceda alla eliminazione degli intonaci e dei rivestimenti esistenti.
 3. Gli elaborati di progetto debbono essere completi d'ogni indicazione grafica o scritta, atta a valutare i criteri seguiti per:
 - il riuso degli spazi, conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, da conservare;
 - il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex - novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio con forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e con questi organicamente integrabili.
 4. il progetto esecutivo delle proposte dovrà contenere l'indicazione dei materiali, dei particolari costruttivi e delle finiture esterne che dovranno armonizzare con quelli tradizionalmente impiegati in zona.
 5. In generale, salvo specifiche deroghe in caso di tipologie particolari, da documentare opportunamente e da autorizzare caso per caso, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a. Gli interventi devono essere prevalentemente rivolti alla conservazione ed al ripristino dei caratteri tipologici tradizionali ove in passato fossero stati attuati interventi che hanno pregiudicato od alterato tali caratteri;
 - b. In particolare dovrà prevedersi l'eliminazione delle parti estranee all'organismo originario (superfettazioni) e dei materiali incoerenti con la tipologia tradizionale.
 - c. le facciate degli edifici su spazi pubblici e privati dovranno integrarsi per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture alla tipologia originaria o comunque alle architetture tipiche del luogo.
 - d. non sono ammesse tubazioni o scarichi in vista, con la sola eccezione dei pluviali di gronda e della rete di distribuzione del gas; dovranno, di massima, essere mantenuti i materiali ed i sistemi costruttivi originari dei cornicioni o pantalere, dei balconi e dei davanzali;
 - e. **Intonaco** a rustico semplicemente frattazzato, con malta di calce o calce e cemento a grana grossa. eventuale **tinteggiatura** con colore bianco opaco o delle terre naturali in tonalità chiare (beige), traspirante o con malta di calce degli stessi colori.; Per gli edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela la scelta del colore è sottoposta all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale presso il quale deve essere esibita specifica campionatura. A riferimento delle tonalità di colore può essere assunto il piano colore approvato dalla Amministrazione Comunale.¹
 - f. Le **zoccolature** dovranno essere realizzate in lastre a giunti verticali di pietra naturale (luserna o simile) lavorata fiammata o a spacco, con un'altezza massima di cm. 70 e raccordate nella parte superiore con l'intonaco o dotate di copertina avente fronte arrotondato dello stesso materiale e lavorazione con spessore e sporgenza non superiore a cm.3.

- g. i **serramenti** sia vetrati che di oscuramento devono essere in legno, colore naturale, nel rispetto delle tipologie e delle partizioni tradizionali; sono vietate le persiane avvolgibili; le eventuali inferriate sono da realizzare in ferro, a disegno semplice, e da installare entro il filo esterno della muratura. E' ammesso l'impiego di serramenti in ferro per i bassi fabbricati con destinazione accessoria.

Eventuali deroghe all'impiego del legno, purchè con caratteristiche estetico-formali simili ai serramenti tradizionali, possono essere ammesse all'esterno dei Nuclei Urbani di Vecchio Impianto e con esclusione degli edifici aventi valore storico-architettonico.

- h. **coperture:** coordinate per forma e pendenza parallelamente ai tetti vicini e comunque nel rispetto delle tipologie tradizionali.

Manto di copertura in coppi a canale, ancorché posati su lastre ondulate di sottocoppo o, in alternativa, tegole del tipo "portoghese". Sono tassativamente vietate le coperture in lamiera, tegole marsigliesi, alla canadese o in cemento. Possono essere ammesse, se ritenute idonee nel contesto del tessuto edilizio, lastre in rame o di alluminio anodizzato scuro, per risolvere problemi particolari di copertura o raccordo per volumi tecnici;

Gli sporti o «pantalere» dei tetti debbono presentare nel sotto-falda orditure a vista in legno o rivestimenti in legno trattati secondo tecniche e verniciature tradizionali. I rivestimenti con doghe di materiale plastico o metallico sono vietati. In caso di nuovi volumi o di ricostruzioni le falde dei tetti possono anche essere costruite in cemento armato in corrispondenza della manica con elementi strutturali a vista in legno per gli aggetti;

Teste di camino da realizzarsi secondo le tipologie tradizionali, con intonaco rustico e cappello in mattoni, tegole in laterizio o lose di pietra.

- i. **grondaie, pluviali e faldaleria in genere:** in lamiera di rame, con stivali in ghisa sul lato verso strada;
- j. **balconi:** realizzati in pietra, legno o soletta piena di cemento armato con spessore 10/12 cm. con ringhiera di legno o in elementi metallici con disegni a semplici bacchette, senza decorazioni, nel rigoroso rispetto delle tipologie tradizionali; Le balconate ed i rivestimenti in legno delle tradizionali tipologie rurali debbono essere recuperate mediante ripristino o ricostruite con le stesse caratteristiche di quelle originarie.

6. Le succitate caratteristiche tipologiche sono prescritte per tutti gli interventi che comportano la nuova realizzazione o il rifacimento degli elementi interessati (tetto, serramenti, balconi, ecc...) E' comunque è prescritto l'adeguamento anche degli elementi non coinvolti nell'intervento qualora sia previsto un intervento conservativo o di ristrutturazione edilizia con incremento della Sul o che coinvolga il 50% degli elementi medesimi.
7. E' ammessa la deroga alle prescrizioni di cui al precedente comma 5 su motivato parere degli organi tecnici soltanto per il completamento di singoli elementi architettonici e/o finiture di limitata consistenza ed estensione qualora l'intervento previsto non ricada nelle fattispecie di cui al precedente comma 6, riguardi una parte di tali elementi inferiore al 20% e sia giustificata da oggettive ragioni di coerenza tipologica.
8. Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione riguardanti edifici ed ambiti di rilevante interesse storico - artistico ed ambientale è prescritta la progettazione ad opera di tecnici abilitati, con specifica esperienza nel campo del restauro.
9. I Piani di Recupero che ricomprendano all'interno della loro perimetrazione beni culturali e ambientali dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione di cui all'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77.

22.3.A) - AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE AI SENSI DEL TITOLO II° DEL D.LVO 22/01/2004, n. 42.

1. Sono soggette a tutela ambientale di cui all'art.142 - titolo II – del D.lvo n.42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”:
 - Il torrente Ceronda e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m.150;
 - Le aree soggette ad usi civici (art. 142 lett. h)) e le aree boscate;
 - la “Riserva naturale Integrale della Madonna della Neve sul Monte Lera”, istituita con L.R. 9.12.1982, n. 39
 - la porzione del pre-Parco del “Parco Naturale La Mandria” (rif. art. 10 L.R.19/2009 e smi), localizzata nella tav. 3a, area protetta a gestione regionale istituita con l.r. 21.08.1978, n.54.
- 1.bis per quanto riguarda le aree soggette ad usi civici si richiamano le norme di salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR 53 -11975 secondo cui “non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell’art. 134 del Codice dell’ambiente, interventi in contrasto con le prescrizioni degli artt. 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenute”.
- 1.ter In relazione alle aree oggetto di tutela, si dovranno sottoporre a verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i. e dell'art. 43 della L.R. 19/09, i progetti degli interventi suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC "Madonna della Neve sul Monte Lera";
2. Si considerano aree boscate **le superfici del tenitorio comunale che presentano i requisiti di cui all'art.3 della L.R. 4/2009 e s.m.i.**
- 2.bis **Nel caso in cui terreni occupati da bosco e vincolati ai sensi dell'art.1 42, comma 1 lett. g) del d.lgs. 4212004 e s.m.i., siano destinati ad altra funzione (trasformazione d'uso), così come previsto dall'art. 19 della l.r. 412009, la trasformazione boschiva deve essere compensata. Le opere di compensazione boschiva sono costituite principalmente da rimboschimenti fatti esclusivamente con specie autoctone su superfici non boscate, aventi una funzione pluri-specifica (sia paesaggistica che ecologica); preferibilmente i nuovi rimboschimenti dovranno essere individuati lungo la rete ecologica. In secondo luogo è possibile prevedere che la compensazione sia effettuata anche mediante la realizzazione di miglioramenti boschivi. Per la definizione delle modalità tecniche di attuazione delle opere di compensazione, salvo successive modifiche e integrazioni, costituiscono riferimento i criteri e i parametri specificati dalla L.R. 4/2009 s.m.i., dal Regolamento regionale n. 8/R del 20.09.2011, dal Regolamento regionale n.4/R del 6.07.2015 e dal Comunicato dell'Assessore all'Ambiente, Urbanistica, Progettazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della Montagna" Foreste, Parchi, Protezione civile - Autorizzazione paesaggistica alla trasformazione di aree forestali - Chiarimenti', pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 1 del B.U. n. 32 del 7.08.2014."**
3. Ai fini della applicazione dei precedenti commi si precisa che il vincolo paesaggistico sussiste sulle aree come sopra definite, ancorché non cartograficamente individuate. Qualora viceversa un'area individuata cartograficamente non rivesta le caratteristiche di cui all'art.146 del D.lvo n.42/2004, il richiedente il titolo abilitativo potrà dimostrare tale condizione allegando all'istanza perizia redatta da tecnico abilitato corredata da documentazione fotografica.
4. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1 hanno l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione dalla Regione Piemonte per la realizzazione di qualsiasi intervento che introduca modificazioni al loro aspetto esteriore, ai sensi dell'art.151 del D.lvo 42/2004.
5. Nei casi contemplati dalla Legge Regionale 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i. la autorizzazione di cui al comma precedente è rilasciata dal Comune, nei modi e nei termini previsti dalla L.R. medesima.
6. Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale i manufatti di interesse documentario (F). Di esse non è ammesso l'abbattimento e/o l'asportazione dai siti in cui sono ubicati; vanno invece, sottoposti ad interventi manutentivi e di restauro, quali elementi di decoro urbano.

7. Si applica il disposto del 3° c. dell'art. IV.1.1. e del 3° c. dell'art. IV.1.2.
8. Sono comunque da intendere quali manufatti di interesse documentario tutelati dal PRG:
 - a) le edicole votive e cappelle isolate sorte lungo gli antichi percorsi campestri;
 - b) i lavatoi di corredo ai corsi d'acqua e bealere artificiali;
 - c) i monoliti lapidei o le colonne in muratura e non, di corredo dei vigneti di vecchio impianto.

22.3.B) FORME DI TUTELA AMBIENTALE, TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEGLI SPAZI NATURALI

1. PRESCRIZIONI PER LE NUOVE EDIFICAZIONI

Nell'ambito dei Piani Esecutivi Convenzionati per le aree destinate a verde pubblico dovrà essere prevista la piantumazione e/o il ripristino della naturalità – con specie arbustive autoctone, localizzate in modo non frammentario secondo criteri suggeriti da uno studio di inserimento paesaggistico/ambientale, da predisporre nelle fasi progettuali.

In fase di progettazione e realizzazione degli interventi di nuova edificazione e/o di completamento residenziale, nell'ottica di salvaguardia della biodiversità in fascia fluviale, preservazione di spazi naturali residui favorendo la riqualificazione / connessione ecologica tra fascia fluviale e zone di versante, salvaguardia delle zone boscate, occorre rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) redazione di studio di inserimento urbanistico ambientale, con utilizzo di tecniche di rendering e di fotoinserimento per simulare come le eventuali nuove edificazioni si inseriscono nei contesti interessati, tenendo conto delle relazioni con l'assetto edilizio consolidato e con i fattori ambientali influenti nel riconoscimento delle tipologie e dei caratteri insediativi ed edilizi pertinenti (es. valutazione delle visuali panoramiche più significative del luogo).
- b) prevedere tecniche di costruzione ecocompatibili con criteri di sostenibilità ambientale dal punto di vista della qualità architettonica con l'utilizzo di soluzioni progettuali tese al risparmio energetico nel rispetto della relativa norme di settore e dei decreti attuativi (L.R. n. 13 del 28 maggio 2007 e D.G.R. n. 45-11967 del 4 agosto 2009) e nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 22.2. Le prescrizioni di cui alla presente lettera sono da applicare anche in caso di interventi di ristrutturazione, qualora lo preveda la suddetta norma di settore.
- c) prevedere una distribuzione razionale delle aree a verde in dismissione nell'ambito di interventi edificatori soggetti a S.U.E. in modo da evitarne la frammentazione. Eventuali alberature di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, dovranno diventare parte integrante del progetto di trasformazione. Prevedere una progettazione del verde garantendo un'alternanza equilibrata tra zone a prato, zone destinate ad eventuali aiuole fiorite e zone alberate con specie a medio fusto e/o di derivazione autoctona compatibili con il contesto in cui si colloca il singolo intervento. Nelle eventuali zone di fruizione del verde con installazione di arredi urbani, deve avere pavimentazioni che garantiscano la permeabilità del suolo. Eventuali alberature di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, dovranno diventare parte integrante del progetto di trasformazione.
- d) prevedere per tutti gli ambiti di nuova edificazione una percentuale complessiva di superficie da mantenere permeabile pari al 30% della superficie fondiaria totale.
- e) garantire il rispetto dell'andamento morfologico e orografico dei luoghi senza eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni e utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica in caso di interventi che vadano ad interessare eventuali sentieri e stradini esistenti o attigui a tratti del reticolo idrografico minore per cui si renda necessario opere di messa in sicurezza e ripristino/rinaturalizzazione spondali.

f) tutelare in modo particolare gli elementi che risultano costituire fattori di “riconoscibilità” (sistema irriguo, percorsi intrapoderali, elementi di naturalità diffusa, elementi delle rete ecologica locale individuati nella tav. 3a di piano) e prevedere eventuali forme di rinaturalizzazione ambientale (es. ripopolamento specie arboree con specie autoctone, ripristino spondali (es. con piantumazione di piccoli scampoli di Salice e/o realizzazione di tratti di “scogliere rinverdite”), ripristino e/o mantenimento stradini ciclopeditali) se gli interventi della Revisione interferiscono con i suddetti elementi naturali.

In particolare per il Rio Granero, le azioni di tutela devono garantire nel complesso una continuità eco-funzionale dello stesso, in continuità con la rete ecologica del Torrente Ceronda. Tale prescrizione è valida per tutti gli elementi del sistema irriguo qualora siano stati individuati in cartografia, come elementi della rete ecologica locale.

2. PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DI PARCHEGGI

La formazione di nuovi parcheggi nell'ambito dei piani esecutivi convenzionati afferenti le aree di espansione e nelle attuali zone a servizio pubblico, dovrà avvenire con pavimentazioni che garantiscano la permeabilità del suolo e, possibilmente, il parziale inerbimento delle pavimentazioni medesime (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, prato armato, ecc.);

I parcheggi inoltre devono essere intercalati con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone di provenienza locale.

22.3.C) FORME DI TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DELLE ACQUE PROFONDE

Per tutte le nuove edificazioni e/o interventi di ristrutturazione con incremento del carico urbanistico:

- in fase di progettazione degli interventi si devono prevedere, salvo impedimenti tecnici dimostrati, soluzioni volte al risparmio idrico (es. installazione di contatori per singole unità abitative) e al riutilizzo delle acque meteoriche.
- in riferimento alla D.D. 900 del 3/12/2012 “Aggiornamento della cartografia della base dell'acquifero superficiale nelle zone di pianura alla scala 1:50.000 e revisione dei parametri numerici relativi ai criteri tecnici orientativi –Legge Regionale 30 aprile 1996 n. 22, art. 2 comma 7.Pubblicata sul BURP n. 3 del 17/01/2013”, si devono prevedere in fase di progettazione strutture di fondazione che, compatibilmente con le norme tecnico costruttive vigenti di settore, consentano di ridurre il rischio di attivazione di interferenza tra acquiferi profondi e superficiali.

22.4 – AREA PRE PARCO E CORRIDOIO ECOLOGICO - PAESAGGISTICO

1. Nell'area Pre-Parco del “Parco Naturale La Mandria” istituito con L.R. n.54 del 21/08/1978 riportata sulla tav.3A del PRGC valgono le Norme di Attuazione del Piano d'Area approvate con D.C.R. n.620.3606 del 28 febbraio 2000;
2. nella Core area – corridoio ecologico delle rete ecologica regionale come da definizione delle rete provinciale, riportata nella tav. 3a e nella tav. 3b del PRGC, comprendente anche il “corridoio ecologico paesaggistico da preservare” *per il quale valgono le prescrizioni del successivo comma 3*, valgono le Norme di Attuazione di cui al Capo III artt. 15 e 16, del suddetto Piano d'area del Parco Naturale La Mandria, fatte salve le norme di cui agli artt. 20.2, 22.3b) comma 1, lett. e) e f) delle presenti norme di attuazione e di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004.
3. All'interno del perimetro del “corridoio ecologico paesaggistico da preservare” individuato dal medesimo Piano d'Area e riportato sulla tav.3A del PRGC è fatto divieto di realizzare edifici, manufatti e recinzioni fatte salve le strutture destinate al ricovero di attrezzi agricoli di cui all'art.33 par. prescrizioni particolari – comma 4.

22.5 – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici classificati come Beni Culturali Ambientali sono assoggettati alle disposizioni contenute nel presente articolo e alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
3. In particolare dovranno essere conservate le vetrine di particolare interesse documentario e la progettazione degli interventi, ivi comprese le insegne, dovrà attentamente valutare gli effetti derivanti dall'impatto architettonico sull'edificio, anche per quanto riguarda la tipologia, i materiali e le dimensioni, al fine di evitare l'alterazione degli elementi architettonici e decorativi originari.
4. Per le vetrine da realizzare verso spazi pubblici negli edifici di cui all'art.1 let.b) del presente articolo, la Commissione Edilizia potrà ammettere limitate deroghe alla dimensione delle aperture, comunque nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti

TITOLO IV

NORME SPECIALI E TRANSITORIE

Art. 23 - Standards Urbanistici

1. Il P.R.G. è dimensionato, ai sensi della L.R. n. 56/77 con proiezione operativa quinquennale ampliata a dieci anni ai fini delle previsioni di servizi ed infrastrutture.
2. Il dimensionamento è espresso in numero teorico di abitanti insediabili (capacità insediativa residenziale teorica: CIRT) con riferimento ai fabbisogni abitativi e di servizi pregressi od addizionali.
3. Nelle singole Aree di P.R.G. sono indicati i limiti massimi di abitanti insediabili, indipendentemente dalle proiezioni temporali della CIRT.
4. La capacità insediativa riportata sulle schede normative allegate alle presenti norme ha valore puramente indicativo e, in caso di contrasto con i parametri quantitativi desunti dagli indici di densità fondiaria o territoriale ammessi per le diverse zone territoriali, prevalgono questi ultimi.
5. Si indicano di seguito le dotazioni minime prescritte, in relazione alle diverse destinazioni d'uso, precisando:
 - che, in caso di intervento che preveda più destinazioni, la dotazione minima è ricavata sommando le quantità di servizi riferite a ogni singola destinazione;
 - che la dotazione di parcheggi deve essere verificata anche in caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, secondo quanto previsto dal precedente art.8 p.to G).
 - che, ai fini della verifica degli standards di cui al presente articolo, sono computabili anche le aree private per le quali, in sede di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale richiede l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, anziché la dismissione.
 - Che sono comunque fatte salve le quantità di parcheggi privati previste dal precedente art.16.

23.1 - Insediamenti residenziali:

6. La dotazione di servizi pubblici è assicurata mediante:
 - a) aree espressamente vincolate, individuate cartograficamente, per le quali sono vincolanti la localizzazione e conformazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie ed il tipo di attrezzature riportata nelle tabelle allegate (art 29);
 - b) aree indirettamente vincolate, da reperire nelle zone assoggettate a Permesso di Costruire Convenzionato o a Strumento Urbanistico Esecutivo, in relazione alle specifiche prescrizioni dettate dalle presenti norme.
7. Per queste ultime si precisa:
 - che la dotazione minima è fissata in mq. 25/ab.;
 - che la monetizzazione è ammessa, su richiesta della Amministrazione Comunale, nei limiti dettati dalle prescrizioni di zona;
 - che non sono in ogni caso monetizzabili le dotazioni di aree verdi e di parcheggi per un ammontare complessivo di 15,00 mq./ab.
 - che la dotazione di parcheggi non può essere inferiore alla metà della dotazione complessiva di cui al punto precedente.
 - che, in alternativa alla monetizzazione, l'A.C. può accettare la cessione di aree all'interno di zone assoggettate dal P.R.G.C. a vincolo specifico, di

cui al precedente comma 1 - punto a), oppure in altre aree adiacenti per migliorare le dotazioni di servizi e/o di viabilità degli insediamenti esistenti.

- che la dotazione minima di parcheggi pubblici è pari a n.2 posti auto per ogni unità immobiliare.
 - che la loro localizzazione deve avvenire in modo corretto senza pregiudizio per la razionalità dell'ubicazione delle attrezzature previste.
 - che, a discrezione della A.C. ed in alternativa alla cessione, sono computabili le aree per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico, a tempo indeterminato, disciplinato con convenzione.
8. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica l'indice residenziale da assumere a riferimento per la determinazione degli abitanti insediabili è fissato nella misura di 160 mc./ab.

23.2 - Insediamenti produttivi:

9. Ai sensi dell'art.21.2) L.R. 56/77 e s.m.i. la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilita nella misura del 10% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.
10. Tali aree dovranno essere prevalentemente destinate a parcheggi pubblici.
11. La monetizzazione è ammessa, a discrezione della Amministrazione Comunale, soltanto per il 50% della dotazione succitata.

23.3 - Insediamenti per attività direzionali e commerciali:

12. In conformità a quanto previsto dall'art.21 – 1° comma p.to 3) della L.R. 56/77, per le nuove aperture, gli ampliamenti, i trasferimenti di esercizi commerciali in sede fissa, (nonché per le modifiche o aggiunta di settore merceologico nei casi previsti dal precedente art.4), sono da verificare i seguenti standard urbanistici:
- aree di nuovo impianto: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;
 - interventi all'interno delle zone di ristrutturazione urbanistica e di completamento: 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;
13. Nel caso di nuove autorizzazioni commerciali in locali esistenti ad uso commerciale, senza incremento di s.l.p. o di superficie di vendita e senza modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto), il fabbisogno di parcheggi si considera già soddisfatto.
14. Fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi, dei vincoli e delle eventuali particolari e diverse prescrizioni indicate dal P.R.G.C. per le diverse aree normative, in sede di rilascio del titolo abilitativo a costruire riferiti a singoli esercizi commerciali, anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in medie strutture di vendita, nonché nelle fattispecie soggette a comunicazione al Sindaco o a Denuncia di Inizio Attività valgono le seguenti prescrizioni:
- per le zone "A" Nuclei Urbani di Vecchio Impianto la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 si intende già verificata al 50%; per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione soltanto qualora sia verificata la effettiva impossibilità di reperire spazi idonei.
 - per le zone "B" la dotazione è pari all'80% della superficie lorda di pavimento. E' ammessa la monetizzazione soltanto qualora l'intervento non sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo o a Permesso di costruire Convenzionato.
 - per le aree "C" di completamento e "Ce", di nuovo impianto, la dotazione di servizi pubblici è pari al 100% della s.l.p.. non è ammessa la monetizzazione.

15. Per gli interventi da attuarsi nelle zone “A” Nuclei Urbani di Vecchio Impianto, le superfici a parcheggio possono essere reperite in prossimità dell'esercizio commerciale oppure ad una distanza dal perimetro del Nucleo non superiore a m.100.
16. I proventi della monetizzazione dei parcheggi di cui al presente paragrafo sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per l'acquisto e la sistemazione di aree a parcheggio al servizio degli insediamenti commerciali.
17. Ai fini della verifica degli standards di cui al presente articolo sono computabili anche le aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

23.4 - Insediamenti per attività turistico – ricettive.

18. Gli insediamenti turistico – ricettivi di nuovo impianto o l'ampliamento di quelli esistenti sono soggetti alla dismissione di servizi pubblici nella misura del 100% della Sul.
19. La quota riferita alla dotazione di parcheggi è pari al 50% della superficie complessiva.

Art. 24 – norme speciali per le attività turistico-ricettive

1. In tutte le zone di PRGC ad eccezione degli edifici per i quali è fatto espresso divieto di ampliamento ai sensi della normativa di zona e degli artt. 18 e 20 delle presenti NTA per la presenza di vincoli di carattere geologico o ambientale – architettonico, è concesso un incremento di cubatura fino ad un massimo del 50% della volumetria in atto o di quella potenzialmente edificabile secondo i parametri di zona, per la realizzazione di interventi destinati ad attività turistico-ricettive.
2. Il succitato premio di cubatura è fruibile, in deroga ai parametri di edificabilità (indici di densità fondiaria e territoriale, rapporto di copertura) fino al raggiungimento dell'indice fondiario massimo di mc/mq 2,00 e, di mc. 2.000 di volumetria complessiva dell'edificio.
3. Gli interventi di cui sopra sono soggetti alla stipula di convenzione con il Comune con la quale, in particolare, dovranno essere disciplinate la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione eventualmente mancanti e dei parcheggi pubblici nelle misure stabilite dalle norme specifiche di area.
4. Gli eventuali interventi di mutamento di destinazione d'uso che intendano fruire dei benefici di cui al presente articolo sono sottoposti a PEC o a PdCC che preveda la dismissione di aree per servizi di cui all'art.23 delle presenti NTA.
5. In tutti i casi, nella convenzione con il Comune sottoscritta dal proprietario e dal soggetto in possesso dei requisiti per la gestione dei servizi, oltre a quanto indicato dall'art.5 c.4 delle presenti NTA, deve essere previsto:
 - il vincolo di destinazione d'uso turistico-ricettiva per un periodo non inferiore a 20 anni e le sanzioni in caso di inosservanza;
 - l'impegno a realizzare l'intervento con tipologie architettoniche e insediative tradizionali, accuratamente inserite nel contesto edilizio ed ambientale.
6. Sulle aree di pertinenza degli edifici già destinati da almeno 5 anni ad attività turistico-ricettive (T), in deroga agli indici di edificabilità, è inoltre ammessa la realizzazione di strutture precarie quali gazebo, dehors, pensiline, nel limite di mq.100 di Sul per ogni insediamento;
7. Tali strutture sono realizzabili a seguito di rilascio di permesso di costruire e di stipula di Convenzione con il Comune nella quale sono riportati i seguenti elementi:
 - Il vincolo di destinazione d'uso della struttura;
 - L'individuazione di superfici a parcheggio aggiuntive aventi consistenza pari al 50% della superficie della struttura;
 - L'impegno a rimuovere la struttura in caso di cessazione della attività;
 - Le garanzie finanziarie per gli impegni assunti e le sanzioni in caso di inosservanza.

Art.25 - Poteri di deroga

1. I poteri di deroga alle norme e prescrizioni del PRGC possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.14 del T.U dell'Edilizia.
2. Il potere di deroga è esercitato, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico.
3. Per gli edifici di interesse pubblico realizzati da soggetto diverso dalla Pubblica Amministrazione, il rilascio del titolo abilitativo in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente alla deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse.

Art.26 – Disposizioni transitorie

1. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con le norme e le prescrizioni del PRGC potranno essere soggette esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria ovvero subire le trasformazioni di adeguamento al PRGC.
2. Le previsioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati antecedentemente alla adozione del progetto preliminare della presente variante rimangono valide per tutta la durata delle relative convenzioni urbanistiche.
3. Sono da ritenere incompatibili, quindi escluse e soggette ad allontanamento, le attività produttive fonti di rumore, molestie e/o nocive di categoria I e II, nonché le stalle, i depositi di foraggio, gli allevamenti di animali, che non siano di piccola taglia ed in numero limitato alle esigenze di consumo familiare; sono altresì soggetti ad allontanamento i depositi di materiali nocivi o pericolosi e le attività che presentano caratteristiche igieniche incompatibili con le residenze, ovvero che a giudizio della Civica Amministrazione risultino in contrasto con la destinazione d'uso residenziale.
4. Nel periodo transitorio prima della rilocalizzazione, ove possibile, le stalle e le concimaie dovranno trovare collocazione in strutture edilizie oggettivamente più idonee di quelle attualmente adibite a tal uso e comunque in posizione più lontana, rispetto a quelle attive, da fabbricati residenziali.
5. Fino alla approvazione definitiva della Revisione al PRGC continuano ad applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici del PRGC vigente.
6. Ai fini della applicazione dell'art.85 – penultimo comma - della Legge Regionale 5/12/1977 n.56, si considerano rispondenti alle caratteristiche di cui all'art.91 quinquies della medesima LUR le zone "B" e "C" PRGC:

TITOLO V

NORME SPECIFICHE DI AREA

Art.27 – classificazione delle aree e norme generali

1. Nel presente titolo sono riportate le prescrizioni normative relative alle diverse destinazioni d'uso del suolo in cui è classificato il territorio comunale, topograficamente definite sulle tavole allegate n. 4, 5 e 6.
2. In particolare ogni area normativa viene descritta nei successivi articoli secondo la seguente classificazione:

- **DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

art.28 - nuclei urbani di vecchio impianto (A1...14) (Aa)

art.29 – nuclei urbani di recente formazione (B1...19)

art.30 - aree residenziali di completamento (C1...6)

art.31 - aree residenziali di nuovo impianto (Ce1...8- Ce_r)

art.31bis - aree ad urbanizzazione differita (Ud)

- **DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

art.32 - Area industriale - artigianale (D1)

- **AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA**

art.33 - aree agricole produttive (E)

art.34 - aree agricole di protezione degli insediamenti (Ep)

art.35 – area turistico - ricettiva (Tr)

- **AREE DESTINATE AD IMPIANTI E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO**

art.36 – Impianti tecnologici (It1...4)

art.37 - Servizi di interesse pubblico (S1...27)

3. Le schede di zona riportano tutte le prescrizioni di carattere urbanistico con riferimento: alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento ammessi, ai parametri edilizi ed urbanistici di cui agli artt.7, 8 e 9 delle presenti NTA, le eventuali prescrizioni particolari e una tabella che riepiloga i parametri delle diverse zone omogenee.
4. Per quanto riguarda le altre limitazioni alle attività di trasformazione del territorio occorre comunque fare riferimento a quanto prescritto dal titolo III delle presenti NTA in merito ai vincoli di intervento che sono individuati nelle cartografie allegate al PRGC.

art. 28		NUCLEI URBANI DI VECCHIO IMPIANTO		Codice A_{1...14}; Aa	
caratteri della zona		A₁₋₁₄ - Aggregazioni di vecchio impianto, originalmente a prevalente destinazione agricola; Aa - Nucleo di Moncolombone avente caratteristiche di valore documentario.			
Destinazioni d'uso (art.7)		R2	residenziale		
		P2	produttivo		
		C1 - C4	commerciale-terziario		
NOTE:					
Tipi di intervento ammessi (art.8)		A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria		(1)
		C	Restauro e risanamento conservativo		(1)
		D1	Ristrutturazione di tipo A		(1)
		D2	Ristrutturazione di tipo B		(1)
		E1	Nuovo impianto		
		E2	Completamento		
		E3	Adeguamento igienico-funzionale		(3)
		E4	Sostituzione edilizia		(1) (2)
		F	Ristrutturazione urbanistica		
NOTE:					
(1) i tipi di intervento ammessi, in relazione alla categoria dell'immobile, sono specificati nelle "Prescrizioni particolari";					
(2) Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi soltanto per gli edifici individuati sulla tav.6 a condizione che il progetto preveda il riordino degli spazi di accesso e manovra e di dotazione delle infrastrutture mancanti da eseguire a cura del titolare il PdC. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune, ai sensi dell'art.49 della L.R. 56/77 che preveda:					
- la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree occorrenti per la realizzazione della viabilità secondo le previsioni riportate in cartografia, nonché per la realizzazione di parcheggi o altre infrastrutture di uso pubblico che il Comune richieda in sede di esame del progetto. - la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria mancanti (viabilità, aree di manovra, collegamenti alle reti tecnologiche, ecc...).					
(3) L'intervento è ammesso soltanto per gli edifici per i quali è consentita la sostituzione edilizia.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)		It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	-
		If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	-
		Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	-
		H	Altezza delle costruzioni	m.	esistente
		Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	esistente
		Dc	Distanza dai confini	m.	-
NOTE: si veda tabella riepilogo parametri di zona sottostante					

Prescrizioni particolari

Per tutti gli interventi valgono le norme generali di cui all'art.22.2 delle presenti NTA.

Sulla tav. 6 del PRGC sono individuate, con apposita retinatura evidenziata in legenda, le tipologie di intervento ammissibili per ogni edificio in relazione alla valenza architettonico-documentaria sono di seguito indicate le categorie di immobili con i relativi tipi di intervento:

A - stilisticamente caratterizzati: edifici di pregio da preservare per i quali non sono consentite alterazioni e variazioni architettoniche, volumetriche, strutturali, dei materiali e componenti esterne.

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, C) restauro e risanamento conservativo.

B - edifici caratterizzati da tipologia a cortina di vecchio impianto in cui coesistono porzioni di edifici che hanno mantenuto le caratteristiche originarie insieme ad altri rimaneggiati in epoca più recente.

Per tali edifici, oltre agli interventi ammessi per gli edifici di tipo A sono ammessi i seguenti interventi:

D1) ristrutturazione edilizia di tipo A: per gli edifici che non presentano volumi da recuperare;

D2) ristrutturazione edilizia di tipo B: per gli edifici che presentano volumi ex rurali potenzialmente oggetto di recupero;

Gli interventi di tipo E4-A sostituzione edilizia di tipo A ed E3) Adeguamento igienico-funzionale sono consentiti previa formazione di Piano di recupero di iniziativa privata da sottoporre alla preventiva approvazione della Commissione Beni Culturali di cui all'art.91 bis della L.R. 56/77. In alternativa al PdR gli interventi possono essere ammessi con PdCC se preceduti da uno Studio di dettaglio predisposto dalla Amministrazione Comunale contenente le previsioni di intervento riferite ad ogni singolo edificio.

C) edifici isolati privi di valori artistici intrinseci, realizzati o ristrutturati in epoca recente, in cui non sono riconoscibili gli elementi tipologici tradizionali.

Oltre agli interventi ammessi per gli edifici di cat.B possono essere attuati interventi di tipo E4-A sostituzione edilizia di tipo A, E4-B) sostituzione edilizia di tipo B. ed E3) Adeguamento igienico-funzionale.

Sono comunque soggetti alla formazione di Piano di Recupero o da realizzare nel rispetto dello studio di dettaglio di cui al precedente punto B i seguenti interventi:

- Il recupero di volumi superiori a mc.500 nell'ambito dell'intervento di tipo D2
- La sostituzione edilizia relativa a volumi superiori a mc.1.000;

I Piani di Recupero dovranno ottenere la preventiva approvazione della Commissione Regionale Beni Ambientali di cui all'art.91 bis della L.R. 56/77.

Per tutti gli edifici ricadenti nei Nuclei Urbani di Vecchio Impianto gli interventi ammessi debbono comunque essere compatibili con i caratteri tipologici indicati dall'art.22.2 delle presenti NTA.

Per il Nucleo Aa di Moncolombone valgono le previsioni del Piano di Recupero approvato.

I Piani di Recupero e comunque gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B e superiori dovranno prevedere la riqualificazione degli spazi di pertinenza e perimetrali agli edifici (strade, cortili e aree comuni).

In particolare dovranno essere demoliti gli edifici e i manufatti di epoca recente e/o incoerenti con il contesto e ripristinati i caratteri originari.

Nelle aree libere non è ammessa alcuna costruzione salvo l'inserimento di bassi fabbricati od interrati destinati ad autorimesse nei limiti di cui agli art. 15 e 22 delle presenti N.T.A.

Tabella riepilogo parametri di zona

località	SIGLA	superficie m²
concentrico	A1	13.972
concentrico	A2	23.956
concentrico	A3	5.879
Nucleo Goccio	A4	5.927
Borgata Costa	A5	5.974
Nucleo Cagliotti	A6	2.389
Nucleo Volpone	A7	2.657
Nucleo Rocchietti	A8	3.163
Nucleo Rosso	A9	4.383
Nucleo Ramai	A10	8.879
Nucleo Viroira	A11	1.878
Borgata Baratonina	A12	5.875
Nucleo Crosa	A13	2.772
Nucleo Broglio	A14	1.262
Nucleo Moncolombone	Aa	5.509
TOTALE		94.475

art. 29		NUCLEI URBANI DI RECENTE FORMAZIONE		codice B_{1...19}	
caratteri della zona		Insediamenti della prima espansione del tessuto di antica formazione, prevalentemente sature e caratterizzate da tipologie miste.			
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale			
	P2	produttivo			
	C1 - C4	commerciale-terziario			
NOTE:					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria			
	C	Restauro e risanamento conservativo			
	D1	Ristrutturazione di tipo A			
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento			
	E3	Adeguamento igienico-funzionale			
	E4	Sostituzione edilizia		(1) (2)	
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE:					
(1) Gli interventi di sostituzione edilizia per volumi superiori a mc. 1500 sono da attuare con Piano di Recupero.					
(2) L'intervento non è ammesso per gli edifici segnalati dal PRGC di valore storico-documentario.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.		
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.		
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.		
	H	Altezza delle costruzioni	m.	9,00	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00	
NOTE:					
Prescrizioni particolari					
Per gli interventi la cui attuazione è subordinata alla formazione di P.d.R. è prescritta la individuazione di aree per servizi pubblici in misura non inferiore a 25 mq/ab, con possibilità di monetizzazione della dotazione non afferente il verde e i parcheggi.					
Per tutti gli interventi non è ammessa l'alterazione dei caratteri tipologici originali ed è previsto il ripristino di materiali e tipologie tipiche del luogo, qualora compromesse.					
In particolare dovranno essere demoliti gli edifici e i manufatti di epoca recente e/o incoerenti con il contesto e ripristinati i caratteri originali.					

Tabella riepilogo parametri di zona

località	SIGLA	superficie m²
concentrico - Via Vallo	B1	12.516
concentrico - Via Roma	B2	6.658
concentrico - Via Roma	B3	21.376
concentrico - Via Don Cabodi	B4	5.040
concentrico - Via Torino	B5	3.396
Nucleo Rosso - Via Ramai	B6	1.032
Nucleo Rosso	B7	1.955
Nucleo Viotti	B8	9.315
Via Vallo	B9	23.312
Nucleo Cagliotti	B10	1.265
Borgata Baratonia	B11	7.928
Case Broglio	B12	0
concentrico - Via Torino	B13	9.857
concentrico - Via Roma	B14	6.193
Via Montelera	B15	1.150
concentrico - Via Torino	B16	5.257
Via Vallo	B17	2.922
Via Vallo	B18	2.103
Nucleo Rosso	B19	1.190
TOTALE		122.465

art. 30		AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO			codice C_{1...6}	
caratteri della zona		Aree prevalentemente residenziali, con presenza di altre attività compatibili con la residenza, in tipologie pressochè omogenee				
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale				
	P2	produttivo				
	C1 - C4 – C7	commerciale-terziario				
NOTE:						
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria				
	C	Restauro e risanamento conservativo				
	D1	Ristrutturazione di tipo A				
	D2	Ristrutturazione di tipo B				
	E1	Nuovo impianto				
	E2	Completamento				
	E3	Adeguamento igienico-funzionale				
	E4	Sostituzione edilizia			(1)	
	F	Ristrutturazione urbanistica				
NOTE: (1) E' prescritta l'attuazione con PdR per gli interventi che interessano una volumetria superiore a mc. 1500						
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	0,40		
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	0,40		
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/4		
	H	Altezza delle costruzioni	m.	7,50		
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2		
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00		
NOTE:						
Prescrizioni particolari						
Gli interventi di nuova costruzione su aree in cui la cartografia di Piano Regolatore individua spazi pubblici per viabilità e parcheggi, sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato e la relativa convenzione deve prevedere la dismissione gratuita al Comune delle aree medesime nonché la loro eventuale sistemazione a scomputo dagli oneri dovuti.						
In sede di progettazione può essere proposta una diversa localizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico a condizione che non determini pregiudizio alla fruibilità dell'opera e alla razionalità del disegno urbanistico.						

Tabella riepilogo parametri di zona

località	SIGLA	superficie territoriale m²	aree libere m²	INDICE territoriale mc/mq	Volumetria realizzabile su area libera mc
Nucleo Crosa	C1	5.890	1.910	0,40	764
concentrico - Via Torino	C2	4.380	2.405	0,40	962
concentrico - Via Vallo	C3	1.598	1.598	0,40	639
Nucleo Rosso	C4	2.010	2.010	0,40	804
via Vallo	C5	545	545	0,40	218
Nucleo Rosso	C6	4.305	2.380	0,40	952
TOTALE		18.728	10.848		4.339

art. 31		AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO		codice Ce_{1...8}	
caratteri della zona		Ce - Aree residenziali di nuovo impianto			
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale			
	P2	produttivo			
	C1 - C4	commerciale-terziario			
NOTE:					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	(1)	
	C	Restauro e risanamento conservativo	*	(1)	
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*	(1)	
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto	*	(2)	
	E2	Completamento	*	(1)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	(1)	
	E4	Sostituzione edilizia	*	(1)	
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE:					
(1) Interventi ammessi senza obbligo di PEC sugli edifici esistenti, successivamente alla scadenza dei termini di validità della convenzione.					
(2) L'intervento è soggetto alla preventiva formazione di Piano Esecutivo Convenzionato, o di PdCC nei casi previsti dalle prescrizioni particolari.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	0,40 – 0,70	(3)
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	0,50 – 0,80	(3)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	10,00	(4)
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	3	(4)
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00	
NOTE:					
(3) Il primo indice è riferito alla volumetria propria dell'area, il secondo alla volumetria eventualmente trasferita con il meccanismo della perequazione urbanistica che non risulta applicabile per le zone Ce5, Ce6, Ce8.					
(4) per le zone Ce6 e Ce8 i parametri sono i seguenti: H: 7,50; Np: 2.					

Prescrizioni particolari

1. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda la necessità o l'esiga l'inerzia dei proprietari, possono essere avviate le procedure di formazione obbligatoria del P.E.C.O, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 56/77.
2. Per limitati interventi di edilizia economica e popolare l'Amministrazione Comunale potrà fare ricorso all'art.51 della Legge 865/71, per l'assegnazione di aree idonee ai soggetti attuatori.
3. Su richiesta di tutte le proprietà inserite nella zona perimetrata dal PRGC il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può consentire l'attuazione degli interventi di nuovo impianto con PdCC.
4. La richiesta succitata dovrà allegare una proposta progettuale quadro unitaria che, senza pregiudizio della razionalità del disegno urbanistico e della qualità del prodotto edilizio, preveda la cessione delle aree per servizi e la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione e dei parcheggi pubblici in modo coordinato al fine di assicurare a tutti i lotti la totale autonomia per quanto riguarda le condizioni di insediabilità, ivi compresi gli accessi e la dotazione dei servizi prevista dalle presenti NTA, **in coerenza con quanto disposto ai successivi commi 8, 9, 10 e 12;**
5. Nel caso in cui entro 2 anni dalla data di approvazione della revisione del PRGC non sia stata presentata istanza di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato da parte di alcune proprietà inserite negli ambiti "Ce" o che comunque, trascorsi 3 anni dalla medesima data, in seguito ad ulteriore inerzia degli interessati, anche a seguito di notifica ai medesimi dell'invito a provvedere entro un termine prefissato, il Piano Esecutivo non possa essere approvato, l'Amministrazione Comunale potrà attivare la procedura indicata al successivo comma.
6. Previa adozione di deliberazione di intenti del Consiglio Comunale viene comunicato formalmente a tutte le proprietà un avviso di attivazione del procedimento per la cessazione del diritto ad edificare e, con successiva deliberazione consiliare da adottare ai sensi dell'art.17 – 7° comma della L.R. 56/77, si potrà sancire il trasferimento della capacità insediativa in altre zone appositamente individuate dalla variante **parziale purché contigue a quelle residenziali già esistenti, dotate di opere di urbanizzazione primaria e fatti salvi i diritti di terzi.**
7. Le aree ove risulta nelle planimetrie di P.R.G.C la indicazione di specifico vincolo a parcheggi pubblici, dovranno essere dismesse in sede di P.E.C. ed appositamente attrezzate. In sede di PEC può essere proposta una diversa localizzazione delle aree medesime a condizione che ciò non determini pregiudizio alla fruibilità dell'opera e alla razionalità del disegno urbanistico.
8. Il parcheggio pubblico al servizio dell'area "Ce5" dovrà essere realizzato nella posizione e consistenza cartograficamente prevista, con profondità non inferiore a m.12,00, e dovrà essere dotato di idonea piantumazione con funzione di schermatura verso la adiacente residenza Socio – Assistenziale.
9. Al servizio dell'area "Ce3" dovrà essere previsto un parcheggio pubblico in fregio alla via Torino.
10. Per la zona "Ce6" lo studio di inserimento paesaggistico di cui all'art.22.3.b delle presenti NTA dovrà valutare con particolare attenzione la salvaguardia della percezione visiva del Nucleo Rosso e, in ogni caso, mantenere inedificabile l'area prativa posta a valle del Nucleo medesimo così come individuata nello stralcio planimetrico all.1 alla relazione di controdeduzioni urbanistiche (elab. C1) **L'attuazione dell'area Ce6 è subordinata alla predisposizione di P.E.C. unitario.**
11. I Piani Esecutivi Convenzionati dovranno prevedere la realizzazione delle strade di collegamento con la viabilità principale, ivi compresi gli interventi di razionalizzazione degli innesti ancorché non interni al perimetro della zona.
12. In particolare:
 - zona Ce1: realizzazione unico accesso sulla via Vallo;
 - zona Ce2: realizzazione della viabilità di collegamento a via Roma **e prevedere una soluzione distributiva degli accessi ai singoli lotti che non precluda l'eventuale collegamento verso l'area Ce3";**
 - zona Ce3: realizzazione unico accesso su via Torino con soluzione distributiva interna ai singoli lotti **che non precluda l'eventuale collegamento con l'area Ce2;**

- zone Ce4 e Ce5: realizzazione della viabilità di collegamento con la via Fiano;
 - zona Ce6: realizzazione della viabilità di collegamento con la via Ramai;
 - zona Ce8: realizzazione innesto sulla via Baratonia.
13. Per quanto riguarda la viabilità interna, la medesima potrà subire modifiche rispetto alla localizzazione indicata nelle planimetrie di PRGC a condizione che il tracciato proposto risulti migliorativo, a discrezione della Amministrazione Comunale.
14. E' fatta salva la facoltà di articolare i PEC in sub-aree di intervento, ai sensi di quanto previsto dall'art.5, 7° comma e seguenti delle presenti NTA.

Tabella riepilogo parametri di zona

località	SIGLA	superficie m ²	Indice territoriale (1) mc/mq	Volumetria realizzabile mc
via Vallo	Ce 1	5.073	0,4	2.029
concentrico - v.Torino	Ce 2	9.810	0,4	3.924
concentrico - v Montelera	Ce 3	6.430	0,4	2.572
concentrico - via Fiano	Ce 4	8.547	0,4	3.419
concentrico - via Fiano	Ce 5	6.882	0,4	2.753
Nucleo Rosso	Ce 6	8.610	0,4	3.444
Borgata Baratonia	Ce 8	5.541	0,4	2.216
totale		50.893		20.357

NOTA (1): fatto salvo quanto previsto in materia di perequazione urbanistica

art. 32		AREA INDUSTRIALE ARTIGIANALE		codice D₁	
caratteri della zona		Area ove sono previsti nuovi insediamenti per attività produttive artigianali			
Destinazioni d'uso (art.7)		P2 – P3	produttivo		
		C3 – C5 – C6 – C7	commerciale-terziario		
NOTE:					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)		A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria		
		C	Restauro e risanamento conservativo		
		D1	Ristrutturazione di tipo A		
		D2	Ristrutturazione di tipo B		
		E1	Nuovo impianto		(1)
		E2	Completamento		(2)
		E3	Adeguamento igienico-funzionale		
		E4	Sostituzione edilizia		(1)
		F	Ristrutturazione urbanistica		
NOTE:					
(1) Gli interventi di nuovo impianto sono soggetti alla formazione di PEC, quelli di sostituzione edilizia al rilascio di PdCC. In tutti i casi sopracitati la convenzione deve prevere la dismissione delle aree per servizi necessarie al soddisfacimento degli standard di cui all'articolo 23 delle presenti NTA e la loro sistemazione senza possibilità di monetizzazione.					
(2) Gli interventi di completamento che prevedano l'ampliamento delle superfici coperte sono soggetti al rilascio di PdCC che preveda la dismissione delle aree per servizi. E' facoltà della Amministrazione C.le ammettere la monetizzazione della dotazione non afferente i parcheggi pubblici.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)		It	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	0,60
		If	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	0,70
		Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/2
		H	Altezza delle costruzioni	m.	10
		Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2
		Dc	Distanza dai confini	m.	1½h min 6,00
NOTE:					
Prescrizioni particolari					

art. 33		AREE AGRICOLE PRODUTTIVE		codice E	
caratteri della zona		Parti del territorio utilizzate a fini produttivi agricoli e non destinate dal P.R.G.C. ad altri usi			
Destinazioni d'uso (art.7)	P2	produttivo		(1)	
	C3 - C6	commerciale-terziario			
	E	agricola			
NOTE: (1) Per i fabbricati a destinazione residenziale esistenti nelle zone agricole è ammessa esclusivamente la destinazione "R2"; 6) Nei casi di mutamento di destinazione d'uso ai sensi del 10 ^a comma dell'art.25 L.R. 56/77 e s.m.i sono ammesse anche le destinazioni P3, C5, T1, come esplicitato nelle prescrizioni particolari.					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria			
	C	Restauro e risanamento conservativo			
	D1	Ristrutturazione di tipo A			
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento			
	E3	Adeguamento igienico-funzionale		(2)	
	E4	Sostituzione edilizia			
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE: (2) Intervento ammesso per le abitazioni rurali e per gli edifici a destinazione residenziale esistenti nelle zone agricole, questi ultimi alle condizioni fissate nelle successive prescrizioni particolari.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	--	
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	--	(3)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3	(4)
	H	Altezza delle costruzioni	m.	8,00	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	
	Dc	Distanza dai confini	m.	1/2h min 6,00	(5)
NOTE: (3) Per la residenza rurale, secondo gli indici di cui all'art.25 - 12° comma della L.R. 56/77. (4) Riferito all'area costituente il centro aziendale. (5) La distanza minima è ridotta a m.5,00 per l'ampliamento delle residenze.					

Prescrizioni particolari

Nelle aree agricole è ammessa la realizzazione dei seguenti interventi:

- 1) gli impianti e le attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola, ivi compresi quelli strettamente occorrenti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della sola produzione aziendale rurale;
- 2) le residenze, in funzione della conduzione dei fondi e dello svolgimento della attività agricola;
- 3) le attività di servizio alla circolazione ed al traffico veicolare e le attrezzature minime relative a tali impianti.
- 4) strutture, destinate esclusivamente a ricovero attrezzi, aventi superficie coperta lorda massima di 8 mq. ed altezza massima alla gronda di m.2,50 a condizione che:
 - il richiedente sia proprietario di un edificio di abitazione in sua disponibilità nel territorio comunale;
 - siano realizzati in legno o mattoni a vista, tetto con struttura in legno e copertura in coppi o tegole portoghesi, serramenti in legno o metallo di colore scuro.
- 5) strutture per l'esercizio di allevamento, custodia e addestramento di cavalli per attività ippico-sportiva nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - ⇒ superficie coperta massima mq. 300;
 - ⇒ Rapporto di copertura: 1/10;
 - ⇒ altezza massima 4 m
 - ⇒ tipologia dei fabbricati: come precedente punto 4).
- 6) Nei casi di mutamento di destinazione d'uso ai sensi del 10^a comma dell'art.25 L.R. 56/77 e s.m.i. per i fabbricati esistenti nelle zone agricole, è ammesso il rilascio di titolo abilitativo per il mutamento di destinazioni d'uso in favore di attività:
 - ⇒ agrituristiche;
 - ⇒ turistico-ricettive T1, nel limite di mq.300;
 - ⇒ commerciali di cui ai punti C5 e C6 dell'art.7 delle presenti NTA;
 - ⇒ artigianali di cui al punto P3 dell'art.7 delle presenti NTA limitatamente alle imprese con numero di addetti non superiore a 3 unità;
- 7) Per i fabbricati a destinazione residenziale esistenti sulle aree agricole alla data di adozione delle presenti norme, sono ammessi gli interventi di cat.A-B-C-D1-E3-E4. L'ampliamento una tantum di cui alla cat.E3 è consentito sino al limite di mq.65 di s.u., anche per la formazione di una nuova unità immobiliare a destinazione residenziale, a condizione che l'ampliamento medesimo sia contiguo all'edificio esistente e che tipologicamente l'intervento risulti coerente con il contesto rurale in cui si colloca.
- 8) Limitatamente agli artigiani che svolgono attività di cui al punto "P2" del precedente art.7 già insediati nelle zone agricole (comprese le "Ep") alla data di adozione della presente revisione al PRGC è ammessa una tantum la possibilità di realizzare fabbricati seminterrati, non emergenti dal piano di campagna sistemato oltre quanto previsto dall'art.9.11 c.2 delle presenti NTA, destinati esclusivamente a deposito e ricovero dei mezzi d'opera. La superficie massima ammessa è pari a mq.100.

Il Permesso di costruire per gli interventi di cui al comma precedente, punti 1) e 2) è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art.25 – comma 3 della L.R. 56/77, con le specificazioni dettate dalla Guida approvata con deliberazione della Giunta Regionale 28 novembre 2005, n. 107-1659.

La realizzazione degli interventi di cui ai punti 3) 4) 5) 6) 8) è ammessa anche dai soggetti privi dei requisiti di operatori agricoli. In tal caso il permesso di costruire è soggetto al pagamento dei contributi di costruzione.

Il mutamento di destinazione d'uso di cui al punto 6) e l'ampliamento di cui al punto 7) del precedente comma 1 sono consentiti previo rilascio di PdCC che preveda la realizzazione, a carico del titolare del permesso, del collegamento alle principali infrastrutture comunali.

Tutte le aziende agricole devono essere servite da strada veicolare di sezione adeguata e con op-

portuni spazi di sosta degli automezzi per il carico e scarico di prodotti ed animali .

Le stalle dovranno essere ubicate a non meno di:

- mt. 15 dall'abitazione rurale dell'azienda;
- mt. 30 dall'abitazione di terzi, quali residenze rurali e/o civili non facenti parte dell'azienda;
- mt.100 dai perimetri delle aree edificate destinate dal PRGC alla residenza.

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

- mt. 30 dall'abitazione rurale dell'azienda;
- mt. 50 dall'abitazione di terzi, quali residenze rurali e/o civili non facenti parte dell'azienda;
- mt.100 dai perimetri delle aree edificate destinate dal PRGC alla residenza.

Gli allevamenti zootecnici industriali di cui alla voce 35 dell'elenco delle industrie di 1^a classe del D.M. 12/2/71 sono vietati su tutto il territorio comunale.

Non sono altresì ammessi gli allevamenti suinicoli ancorché non rientrino nella categoria industriale di cui al precedente comma.

Tutti gli edifici devono essere realizzati con materiali e tipologie tradizionali; Le eventuali strutture con parti a vista prefabbricate in calcestruzzo dovranno essere opportunamente rivestite con materiali tradizionali.

La volumetria per le abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole è determinata con riferimento agli indici previsti dall'art.25 della L.R. 56/77.

Ai fini del computo delle superfici e delle volumetrie realizzabili è ammesso l'accorpamento di tutti i terreni componenti l'azienda, anche non contigui e/o ricadenti sul territorio di Comuni diversi, purché gli appezzamenti rientrino nel limite di Km.20 di distanza dall'azienda. La volumetria residenziale realizzabile non deve comunque superare mc 1.000.

I succitati terreni sono vincolati a "non aedificandi" con atto pubblico trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

Identico impegno deve essere esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che deve essere individuato al momento della presentazione della istanza per il rilascio del permesso di costruire e che viene in tal modo definitivamente asservita al centro stesso.

Sono fatti salvi i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

art. 34		AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI		codice Ep	
caratteri della zona		Aree agricole vincolate ad inedificabilità			
Destinazioni d'uso (art.7)	E	agricola		(1)	
NOTE:					
(1) Non è ammessa la realizzazione di fabbricati e strutture.					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria			
	C	Restauro e risanamento conservativo			
	D1	Ristrutturazione di tipo A			
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento			
	E3	Adeguamento igienico-funzionale			
	E4	Sostituzione edilizia			
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE:					
Le aree sono totalmente in edificabili, ad eccezione degli interventi di carattere pubblico.					
Per gli eventuali edifici esistenti all'interno delle zone Ep gli interventi ammissibili sono gli stessi previsti per le zone agricole produttive E					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	--	
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	--	(2)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	--	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	--	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	--	
	Dc	Distanza dai confini	m.	--	
NOTE:					
(2) Le aree concorrono alla verifica della densità fondiaria per la realizzazione delle residenze rurali secondo gli indici di cui all'art.25 - 12° comma della L.R. 56/77, da realizzare nelle aree agricole produttive E.					

art. 35	AREA TURISTICO-RICETTIVA			codice Tr₁	
caratteri della zona	Area destinata alla realizzazione di strutture di uso pubblico per attività turistiche e del tempo libero				
Destinazioni d'uso (art.7)	F	Servizi di interesse pubblico			
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria			
	C	Restauro e risanamento conservativo			
	D1	Ristrutturazione di tipo A			
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento			
	E3	Adeguamento igienico-funzionale			
	E4	Sostituzione edilizia			
	F	Ristrutturazione urbanistica			
Gli interventi ammessi sono quelli per realizzare e mantenere in efficienza le strutture di uso pubblico.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	--	
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	--	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	--	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	--	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	--	
	Dc	Distanza dai confini	m.	--	
NOTE:					
Prescrizioni particolari					
Si richiama il mantenimento delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua all'interno delle quali non e' ammessa alcuna modificazione del suolo;					
L'area di sosta camper deve essere mantenuta in posizione assolutamente esterna a dette fasce e il più possibile verso il settore settentrionale dell'area;					
I fabbricati destinati a servizi ed impianti tecnologici devono essere collocati esclusivamente nell'ambito della porzione di area ascritta alla classe ii-b dalla "carta di sintesi della pericolosità geologica e della idoneità all'utilizzo urbanistico".					
I progetti degli interventi dovranno comunque rispondere a quanto previsto dalla legge regionale n°45/89 e dovranno prevedere una idonea sistemazione dell'area per garantire un corretto smaltimento dei deflussi superficiali, con particolare riferimento alle eventuali acque di ruscellamento e alla raccolta di quelle pluviali.					

art. 36	IMPIANTI TECNOLOGICI			codice It_{1...4}	
caratteri della zona	Aree destinate ad impianti tecnologici quali: (cimiteri, opere di presa degli acquedotti, depuratori fognari, centrali elettriche, telefoniche, del gas, ripetitori, ecc...)				
Destinazioni d'uso (art.7)	F	Servizi di interesse pubblico			
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria			
	C	Restauro e risanamento conservativo			
	D1	Ristrutturazione di tipo A			
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento			
	E3	Adeguamento igienico-funzionale			
	E4	Sostituzione edilizia			
	F	Ristrutturazione urbanistica			
Gli interventi ammessi sono quelli per realizzare e mantenere in efficienza gli impianti.					
Nel condurre gli interventi suddetti si dovranno rispettare le norme di Legge e regolamentari per l'edificazione e il funzionamento proprie di ciascun impianto, nonché i limiti di altezza e di confrontanza di cui gli artt. 8 e 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444, i disposti dell'art..21.1 delle presenti N.T.A. per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto e gli allineamenti stradali.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	--	
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	--	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	--	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	--	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	--	
	Dc	Distanza dai confini	m.	--	
NOTE:					

art. 37	SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO		codice S _{1...27}
caratteri della zona	Aree destinate a Servizi di interesse pubblico per la residenza		
Destinazioni d'uso (art.7)	S	Servizi di interesse pubblico	

Il P.R.G. individua come "aree per attrezzature di servizio" quelle o di proprietà comunale o di Enti pubblici e similari che hanno compiti istituzionali preposti all'erogazione e gestione dei servizi pubblici, nonché le aree destinate all'acquisizione pubblica per:

⇒ assicurare la dotazione di "standards" previsti dalle vigenti Leggi Nazionali e della L.R. 56/77;

⇒ realizzare o integrare il patrimonio di strutture necessarie all'erogazione dei servizi pubblici.

Per le attrezzature pubbliche di servizio comunale in insediamenti residenziali la dotazione minima è stabilita nella misura di 25 mq/ab dall'art. 21 della L.R. 56/77.

Tali Aree sono individuate sulla cartografia del P.R.G. con la seguente simbologia:

	esistenti	in progetto
attrezzature per l'istruzione		
attrezzature di interesse comune		
aree destinate a verde, gioco e sport		
parcheggi pubblici		
Parchi e nuclei di verde	V	V

Gli interventi ammessi dovranno rispettare le norme di Legge e regolamentari per l'edificazione e il funzionamento proprie di ciascuna categoria di servizio, nonché i limiti di altezza e di confrontanza di cui gli artt. 8 e 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444, i disposti dell'art.21 delle presenti N.T.A. per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto e gli allineamenti stradali.

La successiva tabella riporta l'elenco delle aree per servizi esistenti e previste dal PRGC.

In relazione a quanto previsto dall'art.6 delle presenti NTA in materia di perequazione urbanistica si specifica che:

⇒ In alcune aree destinate a Servizi Pubblici il PRGC assegna una densità territoriale propria;

⇒ i diritti edificatori possono essere utilizzati in aree di completamento o di nuovo impianto, nel rispetto dei limiti di densità indicati nelle schede di zona.

⇒ l'utilizzo dei diritti edificatori succitati da parte dei proprietari comporta la cessione gratuita delle aree al Comune.

⇒ nell'atto di cessione delle aree medesime è quantificata la titolarità e la consistenza dei diritti edificatori assegnati che potranno anche essere trasferiti ad altri soggetti ed utilizzati in tempi successivi.

⇒ in caso di espropriazione delle aree sopra menzionate i diritti di edificazione sono trasferiti al Comune.

Le aree per servizi in cui è stata attivata la procedura di perequazione sopraccitata sono individuate nella successiva tabella con il relativo indice di densità territoriale previsto.

aree per verde gioco sport					
<i>localizzazione</i>	<i>Sigla</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>indice di densità territoriale mc/mq</i>	<i>volumetria</i>	<i>abitanti insediabili (170mc/ab)</i>
Via Don Cabodi	S4	7.941	0,20	1.588	9,3
B.Baratonia -San Grato	S11	2.530	0,20	506	3,0
Madonna della Neve	S12	400	0,20	80	0,5
attigua San Biagio	S24	6.510	0,20	1.302	7,7
tot. per aree a verde		17.381		3.476	20,4
aree per parcheggi pubblici					
<i>descrizione</i>	<i>Sigla</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>indice di densità territoriale mc/mq</i>	<i>volumetria</i>	<i>abitanti insediabili (170mc/ab)</i>
Via Don Cabodi	S8	1.375	0,20	275,00	1,6
B.Baratonia -San Grato	S11	500	0,20	100,00	0,6
Moncolombone	S17	1.587	0,20	317,40	1,9
Nucleo Goccio - Bta. Costa	S21	500	0,20	100,00	0,6
Nucleo Rosso	S22	1.665	0,20	333,00	2,0
interno Via Roma	S26	2.711	0,20	542,20	3,2
Via Vallo	S27	300	0,20	60,00	0,4
tot. per parcheggi		8.638		1.728	10,2
TOTALE COMPLESSIVO		26.019		5.204	30,6
<i>totale arrotondato abitanti insediabili</i>					31

I N D I C E

TITOLO I	2
NORME GENERALI	2
art.1 - Applicazione ed efficacia del P.R.G.C.	2
art.2 - Elaborati del P.R.G.C.....	3
art.3 - Attuazione del P.R.G.C.....	5
art.4 - Condizioni generali di edificabilità	6
art.5 - Disciplina degli Strumenti Urbanistici Esecutivi	7
art.6 - Specificazioni attinenti gli interventi – utilizzazione degli indici	9
art.7 - Destinazioni d'uso.....	11
art.8 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici	14
A) - MANUTENZIONE ORDINARIA	14
B) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	15
C) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	17
D) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	19
E) - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	21
E1) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO	22
E2) INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE	22
E3) - ADEGUAMENTI IGIENICO FUNZIONALI ENTRO VOLUMI AGGIUNTIVI	22
E4) - SOSTITUZIONE EDILIZIA	23
F) - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	24
G) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.....	24
art.9 - Parametri urbanistici ed edilizi	26
9.1 - Superficie fondiaria (Sf)	26
9.2 - Superficie territoriale (St)	26
9.3 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)	26
9.4 - Indice di densità edilizia territoriale (It)	26
9.5 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	26
9.6 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	26
9.7 - indice residenziale (Ir)	26
9.8 - Densità insediativa (Da)	27
9.9 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	27
9.10 - Altezza della costruzione (H)	27
9.11 - Numero dei piani della costruzione (Np)	27
9.12 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds).....	28
9.13 - Superficie coperta della costruzione (Sc)	28
9.14 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	28
9.15 - Superficie lorda di pavimento (Slp)	29
9.16 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)	30
9.17 - Volume della costruzione (V)	30
9.18 - Rapporto di copertura (Rc)	30
art. 10 - Definizioni	31
10.1 – Area di pertinenza di edificio	31
10.2 - Volumi tecnici	31
10.3 – Vano scala	31
10.4 – Locali cantina	31
10.5 - Ciglio della strada.....	32
10.6 - Confine della strada.....	32
10.7 – Sedime viario.....	32
10.8 – Fascia di rispetto stradale.....	32
10.9 - Allineamento stradale.....	32
10.10 - Piano di campagna sistemato.....	33
10.11 - Volume preesistente.....	33
10.12 – Sagoma dell'edificio.....	33

COMUNE DI VARISELLA

REVISIONE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - progetto definitivo
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

10.13 – Abbaini	33
10.14 – Superfetazione	34
10.15 – Edifici Condominiali	34
10.16 – Capacità insediativa	34
10.17 - cabine elettriche di trasformazione.....	34
TITOLO II	35
DISCIPLINE PARTICOLARI	35
art.11 - Viabilità pubblica e privata	35
art.12 - Recinzioni	37
12.1 - Arretramenti	37
12.2 - Accessi carrai	38
art. 13 – Fabbricati e manufatti pertinenziali	39
art.14 - Modalità applicative di alcuni parametri edilizi	41
14.1 – Distanza dai confini	41
14.2 – Distanza fra fabbricati	41
14.3 – Altezza e numero dei piani della costruzione.....	42
art.15 - Disciplina dei bassi fabbricati e delle tettoie aperte	43
art.16 - Parcheggi privati	44
art.17 - Impianti tecnologici	45
Art.18 - classificazione delle zone di insediamento commerciale	46
TITOLO III	47
VINCOLI DI INTERVENTO	47
art.19 – Prescrizioni generali ed elencazione dei vincoli	47
art.20 - Vincoli per la protezione del territorio	48
20.1- PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.....	48
20.2 – FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA	51
20.3 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCADE.....	53
20.4 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDRAULICO	53
art.21 - Fasce di rispetto da infrastrutture, impianti ed altre opere	54
21.1 - FASCE DI RISPETTO, ARRETRAMENTI ED ALLINEAMENTI SUI CIGLI STRADALI	54
21.2 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE	55
21.3 – AREA DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE.....	55
21.4 FASCE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA DI ACQUEDOTTI E DALLE VASCHE DI ACCUMULO DI ACQUA POTABILE.....	56
21.5 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI.....	56
art.22 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali	57
22.1 IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELL' ART.24 L.R. 56/77.....	57
22.2 – INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	57
22.3.A) - AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE AI SENSI DEL TITOLO II° DEL D.LVO 22/01/2004, n. 42.	60
22.3.B) FORME DI TUTELA AMBIENTALE, TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEGLI SPAZI NATURALI ...	61
22.3.C) FORME DI TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DELLE ACQUE PROFONDE	62
22.4 – AREA PRE PARCO E CORRIDOIO ECOLOGICO - PAESAGGISTICO	62
22.5 – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI	63
NORME SPECIALI E TRANSITORIE	64
Art. 23 - Standards Urbanistici	64
23.1 - Insediamenti residenziali:	64
23.2 - Insediamenti produttivi:	65
23.3 - Insediamenti per attività direzionali e commerciali:	65
23.4 - Insediamenti per attività turistico – ricettive.	66
Art. 24 – norme speciali per le attività turistico-ricettive	67
Art.25 - Poteri di deroga	67
Art.26 – Disposizioni transitorie	68
TITOLO V	69

COMUNE DI VARISELLA

REVISIONE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - progetto definitivo
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME SPECIFICHE DI AREA	69
Art.27 – classificazione delle aree e norme generali	69
art.28 - nuclei urbani di vecchio impianto (A1...14) (Aa)	69
art.29 – nuclei urbani di recente formazione (B1...19)	69
art.30 - aree residenziali di completamento (C1...6)	69
art.31 - aree residenziali di nuovo impianto (Ce1...8- Ce _r)	69
art.31bis - aree ad urbanizzazione differita (Ud)	69
art.32 - Area industriale - artigianale (D1)	69
art.33 - aree agricole produttive (E)	69
art.34 - aree agricole di protezione degli insediamenti (Ep)	69
art.35 – area turistico - ricettiva (Tr)	69
art.36 – Impianti tecnologici (It1...4)	69
art.37 - Servizi di interesse pubblico (S1...27)	69
I N D I C E	89