

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI SCARNAFIGI

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 45-11205 DEL 02/08/1996)

VARIANTE STRUTTURALE 2019

(ai sensi art. 17, c. 4, L.R. 56/77 e s. m. ed i.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATA CON	D.C. NR.	4	DEL	02/04/2019
PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	33	DEL	19/12/2019
PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO ADOTTATA CON	D.G.C. NR.	26	DEL	06/04/2020
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.		DEL	

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

**Direttore tecnico
e Progettista**
Arch. Fabio GALLO

COMUNE DI SCARNAFIGI

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE 2019

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 45-11205 DEL
22/08/1996**

VARIANTI STRUTTURALI

1^ VARIANTE STRUTTURALE	Approvata con D.G.R. n. 29-6087 del 23/05/2002
2^ VARIANTE STRUTTURALE	Approvata con D.G.R. n. 51-8253 del 18/02/2008
3^ VARIANTE STRUTTURALE	Approvata con D.G.R. n. 35-12226 del 28/09/2009
4^ VARIANTE STRUTTURALE	Approvata con D.C.C. n. 15 del 04/07/2011

VARIANTI PARZIALI

1^ VARIANTE PARZIALE	Approvata con D.C.C. n. 4 del 27/02/1998
2^ VARIANTE PARZIALE	Approvata con D.C.C. n. 31 del 30/11/1998
3^ VARIANTE PARZIALE	Approvata con D.C.C. n. 20 del 30/04/1999
4^ VARIANTE PARZIALE	Approvata con D.C.C. n. 8 del 19/04/2002
5^ VARIANTE PARZIALE	Approvata con D.C.C. n. 8 del 09/05/2003
6^ VARIANTE PARZIALE	Approvata con D.C.C. n. 19 del 25/09/2003
7^ VARIANTE PARZIALE	Approvata con D.C.C. n. 26 del 22/12/2003
8^ VARIANTE PARZIALE	Approvata con D.C.C. n. 11 del 24/06/2005
9^ VARIANTE PARZIALE	Approvata con D.C.C. n. 26 del 29/11/2010
10^ VARIANTE PARZIALE	Approvata con D.C.C. n. 18 del 30/09/2011
11^ VARIANTE PARZIALE	Approvata con D.C.C. n. 2 del 15/03/2012
12^ VARIANTE PARZIALE	approvata con D.C.C. n. 34 del 28/12/2015
13^ VARIANTE PARZIALE	approvata con D.C.C. n. 8 del 19/01/2017
14^ VARIANTE PARZIALE	approvata con D.C.C. n. 3 del 19/02/2018
15^ VARIANTE PARZIALE	approvata con D.C.C. n. 23 del 30/07/2018
16^ VARIANTE PARZIALE	approvata con D.C.C. n. 24 del 29/07/2019

VARIANTI C.D. NON VARIANTI

1^ VARIANTE NON VARIANTE	Approvata con D.C.C. n. 3 del 26/02/1999
2^ VARIANTE NON VARIANTE	Approvata con D.C.C. n. 15 del 27/09/2002
3^ VARIANTE NON VARIANTE	Approvata con D.C.C. n. 22 del 29/09/2010
4^ VARIANTE NON VARIANTE	Approvata con D.C.C. n. 2 del 29/04/2013
5^ VARIANTE NON VARIANTE	Approvata con D.C.C. n. 3 del 27/04/2015
6^ VARIANTE NON VARIANTE	Approvata con D.C.C. n. 12 del 28/04/2016

Indice

Capitolo 1 Generalità

- art. 1 Oggetto delle normative
- art. 2 Finalità, contenuti ed elaborati del piano

Capitolo 2 Attuazione e gestione del piano

- art. 3 Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale
- art. 4 Strumenti urbanistici esecutivi
- art. 5 Interventi edilizi diretti
- art. 6 Parametri urbanistici
- art. 7 Parametri edilizi
- art. 8 Opere di urbanizzazione
- art. 9 Usi del territorio
- art. 10 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati
- art. 11 Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente
- art. 12 Autorimesse, muri di recinzione, muri di sostegno
- art. 13 Accessori - Costruzioni temporanee

Capitolo 3 Individuazione e classificazione delle aree

- art. 14 Individuazione delle aree
- art. 15 Area residenziale esistente con carattere storico "R1"
- art. 16 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita "R2"
- art. 17 Aree residenziali di riordino, completamento e sostituzione "R3"
- art. 18 Aree residenziali di nuovo impianto "R4"
- art. 19 Area ricettiva di nuovo impianto e residenziale riservato alla bioarchitettura "T2-RB"
- art. 20 Area destinata ad insediamenti ricettivi e terziari di completamento "T1"
- art. 21 Aree destinate ad impianti produttivi - generalità "P"
- art. 22 Aree ed impianti produttivi esistenti e confermati "P1"
- art. 23 Aree ed impianti produttivi di nuovo impianto "P2"
- art. 24 Aree di impianti esistenti e non confermati
- art. 25 Aree per industrie estrattive "IE", e aree per lavorazione e stoccaggio degli inerti e affini "IEnf"
- art. 26 Aree destinate alla produzione agricola Zona "E"
- art. 27 Area agricola di salvaguardia "En"

Capitolo 4 Destinazioni diverse

Viabilità

- art. 28 Aree di rispetto: cimiteri, impianti di depurazione, acquedotti, elettrodotti.
- art. 29 Viabilità veicolare e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto stradale
- art. 30 Rettifiche di allineamento
- art. 31 Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto
- art. 32 Accessi controllati

Aree dei servizi e del verde

- art. 33 Aree per servizi pubblici
- art. 34 Aree di verde pubblico attrezzato
- art. 35 Aree verdi di uso sportivo privato – Zona AVSP

art. 36 Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico

Norme relative alla tutela ed al decoro dell'ambiente

art. 37 Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
 art. 38 Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove edificazioni
 art. 39 Vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004
 art. 40 Vincoli

Norme speciali

art. 41 Aree di dissesto ed esondabili
 art. 42 Disciplina per gli insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa
 art. 43 Deroghe

Schede aree normative

AVVERTENZA

Per facilitare il raffronto tra norme della terza variante strutturale e norme vigenti si riporta qui di seguito una tabella comparativa di riferimento:

VARIANTE	PRGC VIGENTE	VARIANTE	PRGC VIGENTE
Art. 1	Art. 1	Art. 25	Art. 22
Art. 2	Artt. 2, 50	Art. 26	Art. 23
Art. 3	Artt. 3, 9	Art. 27	Art. 24
Art. 4	Art. 3	Art. 28	Art. 25
Art. 5	Artt. 4, 5, 31	Art. 29	Art. 26
Art. 6	Art. 6	Art. 30	Art. 39
Art. 7	Art. 7	Art. 31	Art. 40
Art. 8	Art. 8	Art. 32	Art. 45
Art. 9	Artt. 10, 14	Art. 33	Art. 11
Art. 10	Art. 42	Art. 34	Art. 12
Art. 11	Artt. 28,29,30,32,33,34,35,36,37,38	Art. 35	Art. 13
Art. 12	Art. 41	Art. 36	Art. 52
Art. 13	Art. 51	Art. 37	Art. 27
Art. 14	/	Art. 38	Art. 55
Art. 15	Art. 15	Art. 39	Art. 46
Art. 16	Art. 16	Art. 40	Art. 47
Art. 17	Art. 17	Art. 41	Art. 44
Art. 18	Art. 17	Art. 42	Art. 43
Art. 19	Art. 17	Art. 43	Art. 49
Art. 20	Art. 17		Artt. 48,53,54,56,57,58 soppressi
Art. 21	Art. 18		
Art. 22	Art. 19		
Art. 23	Art. 20		
Art. 24	Art. 21		

Le modifiche apportate a seguito dell'introduzione ex officio formulate dalla Regione Piemonte alla 3^ Variante strutturale sono evidenziate a carattere grassetto **in blu**.

Le modifiche introdotte con la presente variante sono indicate: con scrittura **in neretto** per le parti aggiunte e con scrittura **con fondo grigio** per le parti eliminate nella P.T.P.P.; **in neretto corsivo** per le parti aggiunte e con scrittura ~~barrata~~ per le parti eliminate nel P.P; **in neretto rosso** per le parti aggiunte e con scrittura ~~barrata doppia~~ per le parti eliminate nel P.D.

Capitolo 1 Generalità

Art. 1 Oggetto delle normative

Le presenti norme, con specifico riferimento alle allegate Tavole di Piano, dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PRGC del Comune di Scarnafigi, secondo le disposizioni delle Leggi Statali e Regionali in vigore.

Art. 2 Finalità, contenuti ed elaborati del piano

Il P.R.G.C. del Comune di Scarnafigi redatto in conformità alle specifiche indicazioni della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, tende al conseguimento delle finalità previste dall'articolo 11 della L.R. 56/77, mediante i contenuti normativi e prescrittivi richiesti dall'articolo 12.

Il **Piano Regolatore** ~~progetto della terza variante strutturale~~ è costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE E RELAZIONE INTEGRATIVA
- **RAPPORTO PRELIMINARE**
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA
- TAV.0 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE - PRGC VIGENTE CON LE MODIFICHE APPORTATE (Scala 1:5000)
- TAV. 1 - STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE (Scala 1:5000)
- TAV. 2a - STATO DI FATTO - SERVIZI ED INFRASTRUTTURE A RETE (Scala 1:5000)
- TAV. 2b - STATO DI FATTO - SERVIZI ED INFRASTRUTTURE A RETE (Scala 1:2000)
- TAV. 3 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE (Scala 1:5000)
- TAV. 4 - AZZONAMENTO DEL CAPOLUOGO (Scala 1:2000)
- TAV. 5 - INDIVIDUAZIONE TIPI DI INTERVENTO NUCLEO CENTRALE (Scala 1:1000)
- TAV. 6 - AZZONAMENTO DEL CAPOLUOGO CON **LOCALIZZAZIONE ESERCIZI COMMERCIALI ESISTENTI ED** INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 28/99 (Scala 1:2000)
- TAV.7 - SINTESI DEL PRGC E SITUAZIONE DEI COMUNI CONTERMINI
- TAV.8 - AZZONAMENTO AREA PRODUTTIVA ESISTENTE P1.6
- TAV. 9 - AZZONAMENTO AREA PRODUTTIVA ESISTENTE P1.7 E AREE INDUSTRIALI ESTRATTIVA IE2 E IE3
- TAV. 10 - AZZONAMENTO AREA PRODUTTIVA ESISTENTE P1.8
- TAV. 11 - AZZONAMENTO AREA RICETTIVA E TERZIARIA T1
- TAV. 12 - AZZONAMENTO AREA INDUSTRIALE ESTRATTIVA IE1
- **TAV. 13 - PERIMETRAZIONE DEI CENTRI ABITATI SU BASE CATASTALE (Scala 1:5.000)**
- SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI
- RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA
- **VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA (DICEMBRE 2006) E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE ALLA VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA (8.7.2007)**

Gli elaborati progettuali (tav. 5, le tavole di azzonamento alle varie scale e le norme tecniche) hanno valore normativo.

In caso di contrasto tra tavole in scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.

In caso di contrasto tra tavole e Norme Tecniche, prevale il dettato normativo.

Gli elaborati geologico-tecnici hanno funzione normativa; le limitazioni di cui alle classificazioni derivanti dalle indagini geomorfologiche ed idrogeologiche sono da intendersi prevalenti su eventuali previsioni contrastanti.

Capitolo 2 Attuazione e gestione del piano

Art. 3 Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:

- a. con intervento diretto mediante **idoneo titolo abilitativo quali ad esempio SCIA** ~~la denuncia di inizio attività~~ ed il permesso di costruire anche quando convenzionato, o altro regime autorizzativo comunque stabilito dalle leggi vigenti.
- b. con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire.

Gli strumenti urbanistici amministrativi ed esecutivi del P.R.G.C. sono quelli espressamente elencati all'art. 32 della Legge Regionale 56/77. Le aree soggette a titolo abilitativo convenzionato (permesso di costruire convenzionato P.C.C.) seguono le stesse disposizioni previste per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti esecutivi sono delimitate dal P.R.G.C. L'Amministrazione Comunale può delimitare ulteriori porzioni di territorio, non definite dal PRGC, da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma dell'art. 32 o dell'8° comma lettera e) art. 17 della legge regionale 56/77.

Nelle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo è fatto obbligo della cessione gratuita delle aree per servizi.

Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma precedente non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

Nell'ambito delle aree residenziali e produttive di nuovo impianto, ferme restando le quantità degli standards di legge, potrà essere variata in fase di stesura dei prescritti strumenti urbanistici esecutivi, la collocazione delle aree per servizi in funzione di un più articolato e razionale uso degli stessi, semprechè sia garantita la massima fruibilità ed accessibilità all'esterno.

Per interventi in aree residenziali soggetti a modalità attuativa diretta, si procede alla cessione gratuita nei casi di aree per servizi topograficamente individuate dal PRGC; per tutti gli interventi edilizi che comportino un incremento del carico urbanistico rispetto agli usi esistenti, e per i casi ove si pratichi commercio al dettaglio, dovranno essere cedute o monetizzate le aree del corrispondente standard. Sono esclusi unicamente gli ampliamenti "una tantum" del 20%. Le aree standard sono destinate alla realizzazione o al completamento delle opere di urbanizzazione.

Per interventi in aree produttive o terziarie soggetti a modalità attuativa diretta, si procede alla cessione gratuita solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal PRGC nel lotto di intervento; diversamente opera la monetizzazione, esclusi i casi ove si pratici commercio al dettaglio.

E' ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a standards in alternativa alla cessione gratuita mediante specifico convenzionamento, nei casi stabiliti dalla Amministrazione Comunale.

Le aree per viabilità in progetto debbono essere cedute in occasione dell'attuazione delle previsioni di piano. Le nuove sedi viarie ricadenti in zone soggetta a S.U.E debbono essere cedute; è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se le stesse debbano essere cedute o asservite ad uso pubblico. In nessun caso l'Amministrazione Comunale si farà carico di strade aventi dimensioni inferiori a quelle stabilite al successivo art. 29.

Art. 4 Strumenti urbanistici esecutivi

Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti Norme Tecniche, il PRGC si attua attraverso i seguenti strumenti:

- il Piano Particolareggiato (l.r. 56/77 artt. 38, 39,40)
- il Piano per l'edilizia economica e popolare (l.r. 56/77 art. 44)
- il Piano per gli insediamenti produttivi (l.r. 56/77 art. 42)
- il Piano di recupero (l.r. 56/77 art. 43)
- il Piano Esecutivo Convenzionato (l.r. 56/77 art. 43)
- il Piano Tecnico Esecutivo delle Opere Pubbliche (l.r. 56/77 art. 47)

Nelle tavole di piano il disegno delle aree assoggettate a S.U.E. è da intendersi puramente indicativo; può essere modificato, nel rispetto degli indici di zona, per le esigenze organizzative dell'area, debitamente documentate negli elaborati costituenti lo strumento urbanistico stesso.

Sono ammesse modeste variazioni delle aree soggette a S.U.E. con le procedure previste dall'art. 17 comma 8 della l.r. 56/77 esclusivamente nel caso di adeguamento allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente. Le aree eventualmente escluse assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.

Sono ammesse suddivisioni di aree soggette a S.U.E. in ambiti da sottoporre a singoli strumenti urbanistici esecutivi, purchè la superficie minima di intervento non risulti inferiore a 5.000 metri quadrati; in tal caso l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto di un organico schema infrastrutturale della viabilità interna e dei servizi pubblici o di uso pubblico rispetto all'intera area approvato dall'Amministrazione Comunale.

In caso di interventi in attuazione di strumenti esecutivi ancora vigenti, si intendono richiamati i relativi S.U.E. I titoli abilitativi sono soggetti alle norme del S.U.E., fatte salve le nuove disposizioni della presente variante relative al commercio al dettaglio.

Art. 5 Interventi edilizi diretti

Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio che riguardano immobili, aree ed edifici, compreso il mutamento della destinazione d'uso, sono soggetti ad atto abilitativo secondo le norme legislative vigenti.

L'attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi previsti dalla legge.

Sugli edifici esistenti ed in contrasto con le norme di PRGC possono essere effettuati unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

Non sono soggetti ad atto abilitativo:

- l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
- il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc. che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi;
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagome degli edifici;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Si richiamano i disposti di cui al decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Qualunque sia il tipo di intervento, ogni operazione è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32, c. 5 e 91 octies della L.R. 56/77 e s.m.i. in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. In tutti gli interventi edilizi si dovranno rispettare le disposizioni contenute nella Legge 13/89 e D.M. 236/89 al fine di permettere l'accessibilità e la visitabilità anche ai portatori di handicap.

Gli interventi edilizi sono altresì soggetti alle Norme per la sicurezza degli impianti, come previsto dalla Legge 05.03.1990 n° 46 e dal Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 06.12.1991. n° 447.

Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

Art. 6 Parametri urbanistici

I parametri urbanistici utilizzati dal P.R.G.C. nel testo delle presenti norme di attuazione e nelle schede normative delle aree sono definiti dal Regolamento Edilizio, cui si fa rimando.

Rimane stabilito che ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

Per interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto, a destinazione residenziale e terziaria:

- a) con intervento diretto: la capacità edificatoria, è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
- b) con strumento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.

Per interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva artigianale ed industriale di nuovo impianto la quantità di superficie coperta è data dai prodotti del rapporto di copertura per la superficie fondiaria.

Art. 7 Parametri edilizi

I parametri e gli indici edilizi utilizzati dal P.R.G.C. nel testo delle presenti norme di attuazione e nelle schede normative delle aree sono definiti dal Regolamento Edilizio, cui si fa rimando.

Art. 8 Opere di urbanizzazione

Gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del richiedente di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione contestualmente alle opere oggetto di intervento.

La quota parte degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione posti a carico dei richiedenti è determinata dai valori stabiliti dalle tabelle parametriche comunali secondo quanto specificato nell'art. 5 della legge n° 10/77.

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente articolo, si definiscono aree urbanizzate quelle aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, in cui sia riscontrata l'esistenza di 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.

La rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate.

Le reti di illuminazione esterna, pubbliche e private, dovranno essere dotata degli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e ad abbattere l'inquinamento luminoso.

Art. 9 Usi del territorio

Ai fini degli usi del territorio, le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme sono quelle specificate nel comma seguente:

- a. *destinazioni residenziali*
 - a.1 abitazioni residenziali (compresi affittacamere e bed & breakfast)
 - a.2 residenze collettive, residence e pensioni
- b. *destinazioni produttive*
 - b.1 destinazioni produttive artigianali, comprese le attività artigianali di servizio, i depositi e magazzini e gli impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori
 - b.2 destinazioni produttive industriali
- c. *destinazioni commerciali*
 - c.1 esercizio commerciale di vicinato
 - c.2 commercio all'ingrosso
 - c.3 medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali
 - c.4 pubblici esercizi
 - c.5 agenzie bancarie, assicurative, uffici postali
 - c.6 servizi sanitari-assistenziali privati
 - c.7 attività sportive e di spettacolo private

- d. *destinazioni turistico-ricettive*
 - d.1 strutture ricettive alberghiere
 - d.2 strutture ricettive extralberghiere
- e. *destinazioni direzionali*
 - e.1 complessi direzionali
 - e.2 attività professionali
 - e.3 sedi culturali, istituzionali e rappresentative
- f. *destinazioni agricole*
 - f.1 abitazioni agricole
 - f.2 impianti e attrezzature per la produzione agricola
 - f.3 impianti zootecnici
 - f.4 agriturismo

Per ogni zona come sopra descritta le schede normative delle aree precisano le quantità di edificazione ammesse.

L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie esclude l'accoglimento di successive richieste ad edificare, anche quanto siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile tra aree appartenenti ad ambiti normativi diversi.

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi, ad attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione non nocive né moleste e ad attività terziarie in genere.

In particolare, le destinazioni non specificatamente residenziali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singoli ambiti, sono:

- a) le attività artigianali di servizio.
- b) le attività direzionali e commerciali.
- c) gli edifici o parti di essi, ad uso deposito - magazzino, al servizio degli insediamenti di cui ai punti precedenti.
- d) attività agricole non nocive esistenti all'atto di adozione del Piano Preliminare, per coltivatori diretti o loro aventi causa in successione diretta, nell'ambito alla famiglia diretta coltivatrice con esclusione assoluta di ampliamento per attività di allevamenti.

Art. 10 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

Parcheggi pubblici

La quantità di parcheggi pubblici deve essere verificata per gli interventi soggetti a S.U.E. e a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.), ferme restando le quantità di cessione previste dal presente piano.

Saranno definiti con deliberazione della Giunta Comunale i casi in cui sia possibile operare la monetizzazione, come previsto dall'art. 3 delle presenti norme.

Parcheggi privati

Per gli interventi di nuova costruzione, in ottemperanza alla Circ. P.G.R. 14.7.93 n. 1/PET, sono stabilite le seguenti quantità minime di superficie destinata a parcheggio privato per tutte le destinazioni d'uso previste:

- 1 mq. ogni 10 mc di costruzione

La dotazione minima di parcheggi privati si applica anche nel caso di ampliamenti e mutamenti di destinazione d'uso.

I parcheggi privati possono essere ricavati nell'interrato, nei piani fuori terra dell'edificio o nella relativa area di pertinenza; in casi di impossibilità è ammesso l'asservimento di aree situate nelle immediate vicinanze purchè ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale.

Art. 11 Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

In attuazione delle leggi nazionali e regionali attualmente vigenti e della circolare G.R. 5/S.G/URB del 27/04/84, i principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) demolizione
- f) demolizione con ricostruzione
- g) ristrutturazione urbanistica
- h) nuova edificazione
- i) mutamento di destinazione d'uso

Per il concentrico il P.R.G.C. classifica nelle tavole di progetto alla scala 1:1000 gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso.

Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio (L.R. n° 56/77 art. 13), non alterino i caratteri originari (per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati) nè aggiungano nuovi elementi.

Opere ammesse:

- a. finiture esterne: riparazioni, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari, nella definizione è precisato che qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate. Tra queste opere: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, intonaci e rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- b. elementi strutturali: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- c. finiture interne: riparazione e sostituzione delle finiture, purchè nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.
- d. impianti ed apparecchi igienico-sanitari: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
- e. impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici.

Manutenzione straordinaria

Si definiscono di *manutenzione straordinaria* le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (L.R. n° 56/77 art. 13).

Opere ammesse:

- a. finiture esterne: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiature, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura. Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.
- b. elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- c. murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti.
- d. tramezzi ed aperture interne: realizzazione od eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti od insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi stabiliranno l'entità dell'intervento di modificazione dei tramezzi, in relazione alle tipologie edilizie locali ed alle categorie di destinazione d'uso, potrà essere stabilita ad esempio, l'entità massima della superficie utile interessata dalle modificazioni planimetriche. Inoltre deve essere precisato che l'intervento di manutenzione straordinaria consente di realizzare i servizi igienico-sanitari solo qualora essi siano mancanti od insufficienti e comunque sino al raggiungimento della dotazione ottimale da individuarsi nel regolamento edilizio in relazione alla dismissione, tipologia e destinazione d'uso degli immobili. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale) sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti l'installazione degli impianti di cui al punto g. e dalla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità degli edifici e delle lavorazioni.
- e. finiture interne: riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni. Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria. L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria.
- f. impianti ed apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- g. impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli 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. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, sull'igienicità e sulla sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né aumento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configuri incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono finalizzati 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che a norma dell'art. 24, 4° comma, lett. a, della L.R. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazione d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- * il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni ed integrazioni dell'organismo edilizio.
- * il restauro conservativo finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originali e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Opere ammesse:

- * a. risanamento conservativo:

a.1 *finiture esterne*: ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

a.2 *elementi strutturali*: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione delle tipologie e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto a.7, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

a.3 *murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne*:

ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà; parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

a.4 *tramezzi ed aperture interne*: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e 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 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.

a.5 *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.

a.6 *impianti ed apparecchi igienico-sanitari*: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti a.2 ed a.4.

a.7 *impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazione dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configuri un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

b. *restauro conservativo*

b.1 *finiture esterne*: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

b.2 *elementi strutturali*: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche di sagome e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Sono ammesse la ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Sono ammesse il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici)

b.3 *murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne*: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

b.4 *tramezzi ed aperture interne*: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti ed affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliare nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

b.5 *finiture interne*: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

b.6 *impianti ed apparecchi igienico sanitari*: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b.2 e b.4.

b.7 *impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali, verticali e per le parti comuni.

Ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente: tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (L.R. 56/77 art. 13).

Nel PRGC sono previste le seguenti modalità di intervento di ristrutturazione:

1) Ristrutturazione edilizia 1 (senza aumento di SUL)

Opere ammesse:

- a. *finiture esterne*: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;
- b. *elementi strutturali*: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali, con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse le realizzazioni di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumenti della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti nonché delle quote di imposte e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni su locali di altezza minima di m.4,00. Gli strumenti urbanistici ed il regolamento edilizio definiscono le prescrizioni specifiche con riferimento alle tipologie edilizie ed alle tecniche costruttive ricorrenti nelle varie zone. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- c. *murature perimetrali* (tamponamenti ed aperture esterne): conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti. E' ammessa la chiusura di spazi coperti di modesta entità delimitati da muri o pilastri, quali logge e verande, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. Si precisa comunque che per le tipologie abitative in tale intervento non dovrà configurare la formazione di nuovi vani abitabili.
- d. *tramezzi ed aperture interne*: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o di uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- e. *finiture interne*: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- f. *impianti ed apparecchi igienico-sanitari*: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- g. *impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno, non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

2) Ristrutturazione edilizia 2 (con aumento di SUL)

Opere ammesse:

- a. *finiture esterne*: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio

- b. *elementi strutturali*: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- c. *murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne*: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- d. *tramezzi ed aperture interne*: sono ammesse per mutate esigenze distributive o di uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
- e. *finiture interne*: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- f. *impianti ed apparecchi igienico sanitari*: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- g. *impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici*: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configuri un incremento della superficie utile di calpestio.

3) Ristrutturazione edilizia 3

(con demolizione e successiva fedele ricostruzione)

Demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volume, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.

Demolizione

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

Gli edifici per i quali è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nella tavole di piano, fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escludendo ogni mutamento di destinazione d'uso.

Demolizione con ricostruzione

Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono quelli riguardanti edifici pericolanti e sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione, ovvero per i quali il PRGC ammette tale tipo di intervento. Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi nelle aree R3. Nelle aree R2 sono ammessi esclusivamente alle seguenti condizioni: in caso di situazioni che non consentano un adeguato recupero, documentate mediante perizia asseverata, e solo in caso di edifici privi di ogni interesse ambientale per i quali l'Amministrazione comunale intenda richiedere la conservazione. E' consentita, mediante la ricostruzione, la realizzazione del volume preesistente, oltre a quanto ammesso nella ristrutturazione di tipo 2 e/o nei singoli ambiti normativi.

L'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella preesistente; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli preesistenti.

Nel caso si verifichino aumenti di altezze o di modifica di distacchi esistenti, dovranno essere rispettate le norme sulle distanze applicate per le nuove costruzioni.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque richiedere il mantenimento degli allineamenti esistenti.

Ai fini delle presenti norme gli interventi di cui a questo comma sono assimilati agli interventi di nuova costruzione.

Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli 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.

Nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazione di sagoma, altezza, volume e superficie utile. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti, sia quelli di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti.

- a. *Nuova costruzione*: gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati.

Fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti, la nuova costruzione deve rispettare:

- distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di metri 5; è ammessa l'edificazione con distanza dai confini inferiore a quella prescritta in presenza di atto costitutivo di servitù non revocabile del fondo confinante trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

- b. *Ampliamento*: gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato.

Tali interventi, fatta salva la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti chiaramente definite all'interno della sagoma di ingombro degli stessi, sempre ammessa, sono soggetti ai limiti delle presenti norme, nonché alle prescrizioni di ogni singola area normativa.

In caso di ampliamento le distanze da rispettare sono le seguenti:

- distanza dai confini metri 5, è ammessa l'edificazione con distanza dai confini inferiore a quella prescritta in presenza di atto costitutivo di servitù non revocabile del fondo confinante trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari; se l'edificazione avviene in aderenza a parete a confine non finestrata si deve inoltre dimostrare, con adeguata tavola progettuale, il coordinamento della realizzazione prevista.
- Distanza tra pareti finestrata: metri 10 anche quando una sola parete sia finestrata; questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestate per le quali è ammessa l'aderenza.

Se l'ampliamento è relativo a porticati, pensiline e altre strutture simili, aperti su tre lati, si applicano gli articoli del codice civile.

- c. *Sopraelevazione* gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

L'intervento di sopraelevazione, fatta salva la sopraelevazione per adeguamento statico – tecnico – funzionale come previsto dalle presenti norme, sempre ammessa, è soggetto alle limitazioni del presente articolo, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole aree normative.

La sopraelevazione di edifici in aderenza è ammessa per tutta la corrispondente superficie del prospetto del fabbricato più alto esistente, salvo esistano impedimenti all'aderenza.

La sopraelevazione di edifici staccati, è consentita se la distanza dal confine è pari o superiore a metri 5; se è inferiore, occorre atto costitutivo di servitù non revocabile del fondo confinante trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

d. Apertura o modifica di finestre

L'apertura di nuove finestre su pareti esistenti è ammessa se la distanza dal confine è uguale o superiore a metri 5, ovvero, se inferiore, in presenza di atto costitutivo di servitù non revocabile del fondo confinante trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per la modifica di finestre esistenti si applicano le norme di cui al capoverso precedente.

Mutamento di destinazione d'uso.

La destinazione d'uso legittimamente in atto negli immobili è quella risultante dall'ultimo atto autorizzatorio rilasciato. In assenza di documentazione, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità superiori a 700 mc. anche in assenza di opere edilizie è soggetto a permesso di costruire oneroso e subordinato al reperimento delle aree a parcheggio come stabilito dalle presenti norme.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità inferiori a 700 mc. è sempre consentito senza alcun provvedimento abilitativo espresso, purchè sia compatibile con le norme di PRGC.

Art. 12 Autorimesse, muri di recinzione, muri di sostegno

Autorimesse

Per tutte le zone di PRGC è ammessa, una tantum, la realizzazione di autorimesse al servizio dell'abitazione esistente all'atto di adozione del progetto preliminare di Piano e privi di tale struttura; la costruzione è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- SUL massima ammessa mq. ~~30~~ **50** per ogni unità immobiliare;
- altezza massima m. 3,20 al colmo se coperte a falda, m. 2,50 se coperte a tetto piano misurati all'estradosso del solaio orizzontale o al filo di gronda se a quota più elevata;
- distacchi da fabbricati, confini e viabilità previsti per le nuove costruzioni.
- rapporto di copertura previsto nelle singole zone.
- nell'ambito della stessa proprietà, la distanza minima dell'autorimessa dell'edificio principale esistente non potrà essere inferiore a metri 3,00 o, se in difetto, dovrà essere costruito in aderenza.

Se l'autorimessa è costruita a piano terra e all'interno dell'edificio principale, ai fini dell'esclusione della stessa dal calcolo della SUL di cui all'art. 18 lettera e) del Regolamento Edilizio, l'altezza massima interna non dovrà essere superiore a m. 2,40.

Le autorimesse interrate sono ammesse senza verifica di parametri ed indici edilizi. Nelle aree ricadenti in Fascia C i cui interventi interferiscono con la quota compatibile della piena di riferimento le autorimesse interrate sono subordinate alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria, registrata e trascritta, che sollevi da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale per eventuali danni.

Muri di recinzione

Tutti i muri con funzione di recinzione del lotto, dovranno avere un'altezza massima di m. 2,50 misurati dal piano di campagna sistemato di cui non più di m. 0,60 a parete piena misurata dal piano di campagna sistemato dal lato a maggior quota.

I muri di recinzione prospicienti le vie pubbliche o private, non potranno avere parete piena ad altezza superiore a m. 0,60, e saranno sormontati da cancellata o da reti metalliche per un'altezza complessiva non superiore a m. 2,50 e comunque salve le elementari regole per

il decoro dell'ambiente, con l'introduzione di tecnologie e materiali appositi, giudicati idonei dalla Commissione Edilizia.

Nelle zone industriali ed artigianali, le recinzioni tra i singoli lotti e fino a m. 10,00 dal ciglio stradale, potranno avere altezza massima di m. 2,50 con parete piena.

Muri di sostegno

I muri di sostegno potranno essere costruiti per un'altezza massima di ml. 3,00 sul confine, oltre tale altezza si dovrà arretrare di m. 3,00 e sistemarli a terrazzo.

Art. 13 Accessori, piscine

E' ammessa in tutte le zone di PRGC, escluso il centro storico, la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, ricovero attrezzi, legnaia e simili, a servizio di fabbricati esistenti e nel rispetto dei seguenti limiti:

- S.U.L. non superiore a mq. 15,00 per ogni area pertinenziale, intendendosi l'intera area annessa all'edificio anche se catastalmente suddivisa in più particelle o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all'entrata in vigore delle presenti norme;
- Altezza massima: ml. 2,40 misurata alla linea d'imposta del tetto con pendenza delle falde non superiore al 40%;
- Distanze da confini e da fabbricati: a norma del codice civile.
- Tipologia e materiali: coerenti con i caratteri ambientali esistenti.

E' consentita a servizio delle residenze, escluse quelle ubicate nel centro storico, la realizzazione di piscine di pertinenza alle residenze stesse. Le piscine dovranno distare dai confini di proprietà non meno di metri tre.

Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone industriali od artigianali, fatta eccezione per depositi connessi all'attività agricola ed alle specifiche aree proprie individuate per "deposito rifiuti ingombranti residui".

Capitolo 3 Individuazione e classificazione delle aree

Art. 14 Individuazione delle aree

Il territorio comunale è suddiviso in aree omogenee individuate sulle cartografie così distinte:

- aree destinate prevalentemente ad usi residenziali:
 - R1 area di interesse storico –artistico – ambientale
 - R2 aree di capacità insediativi esaurita
 - R3 aree di riordino, completamento e sostituzione
 - R4 aree di nuovo impianto

- aree a prevalente destinazione terziaria

T1 area ricettiva e terziaria di completamento

T2-RB area ricettiva di nuovo impianto e residenziale riservata alla bioarchitettura

AVSP area per attrezzature e impianti sportivi di interesse collettivo di iniziativa privata

- aree a prevalente destinazione produttiva
- P1 aree per insediamenti produttivi esistenti di completamento
- P2 aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto
- Ief aree industriali estrattive edificabili
- IE area industriale estrattiva

- aree agricole
- E aree agricole produttive
- En aree agricole di rispetto degli abitati

- aree a verde privato
- aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale
- aree per viabilità e relative infrastrutture

Art. 15 Area residenziale esistente con carattere storico "R1"

L'area qui considerata è quella comprendente le porzioni degli insediamenti urbani di interesse storico, artistico e ambientale nonché degli edifici di immediato intorno e deve intendersi individuata ai sensi dell'art. 24, 1° c., p.to 1) della L.R. 56/77.

Il recupero di fabbricati ex-rurali e privi di ogni interesse storico ed artistico seguirà le disposizioni dello stesso art. 24 L.R. 56/77.

In tali aree gli obiettivi prioritari sono la conservazione, il risanamento, il riuso e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Nella Tavola di Piano n° 5 sono indicati, per ciascun edificio, i tipi di intervento ammessi.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate; sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con i seguenti usi: residenziale, artigianale di servizio non nocivo e non molesto, commerciale e direzionale.

Interventi ammessi

Modalità attuativa diretta

Sono ammessi interventi con modalità attuativa diretta per il recupero degli edifici e loro mutamento di destinazione d'uso, compatibili con le presenti norme.

Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio e dell'ambiente.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono previsti per gli edifici o parti di essi che presentano caratteristiche proprie degli edifici storici locali e comprendono lavori di ristrutturazione parziale delle parti compromesse riscontrabili tramite rilievi ed indagini.

E' ammesso il recupero, ai fini abitativi, di sottotetti esistenti, così come previsto dalla Legge Regionale 6 agosto 1998 n° 21. L'incremento di superficie utile lorda è in questi casi sempre ammessa.

Interventi di ristrutturazione di tipo 1 e di tipo 2:

per interventi di ristrutturazione di tipo 1 non dovranno essere modificate le quote delle linee di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde di copertura.

Per interventi di ristrutturazione edilizia di tipo 2 sono consentiti aumenti di volume pari al 20% una tantum della cubatura residenziale in atto, esclusivamente per miglioramenti igienico sanitari o funzionali; 75 mc. sono comunque consentiti. E' ammesso un incremento in altezza massimo di m. 0,60 complessivo, purchè tale sopraelevazione non comporti la realizzazione di coperture non coerenti per pendenza e tipologia a quelle tradizionali locali.

L'incremento di cubatura non è consentito per gli edifici per i quali si sia richiesto, o si richieda, una eventuale trasformazione d'uso nonchè per quegli edifici che con trasformazione d'uso di locali adiacenti inutilizzati, possano realizzare i miglioramenti igienici sopra citati.

Per facilitare il recupero di fabbricati ex-rurali situati nell'area del centro storico verranno considerati volumi a tutti gli effetti gli spazi chiusi da tre lati e facenti parte del corpo principale del fabbricato.

Piani di recupero

In ogni caso è ammessa l'individuazione di immobili o complessi edilizi e le relative aree dove l'intervento di recupero sia subordinato alla formazione del piano di recupero ai sensi dell'ultimo comma art. 40 e del 6° comma art. 41/bis della L.R. 56/77.

Nell'ambito del Piano di Recupero sono consentite le seguenti modifiche di destinazione d'uso nel rispetto comunque delle destinazioni ammesse per le aree residenziali:

edifici rurali attivi e rurali residui: possono essere trasformati in edifici per artigianato di servizio, commerciali, solo ammessi al piano terra ed al piano primo, terziario superiore e relative pertinenze, fermo restando il reperimento di aree a parcheggio private e di uso pubblico, previste per Legge e salve le norme dei piani di settore.

Parti di edifici rurali attivi e rurali residui: possono essere trasformati in edifici per residenza.

Parti di edifici commerciali, artigianali e per il terziario superiore: possono essere trasformati in edifici per residenza.

Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di cui al punto precedente e fino alla loro approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

In ogni caso tutti gli interventi ammessi nell'area di interesse ambientale, dovranno essere compatibili con le seguenti norme:

Sistemazione delle aree libere ed accessorie:

Le aree libere non sono edificabili; esse possono tuttavia essere utilizzate per eventuali autorimesse al servizio dei fabbricati residenziali esistenti e sprovvisti di tali strutture, purchè la loro costruzione non contrasti con la realtà ambientale circostante e le coperture siano coerenti, per pendenza e tipologia, a quelle tradizionali locali. Le autorimesse fuori terra, fermo restando quanto stabilito al precedente art. 12, sono ammesse esclusivamente in caso di carenza e impraticabilità di soluzioni alternative, e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti.

E' ammessa la realizzazione di recinzioni in genere; si richiama l'art. 52 del Regolamento Edilizio.

Decoro dell'ambiente:

Gli elementi di interesse architettonico ed ambientale debbono essere oggetto di conservazione e valorizzazione nell'ambito del tipo di intervento previsto per il singolo edificio.

E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonchè delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici. Eventuali nuove insegne dovranno essere realizzate in modo tradizionale in lamiera di ferro sagomata e verniciata o dipinte su muro.

Tipologia costruttiva:

Nelle aree residenziali esistenti, con caratteristiche storiche denominate "R1" gli interventi edilizi sono subordinati all'utilizzo di quei materiali da costruzione, tipici degli edifici di più antico impianto. In particolare si prescrivono:

- coperture a falde regolari con manto in coppi su orditura in legno; restauro e conservazione di comignoli antichi; eventuali nuovi comignoli dovranno riproporre la medesima tipologia;
- intonaci tradizionali con tinteggiature chiare nelle tonalità delle terre;
- cornici, cornicioni, lesene tinteggiate con tonalità omogenea rispetto alla facciata;
- ringhiere, inferriate e cancelli in ferro a disegno semplice che rispetti lo stile locale;
- davanzali, stipiti, soglie in pietra naturale;
- serramenti esterni in ferro o in legno verniciato con tinte in sintonia con i colori delle facciate;
- persiane "a gelosia" alla piemontese;
- le aperture e le vetrine dei negozi sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico sia della facciata oggetto di intervento sia degli edifici adiacenti.

Il colore delle pareti esterne dell'edificio dovrà essere eseguito in conformità ad un apposito Piano del Colore, definito dall'Amministrazione Comunale. In assenza del Piano del Colore le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e rispettare le caratteristiche di insieme; pertanto contestualmente alla presentazione della richiesta o comunicazione dovrà essere fornita adeguata campionatura.

L'area a verde privato di pertinenza del castello, dovrà garantire la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri formali e ornamentali dell'area e degli elementi caratterizzanti quali recinzioni o altri manufatti di valore ambientale o documentario.

Art. 16 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita "R2"

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è costituito da insediamenti di vecchio impianto a capacità insediativa esaurita aventi interesse ambientale, oppure da insediamenti di epoca recente con assetto definito ormai saturo.

In tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate; sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con i seguenti usi: residenziale, artigianale di servizio non nocivo e non molesto, commerciale e direzionale.

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
mediante modalità attuativa diretta:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - recupero, ai fini abitativi, di sottotetti esistenti, così come previsto dalla Legge Regionale 6 agosto 1998 n° 21. L'incremento di superficie utile lorda è in questi casi sempre ammessa.
 - ristrutturazione edilizia come definita dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione:
nell'ambito degli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali esistenti, in caso di documentata necessità per miglioramenti igienico funzionali, sono consentiti ampliamenti a tantum, senza verifica di indici di edificabilità, purchè tali ampliamenti non comportino aumenti del volume preesistente superiore al 20%.
- Per esigenze strutturali e/o igienico funzionali è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 100, purchè vengano mantenute pendenze e tipologie coerenti con il tessuto edilizio esistente nella zona.
- Sono inoltre consentite limitate traslazioni di volumi all'interno del lotto purchè di entità non superiore a un vano.
- demolizione con ricostruzione di singoli edifici per i quali sia documentata, mediante perizia asseverata, una situazione di particolare degrado tale da non consentire un adeguato

recupero. L'intervento è assentibile nel rispetto delle seguenti limitazioni: l'edificio dovrà essere ricostruito con sagoma, cubatura, altezza massima e superficie coperta non superiore alla preesistente, fatto salvo quanto precisato al capoverso precedente ; l'intervento sia relativo ad edifici esistenti uni-bifamiliari; l'intervento non sia relativo ad edifici aventi interesse ambientale per il quale l'Amministrazione Comunale ritenga necessario richiedere l'assoggettamento a formazione di Piano di Recupero; l'intervento non sia relativo ad edifici aventi valore ambientale per i quali l'Amministrazione Comunale richieda la conservazione.

- nuove costruzioni: strutture aperte (tettoie, porticati, pensiline) fino ad un massimo di 30 mq. di superficie coperta, che non comportino il superamento del rapporto di copertura pari a 1/3 del lotto e che non superino l'altezza alla gronda di metri 2,40 o, in alternativa, bassi fabbricati, esclusivamente uso box auto, al servizio dell'abitazione esistente all'atto di adozione del progetto preliminare di PRGC e del tutto privi di tale struttura, con le limitazioni stabilite dall'apposito articolo.

mediante Piano di Recupero:

- ampliamenti per miglioramenti statici e/o igienico funzionali che comportino aumenti del volume preesistente non superiore al 30%, con un massimo di 150 metri cubi.

- traslazione di volumi all'interno dei lotti di intervento.

- demolizione con ricostruzione di singoli edifici per i quali sia documentata, mediante perizia asseverata, una situazione di particolare degrado tale da non consentire un adeguato recupero. L'intervento è assentibile nel rispetto delle seguenti limitazioni: l'edificio dovrà essere ricostruito con cubatura, altezza massima e superficie coperta non superiore alla preesistente, fatto salvo quanto precisato al capoverso precedente ; l'intervento non sia relativo ad edifici aventi valore ambientale per i quali l'Amministrazione Comunale richieda la conservazione.

In tutte le aree R2 valgono le disposizioni di cui all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 17 Aree residenziali di riordino, completamento e sostituzione "R3"

Sono le aree già urbanizzate, con assetto insediativo prevalentemente definito, dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono nei lotti liberi interventi singoli di completamento edilizio.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate; sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con i seguenti usi: residenziale, artigianale di servizio non nocivo e non molesto, commerciale e direzionale.

La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico, adottando le misure prescritte negli artt. 36 e 37 del Regolamento Acustico Comunale. [Le problematiche derivanti dal clima acustico dovranno essere debitamente verificate e risolte anche per quanto attinente agli interventi residenziali e per attrezzature di servizio previste lungo la viabilità provinciale.](#)

Le aree di completamento sono edificabili nei seguenti limiti:

- l'indice di fabbricabilità fondiario non potrà essere superiore a:
0,90 mc/mq. (Indice di fabbricabilità Fondiario) per l'area R3.5
1,20 mc/mq. (Indice di fabbricabilità Fondiario) per l'area R3.4, 6, 10
1,00 mc/mq. (Indice di fabbricabilità Fondiario) per le restanti aree R3.1,2,3,7,8,9,;
4,70 mc/mq (indice di fabbricabilità fondiario) per l'area RCS-PdR – in ogni caso non sarà possibile superare la quantità massima di 6.500 mc di costruzione.
- le altezze degli edifici non potranno essere superiori a m. 7,50;
- piani fuori terra due;
- in presenza di piano di recupero nell'area RCS-PdR l'altezza è elevata a m. 10,50 per un totale di tre piani fuori terra;

- il rapporto di copertura totale non potrà essere superiore ad 1/3, o preesistente nel caso di edifici esistenti con un rapporto di copertura superiore ad un terzo;
- ***oltre a quanto specificato nelle rispettive tabelle di zona.***

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, e nei lotti liberi sono ammessi i seguenti interventi:

mediante modalità attuativa diretta:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- recupero, ai fini abitativi, di sottotetti esistenti, così come previsto dalla Legge Regionale 6 agosto 1998 n° 21. L'incremento di superficie utile lorda è in questi casi sempre ammessa.
- ristrutturazione edilizia come definita dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione:
nell'ambito degli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali esistenti, in caso di documentata necessità per miglioramenti igienico funzionali, sono consentiti ampliamenti un tantum, senza verifica di indici di edificabilità, purchè tali ampliamenti non comportino aumenti del volume preesistente superiore al 20%.
Per esigenze strutturali e/o igienico funzionali è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 100, purchè vengano mantenute pendenze e tipologie coerenti con il tessuto edilizio esistente nella zona.
- demolizione con ricostruzione di singoli edifici L'intervento è assentibile nel rispetto delle seguenti limitazioni: l'edificio dovrà essere ricostruito con cubatura non superiore alla preesistente, fatto salvo quanto precisato al capoverso precedente ; l'intervento non sia relativo ad edifici aventi interesse ambientale per il quale l'Amministrazione Comunale ritenga necessario richiedere l'assoggettamento a formazione di Piano di Recupero;
- nuove costruzioni: incrementi volumetrici e nuovi fabbricati fino al raggiungimento della densità fondiaria indicata per le singole aree normative.

mediante modalità attuativa indiretta:

- interventi di ristrutturazione urbanistica con S.U.E.
- piano di recupero nelle zone individuate in cartografia
- permesso di costruire convenzionato nelle zone individuate in cartografia

L'area individuata cartograficamente con il simbolo RCS-PdR, è subordinata alla formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41 bis della Legge n° 56 del 5.12.1977 e s.m.i. Il piano di recupero disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia del complesso edilizio compreso nella zona di recupero. Il perimetro dell'area soggetta a PdR individuato dal PRGC può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso le procedure previste alla lettera c) comma 8, art. 17 L.R. 56/77 e smi.

Saranno possibili interventi di demolizione e ricostruzione, facendo però salvi gli elementi ai quali si riconosca valore ambientale, con mantenimento dell'edificazione sul confine, (con arretramento di metri uno rispetto a via Torino), e sopraelevazione, garantendo il miglioramento dei nodi di viabilità, nel rispetto degli indici di cui al presente articolo; nella ricostruzione dovrà mantenersi la caratteristica disposizione planimetrica con orientamento principale del/dei fabbricato/i lungo gli assi prevalenti dei fabbricati vicini.

Al fine di garantire il valore ambientale dell'area da riqualificare, il piano di recupero dovrà prevedere soluzioni in sintonia con la tradizione costruttiva e la sedimentata immagine del luogo, conservando le volumetrie, lo schema compositivo, i materiali e le tecniche costruttive utilizzate, l'aspetto esterno di murature portanti, la scansione, il taglio ed il tipo delle aperture, la forma e l'andamento delle coperture a doppia falda ecc. Non saranno in nessun caso ammesse tipologie, forme ed elementi edilizi poco consoni con l'ambiente circostante; in particolare dovranno essere impiegati coppi curvi per i manti di copertura, intonaci a base di calce e tinteggiature a colori tenui che ben armonizzino con gli edifici esistenti costituenti matrice ambientale. E' inoltre concesso, nel raccordo di corpi di edifici di diversa altezza, realizzare la ricucitura dei corpi stessi mediante terrazzi scoperti che riprendano la tipologia di quelli attuali.

In tutte le aree R3 valgono le disposizioni di cui all'art. 41 delle N.T.A.

Art. 18 Aree residenziali di nuovo impianto "R4 "

Le aree R4 - aree di nuova edificazione - inedificate sono subordinate alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale necessarie per gli insediamenti previsti.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle compatibili con i seguenti usi: residenziale, artigianale di servizio non nocivo e non molesto, commerciale e direzionale.

Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio viene realizzato con strumenti urbanistici esecutivi. Gli strumenti urbanistici esecutivi interessanti tali aree sono: i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata e piani di iniziativa pubblica (P.E.C. e/o P.E.E.P.)

Nella formazione dei Piani Esecutivi dovrà essere assicurata una dotazione di aree per servizi sociali, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, secondo le modalità e quantità stabiliti all'art. 3 precedente, così come previsto all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Le previsioni di dettaglio operati dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale e per la posizione delle aree a servizi e per l'arredo urbano, può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo senza comunque procedere a irrazionali frammentazioni ed in modo da garantire la piena funzionalità ed accessibilità.

In riferimento agli indici edificatori si fa riferimento a quanto disciplinato nelle rispettive tabelle di zona;

Le aree di nuovo impianto sono edificabili nei seguenti limiti:

- 1,00 mc./mq. (Indice di fabbricabilità Territoriale) per l'area R4.3
- 0,90 mc./mq (indice di fabbricabilità Territoriale) per le aree R4.1,2,4,5
- l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m. 7,50 per un totale di due piani fuori terra
- piani fuori terra due; è possibile inoltre sfruttare lo spazio sottotetto per realizzazione di mansarde, purchè non vengano alterate e/o spezzate le pendenze delle coperture
- Rapporto di copertura 40%

Il settore dell'area R4.4 situato a nord di via Fornasasso con la contigua previsione di viabilità, deve intendersi compreso a tutti gli effetti nell'ambito del P.E.C. dell'area R4.4 ma vincolato all'inedificabilità e pertanto non concorre al conteggio della volumetria e superficie coperta.

Gli edifici plurifamiliari potranno essere serviti al massimo da due scale interne.

La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico.

Si potrà far riferimento agli Strumenti Urbanistici Esecutivi ogni qualvolta l'intervento interessi almeno una superficie superiore a 5.000 mq. secondo quanto stabilito al precedente art. 4.

Nelle zone di cui sopra le aree soggette a S.U.E. ed individuate cartograficamente, dovranno in sede di stesura dello Strumento Urbanistico Esecutivo riservare sino ad un massimo del 40% della superficie del PEC stesso all'edificazione di Edilizia Economica Popolare o Edilizia Convenzionata se richiesto dall'Amministrazione Comunale in base a specifiche necessità e/o richieste.

In tutte le aree R4 valgono le disposizioni di cui all'art. 41 delle N.T.A.

Art. 19 Area ricettiva di nuovo impianto e residenziale riservata alla bioarchitettura – "T2-RB" **Articolo stralciato in sede di "Variante 2019"**

Nell'area T2-RB saranno assentiti:

1) interventi per destinazioni turistico-ricettive nella misura del 30% della superficie territoriale.

La densità volumetrica fondiaria per le strutture ricettive viene stabilita in mc/mq 1,10.

Il rapporto di copertura sarà del 40%

2) Residenze esclusivamente da realizzare con le tecniche della bioarchitettura, che dovranno garantire anche la compatibilità con il clima acustico di zona, nella misura del 70% della superficie territoriale.

La densità volumetrica fondiaria non potrà superare 0,90 mc/mq.

Il rapporto di copertura sarà del 40%.

L'attuazione avverrà con Permesso di Costruire previa approvazione di S.U.E. unico che preveda la realizzazione contemporanea delle strutture ricettive ed abitative.

Per quanto concerne la distanza dei fabbricati:

- dai confini: mt. 5,00
- dalle strade: mt. 10,00
- dagli edifici: mt. 10,00

Tutta la zona T2-RB avrà la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti: parcheggi, verde, ecc. stabilita dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La densità volumetrica territoriale dell'area non dovrà nel complesso superare i 0,95 mc/mq.

Per motivazioni di carattere paesaggistico-ambientale-acustico, lungo il confine con l'area AVSP dovrà essere realizzata una fascia a verde di mitigazione e protezione, fortemente alberata, con profondità minima di mt.15,00; una identica fascia a verde alberata, ma con profondità di almeno mt. 5,00 dovrà essere prevista sui restanti lati. La parte a destinazione turistico-ricettiva dovrà interpersi tra quella a destinazione residenziale e l'area AVSP.

La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico. Dovranno essere adottate le misure prescritte negli artt. 36 e 37 del Regolamento acustico comunale.

In tutte le aree T2-RB valgono le disposizioni di cui all'art. 41 delle N.T.A.

Art. 20 Aree ricettive e terziarie di completamento – "T1"

L'area individuata con la sigla T1 è a prevalente destinazione terziaria.

Le destinazioni d'uso esistenti sono confermate.

Per detta area di completamento valgono le disposizioni della allegata scheda normativa.

In tutte le aree T1 valgono le disposizioni di cui all'art. 41 delle N.T.A.

Art. 21 Aree destinate ad Impianti produttivi - generalità "P"

Il P.R.G.C. individua aree ed impianti produttivi (artigianali, industriali esistenti) ed aree per nuovi impianti:

Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi sono ammessi i seguenti usi:

- produttivi artigianali
- produttivi industriali
- uffici, in misura non superiore per ogni unità produttiva, ad 1/5 della superficie utile
- residenza del proprietario e del custode, con superficie utile lorda massima non superiore a mq. 250
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione
- attività di commercio di cui all'art. 42 successivo

Nell'area P1.8 l'attività commerciale al dettaglio dovrà essere limitata all'esigenza di vendita dei prodotti delle aziende insediate.

Nelle aree P1.6 e P2.2, e comunque in presenza di recettori sensibili in prossimità di tutte le aree produttive, per la realizzazione degli interventi è d'obbligo la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico.

In tutte le aree produttive (P1, P2 e IEnf) l'altezza massima è indicata in ogni singola scheda di zona; altezze superiori potranno essere edificate per strutture tecniche particolari indispensabili per lavorazioni con macchinari speciali; in tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari all'altezza del fabbricato oggetto di intervento diminuita di m. 5.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita dall'art. 21 L.R. 56/77.

Art. 22 Aree ed impianti produttivi esistenti e confermati "P1"

Sugli immobili a destinazione artigianale od industriale esistente e confermata dal P.R.G.C. sono ammessi i seguenti interventi:
mediante modalità attuativa diretta:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto dei parametri fissati nelle relative schede di zona ed alle seguenti condizioni: l'altezza massima non sia superiore a m. 10, altezze superiori potranno essere edificate per strutture tecniche particolari indispensabili per lavorazioni con macchinari speciali; in tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari all'altezza del fabbricato oggetto di intervento diminuita di m. 5; in ogni intervento siano assicurati nell'area spazi di sosta, di parcheggio e di verde in misura non inferiore rispetto agli standards di legge di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Mediante modalità attuativa indiretta:

Si potrà fare ricorso a S.U.E. qualora la superficie in questione sia almeno di mq. 5.000, tutto ciò anche se non previsto cartograficamente dal Piano.

In particolare si precisa che l'attuazione degli interventi di nuova costruzione o ampliamento ammessi nell'area P1.8 dovrà avvenire nel rispetto di un organico schema

infrastrutturale della viabilità interna e dei servizi pubblici o di uso pubblico indicato dall'Amministrazione Comunale.

Nell'area ex P2.3 ora P1.6, si potrà prevedere, in alternativa alla creazione dei filtri alberati, un sistema di compensazione da concordare in fase di autorizzazione.

In tutte le aree P1 valgono le disposizioni di cui all'art. 41 delle N.T.A.

Art. 23 Aree ed impianti produttivi di nuovo impianto "P2"

Nelle nuove aree d'impianto, ferme restando le disposizioni ed i parametri edilizi indicati negli articoli che precedono, la realizzazione delle opere dovrà avvenire esclusivamente mediante S.U.E. Il rapporto di copertura sarà del 50% della superficie fondiaria.

Nell'area P2.3 la realizzazione degli interventi potrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato (P.C.C.).

In tutte le aree produttive P2 l'altezza massima è indicata in ogni singola scheda di zona; altezze superiori potranno essere edificate per strutture tecniche particolari indispensabili per lavorazioni con macchinari speciali; in tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari all'altezza del fabbricato oggetto di intervento diminuita di m. 5.

La dotazione minima dei servizi per tali interventi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La tipologia dei fabbricati non dovrà creare impatti negativi sull'ambiente.

In particolare dovranno essere creati dei filtri alberati o arbustivi tra i fabbricati e l'ambiente circostante; le fasce alberate dovranno avere una profondità minima di dieci metri verso le vie pubbliche e di tre metri verso le aree agricole e saranno realizzate con piante del territorio come aceri, carpini, ligustri, biancospini e simili; dovranno essere utilizzate tipologie costruttive ispirate alla tradizione, che ben armonizzino con l'ambiente rurale.

~~Nell'area P2.3 si potrà prevedere, in alternativa alla creazione dei filtri alberati, un sistema di compensazione da concordare in fase di convenzionamento.~~

Sono ammesse suddivisioni di aree soggette a S.U.E. in ambiti da sottoporre a singoli strumenti urbanistici esecutivi, purchè la superficie minima di intervento non risulti inferiore a 5.000 metri quadrati; in tal caso l'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto di un organico schema infrastrutturale della viabilità interna e dei servizi pubblici o di uso pubblico rispetto all'intera area approvato dall'Amministrazione Comunale.

Nell'area P2.3 sono ammessi unicamente interventi per ampliamento e riorganizzazione dell'attività ivi insediata nella contigua area P1.6.

Per l'area P.2.1 si richiede un'attenta progettazione urbanistico/edilizia atta a garantire la compatibilità con le vicine zone residenziali da dimostrare in sede di S.U.E. e dei singoli titoli abilitativi. Si richiede in particolare la messa in atto di attenzioni in campo acustico con la previsione di zone filtro con fasce di mitigazione (anche verdi), in particolare verso la pubblica via e le aree residenziali contermini, che dovranno essere mantenute a cura e spese dei soggetti privati; si richiede di prevedere il rispetto delle norme per le zone APEA. E' comunque vietato l'insediamento di attività insalubri di Prima Classe.

In sede di attuazione dell'area P2.2 si richiede di innalzare la quota del piano campagna almeno sino al raggiungimento della complanarità dell'attigua area P1.5 e dell'antistante S.P. 133.

In tutte le aree P2 sono operanti le disposizioni di cui all'art. 41 delle N.T.A..

Art. 24 Edifici ed impianti ricadenti in zona impropria

Edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria

Per gli impianti non confermati, siti sul territorio Comunale, salve le norme di igiene anti-inquinamento, relative alle lavorazioni effettuate, si dispone che essi possano, una tantum, essere soggetti ad interventi di ampliamento nella misura massima corrispondente al 50%, con un massimo di ampliamento di mq. 200 di superficie utile lorda, con un rapporto di copertura massima complessiva del 50% relativo alle aree in proprietà contigue.

Il permesso di costruire, una tantum, di cui sopra, potrà essere condizionato all'esecuzione delle operazioni di riqualificazione strutturale e/o formale sull'intero edificio ritenute opportune dall'Autorità, al fine di adeguare l'aspetto dell'edificio quanto più possibile alle tipologie delle preesistenze circostanti ed all'uso di materiali esistenti idonei.

Si richiede l'implementazione della vegetazione esistente tramite barriere verdi con funzione di filtro visivo.

Edifici a destinazione residenziale

Per gli edifici a destinazione residenziale ricadenti in zona agricola si applica l'art. 26, terzo comma del paragrafo *Recupero degli edifici esistenti non connessi con l'attività agricola*"; per gli edifici a destinazione residenziale ricadenti in altre zone non residenziali sono ammessi gli interventi previsti per le zone a capacità insediativa esaurita.

Fabbricati ad uso agricolo ricadenti in aree non agricole

Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e di risanamento conservativo; al cessare dell'attività agricola in atto saranno assoggettati automaticamente a quanto previsto per la singola area normativa; per i fabbricati o loro porzioni destinati a residenza rurale sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle singole aree normative.

Per l'area Produttiva ricadente in zona impropria agricola (Fg. 15, mappali 233, 236, 309) valgono le seguenti ulteriori condizioni. Nell'ambito perimetrato individuato in cartografia sono ammesse le attività di stoccaggio di rifiuti derivanti da demolizioni, rifiuti inerti, terre e rocce da scavo e tipologie assimilate. L'area potrà essere opportunamente recintata secondo le esigenze tecnico-normative e di sicurezza e, ancorché non sia ammissibile la realizzazione di fabbricati, attrezzata per sopperire alle esigenze di suddivisione dei rifiuti per tipologia o necessità simili. Si prescrive di non superare l'altezza media dei cumuli di mt. 10. Pertanto per il miglior inserimento paesaggistico e di riduzione dell'impatto determinato dall'impianto si prescrive che:

- ~~le eventuali parti in cls~~ **facciate** dovranno essere trattate con coloritura tratta dalla gamma delle terre naturali a bassa saturazione per garantire unitarietà e coerenza alle nuove costruzioni senza impiego di superfici riflettenti. Sia prevista la tinteggiatura con analoghe tinte delle strutture prefabbricate già esistenti;
- le recinzioni dovranno essere tipologicamente uniformi ed affiancate da siepi costituite da una o più specie arbustive senza l'impiego di elementi prefabbricati in cls;
- su tutti i lati della proprietà dove fattibile, deve essere prevista la realizzazione di una fascia con profondità minima di 5 metri da destinare a verde piantumato con specifica funzione di occultamento e mitigazione dell'impatto determinato dai nuovi edifici e dai depositi di materiale che dovrà essere realizzata contestualmente agli interventi edilizi. Dovranno essere impiegate specie arboree ed arbustive autoctone per aumentare la funzione di barriera visiva ed accentuare i caratteri naturaliformi che favoriscano un miglior raccordo vegetazionale con gli spazi agricoli circostanti. Le formazioni arboreo arbustive saranno realizzate con alberi di 3° grandezza o con altezza contenuta sui 10-15 metri e gestione a ceduo (l'intervento già previsto nella verifica di coerenza con il Ppr);
- ~~si richiede di prevedere in sede di autorizzazione apposito piano di ripristino stato dei luoghi al termine dell'attività con stipula di idonea polizza fidejussoria~~

~~per consentire l'intervento da parte del Comune in caso di inadempienza.~~ **In sede di autorizzazione sia redatto apposito piano di rispristino dello stato dei luoghi al termine delle attività con stipula di idonea polizza fidejussoria per consentire l'intervento da parte del Comune in caso di inadempienza.**

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 41 delle N.T.A..

Art. 25 Aree per industrie estrattive "IE", e aree per lavorazione e stoccaggio degli inerti e affini "IEnf"

Nelle aree individuate cartograficamente con la simbologia IE gli interventi saranno limitati alla sola estrazione nei limiti e con le autorizzazioni di cui alle specifiche leggi in materia e dovranno altresì attenersi alle prescrizioni della Relazione geologica di P.R.G. e alle perimetrazioni regolarmente autorizzate.

Le attività estrattive saranno ammesse unicamente nelle aree comprese tra la fascia B di PAI e la linea di separazione individuata in cartografia, ai fini della tutela dei terreni agricoli particolarmente fertili.

Non saranno consentite escavazioni al di sotto della falda freatica, fatti salvi i casi di ampliamenti di cave preesistenti che già intercettino la falda, purché subordinati al pieno e scrupoloso rispetto delle vigenti normative in materia ambientale, con particolare attenzione per l'assetto idrogeologico del territorio. Di norma la profondità di scavo non dovrà superare i metri tre.

Nelle aree IEnf gli interventi saranno rivolti alla selezione, lavorazione e stoccaggio degli inerti.

Sono ammesse nelle aree IEnf interventi di nuova edificazione per la costruzione di:

- strutture ed impianti inerenti l'attività specifica di estrazione, selezione e stoccaggio inerti, il rapporto massimo di copertura non potrà superare il 25% della superficie fondiaria;
- residenza alloggio per il proprietario e/o il custode, per ogni azienda insediata la superficie utile massima concedibile una tantum è di mq. 150 ;
- uffici per attività mq. 100;

Nell'area IE2/IE2f sono ammessi unicamente gli interventi stabiliti dall'art. 39 e dell'art. 41 delle NA del PAI sulle strutture preesistenti.

Il rilascio di permessi di costruire per interventi edificatori sarà sottoposto all'osservanza di tutte le cautele che lo specifico ambito comporta ed in particolare ad uno studio geologico che confermi sotto il profilo statico la possibilità di edificare.

La dotazione minima dei servizi per tali interventi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'area IE3f dovrà essere rispettato l'arretramento di 30 m. dalla viabilità provinciale e dovrà essere realizzata una idonea schermatura.

Nell'area IE1f* gli interventi saranno rivolti alla selezione, lavorazione e stoccaggio degli inerti e affini.

Nell'area IE1f* sono ammessi i seguenti interventi mediante modalità attuativa diretta:

- nuova edificazione per la costruzione di:
- strutture ed impianti inerenti l'attività specifica di estrazione, selezione e stoccaggio inerti ed affini, il rapporto massimo di copertura non potrà superare il 25% della superficie fondiaria;
- residenza alloggio per il proprietario e/o il custode, per ogni azienda insediata la superficie utile massima concedibile una tantum è di mq. 150 ;
- uffici per attività mq. 100;

La tipologia dei fabbricati e degli impianti non dovrà creare impatti negativi sull'ambiente; la realizzazione degli stessi è subordinata alla stipula di un atto di impegno unilaterale che stabilisca, in caso di dismissione degli impianti, il ripristino delle aree nella configurazione morfologicamente esistente prima dell'intervento in oggetto.

Dovranno essere creati dei filtri alberati o arbustivi tra i fabbricati e l'ambiente circostante; le fasce alberate dovranno avere una profondità minima di dieci metri verso le vie pubbliche e di tre metri verso le aree agricole e saranno realizzate con piante del territorio come aceri, carpini, ligustri, biancospini e simili; dovranno essere utilizzate tipologie costruttive ispirate alla tradizione, che ben armonizzino con l'ambiente rurale.

Dovranno essere impiegati gli opportuni accorgimenti ai fini del contenimento dei consumi e delle dispersioni termiche, e della produzione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili.

Le progettazioni esecutive dovranno rispettare i criteri di sostenibilità ambientale che garantiscano una elevata qualità in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente e all'inserimento nel contesto interessato, mediante la previsione delle misure mitigative e compensative di cui alle seguenti Linee Guida contenute nel Rapporto Ambientale allegato al PRGC:

i progetti urbanistici esecutivi dei nuovi insediamenti dovranno sviluppare le seguenti strategie di azione:

- Migliorare l'integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture
- Sistemare l'intorno dei nuovi insediamenti curando la percezione degli ingressi dell'area
- Definire l'immagine identitaria del sito

Dovranno essere applicati i seguenti criteri di soglia:

- Riqualificare l'immagine complessiva che attragga per l'equilibrio tra verde e costruito e tra spazio pubblico e spazi produttivi
- Disporre i servizi di connessione in modo da dare una identità all'insediamento
- Organizzare la viabilità dedicata in modo indipendente da quella ordinaria, se del caso con appositi modi di svincolo a basso impatto
- Garantire un buon grado di permeabilità dei suoli

I progetti edilizi esecutivi dei nuovi insediamenti dovranno sviluppare le seguenti strategie di azione:

- I disegni di facciata devono partire da schemi geometrici semplici e far riferimento ad un abaco limitato di elementi compositivi
- Siano integrati nell'involucro i sistemi di captazione e produzione di energia
- Siano evitati disegni dei coronamenti casuali e disarticolati
- Sia evitato l'utilizzo di un eccessivo numero di tipologie di coperture
- Sia evitata la ridondanza linguistica degli elementi costruttivi
- Eventuali recinzioni siano formalmente e cromaticamente coerenti con i volumi principali, costituendo un insieme architettonico unico
- Siano impiegate siepi e alberature in funzione di schermatura.

Per la realizzazione degli interventi è d'obbligo la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico.

Gli accessi sulle strade provinciali dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente la gestione della strada.

L'attuale accesso dalla SP 133 sia adeguato alle norme del Codice della Strada e al D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle intersezioni stradali"; l'intersezione sia adeguatamente segnalata e illuminata per un congruo tratto; l'attuale cancello carraio sia arretrato rispetto al confine stradale di almeno 15,00-20,00 mt. e il sedime viabile sia asfaltato e mantenuto pulito in maniera tale che gli automezzi in uscita non arrechino pregiudizio alla sicurezza stradale; siano adottate soluzioni idonee a garantire sempre la pulitura delle ruote degli automezzi prima dell'immissione sulla SP 133.

Sono fatte salve tutte le prescrizioni di cui all'art. 41 delle N.T.A..

Art. 26 Aree destinate a produzione agricola - Zona "E"-

In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con i vincoli esistenti o futuri, nonché l'eventuale impianto di strutture per nuove aziende agricole.

Interventi ammessi in funzione delle aziende agricole

Nell'area produttiva agricola sono ammessi in funzione di aziende agricole:

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione di edifici rurali esistenti;
- b) nuove costruzioni residenziali agricole esclusivamente in funzione delle reali necessità di conduzione del fondo, alle condizioni generali espresse successivamente;
- c) l'incremento della S.U.L. abitabile esistente di abitazioni rurali ed esclusivamente residenziali, in misura non superiore al 20% concessa una tantum, anche in eccedenza alla densità fondiaria ammissibile; tale incremento di cubatura è concesso solamente in funzione di miglioramenti igienico-sanitari (formazione di servizi igienici mancanti, adeguamento dell'altezza minima dei piani abitabili a m. 2,70 e miglioramenti funzionali) e dovranno essere prioritariamente reperiti i volumi rustici accessori recuperabili per tali funzioni; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.
- d) la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura, quali stalle, allevamenti, silos, tettoie, secondo i limiti e le disposizioni espresse successivamente.
- e) cambiamenti di destinazione d'uso da agricolo ad artigianale realizzabile esclusivamente da residenti, per un massimo di 100 mq. utili, non più ampliabili e solo con il riuso di edifici esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme (Progetto Preliminare) che risultano abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole in base agli accertamenti della Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978 n° 63 e s.m.i.; tale norma è al solo fine di permettere la formazione di nuove aziende artigianali consentendo alle medesime la definizione di una sede iniziale adeguata, se pur minima;
- f) aziende di trasformazione prodotti agricoli ed aziende di lavorazione e trasformazione prodotti agricoli zootecnici con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile. Strutture per sosta di animali di proprietà di titolari di licenze di commercio di bestiame, nonché residenze dei relativi proprietari nei limiti di cui ai parametri appresso indicati.

Per gli interventi di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici il permesso di costruire verrà rilasciato previa presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto da parte del richiedente il quale si impegna al mantenimento della destinazione d'uso per la quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire.

Le aziende di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici come sopra precisato, potranno realizzare contestualmente al complesso produttivo residenze per il proprietario o il custode la cui superficie utile residenziale non superi i mq. 200.

Gli interventi di cui alla lettera f), qualora risulti per gli stessi la necessità del potenziamento delle infrastrutture, sono ammessi a condizione in cui l'area di intervento sia dotata di adeguata infrastrutturazione tecnica. A tale fine dovrà essere documentato lo stato di fatto di viabilità, approvvigionamento idrico, elettrico e smaltimento dei rifiuti. Ove la situazione infrastrutturale risulti carente o inadeguata la realizzazione degli interventi è subordinata ai necessari adeguamenti a carico degli interessati e a conseguente permesso di costruire convenzionato. Sono equiparati agli interventi di cui alla lettera f) gli interventi inerenti attività produttive non agricole comunque insediate nella zona E.

- g) l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi, nonché di autorimesse aventi carattere pertinenziale.
- h) piccoli e singoli impianti sportivi a raso ad uso privato (gioco bocce, tennis, ecc.)

Condizioni per l'edificazione

La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- agli imprenditori agricoli ai sensi della Legge 09.05.75 n° 153 e 10.05.76 n° 352 e della L.R. 12.05.75 n° 27 e 23.08.82 n° 18 anche quali soci di cooperative;
- ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al comma precedente e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo.
- agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12.10.78 n° 63 e successiva modificazione e integrazione della lett. m, 2° comma, art. 25 L.R. 56/77 che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Il rilascio della concessione per gli interventi di cui al precedente comma, è subordinato:

* all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti, secondo i disposti dell'articolo 25 della L.R. 56/77; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- terreno a colture protette in serre fisse mc. 0,06 per mq.;
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.
- terreni a colture legnose specializzate (frutteti, vigneti): mc. 0,03 per mq.
- terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Le norme inerenti le attività da agriturismo sono definite dalle vigenti leggi regionali n° 35 del 31 luglio 1984 e n° 38 del 23 marzo 1995, cui si fa rimando.

Ai fini delle definizioni del volume edificabile è ammessa, con atto di vincolo, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, semprechè la superficie senza soluzione di continuità sulla quale ricade la costruzione costituisca, almeno un lotto minimo di mq. 6.000.= (seimila); è ammesso con gli stessi criteri anche l'accorpamento di cubature proprie degli ambiti a verde agricolo, di fatto inedificabili.

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

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'art. 25 della Legge Regionale n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni, non potrà essere superiore al 5% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al **25% complessivamente *ad 1/3 dell'intero lotto.***

L'altezza massima consentita per gli edifici residenziali è di m. 7,50 (con limite di due piani fuori terra).

La distanza dai confini delle nuove costruzioni non dovrà essere inferiore a m. 5,00 e comunque sono ammesse strutture produttive la cui altezza sia superiore a m. 7,50 (silos, ecc.) in tal caso si dovrà osservare la distanza dai confini pari all'altezza della struttura diminuita di

m. 5,00, con un minimo di m. 5,00. Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali definite dalla densità fondiaria è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti non produttivi, ed al lordo degli edifici esistenti.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive, da cava o da torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola ed i parametri edificatori.

Allevamenti

Nell'area produttiva agricola non sono ammessi nuovi impianti intensivi per l'allevamento industriale del bestiame.

Sono ammessi allevamenti aziendali le cui dimensioni massime sono fissate dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, espresse in unità foraggere: a tal fine sono considerati allevamenti aziendali quelli per i quali almeno il 50% delle unità foraggere consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possa essere prodotto in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

Il numero dei capi allevati dovrà essere determinato in base alle Unità Bovine Adulte (UBA) così come indicato nella Tabella A della Deliberazione della Giunta Regionale n. 12-5250 del 11/02/2002.

TABELLA A

Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in UBA per la verifica dell'autoapprovvigionamento alimentare e tabella dei pesi vivi, per la verifica degli spandimenti agronomici

SPECIE	UBA	Peso (q.li)
Vacche	1,00	5,00
Vitelli scolastrati	0,10	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi)	0,30	1,50
Vitelli (6 - 12 mesi)	0,45	2,30
Vitelli con più di 1 anno (macello)	0,70	3,80
Vitelli con più di un anno (allevamento)	0,60	3,00
Vitelli con più di due anni (macello)	0,90	4,80
Vitelli con più di 2 anni (allevamento)	0,75	4,00
Tori e torelli di riproduzione	0,70	5,00
Verri	0,30	2,00
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg per ogni scrofa presente in ciclo	0,60	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50 per ogni scrofa presente in ciclo	0,80	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 120 kg per ogni scrofa presente in ciclo	1,50	6,70
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg per ogni scrofa presente in ciclo	2,40	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso per ogni capo presente	0,20	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg	0,06	0,30
Ovini	0,10	0,40
Caprini	0,10	0,30
Equini	0,60	4,00
Polli da carne	0,006	1,50 (x 100 capi)
Galline ovaiole	0,013	1,80 (x 100 capi)
Conigli	0,010	1,80 (x 100 capi)

Faraone	0,006	1,50 (x 100 capi)
Tacchini	0,040	8 (x 100 capi)

La conversione in capi adulti (UBA) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevano a 2.500 unità foraggiere.

La superficie aziendale agricola è costituita dai terreni produttivi, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, coltivati a titolo di proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento, compresi nei confini comunali e Comuni limitrofi direttamente confinanti. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le produzioni aziendali espresse in unità foraggiere, risultano così definite:

UNITA' FORAGGERE PRODUCIBILI PER ETTARO

Mais granella (irriguo)	U.F.	10.000
Mais granella (asciutto)	U.F.	6.000
Orzo – segale granella	U.F.	7.300
Silo mais in coltura principale	U.F.	15.000
Silo mais in 2° raccolto	U.F.	10.000
Pastone di mais	U.F.	9.750
Erbaio e prato irriguo in coltura principale	U.F.	6.000
Erbaio e prato irriguo in 2° raccolto	U.F.	3.200
Prato asciutto	U.F.	2.500
Prato pascolo	U.F.	1.500
Alpe	U.F.	700

Per gli allevamenti di suini, sanati e avicunicoli almeno il 50% della superficie necessaria come sopra individuata deve essere situata sul territorio del Comune di Scarnafigi.

Qualora si superino tali limiti, gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non sono ammessi al nuovo insediamento sul territorio comunale.

Gli allevamenti aziendali come sopra descritti sono ammessi alle sottoindicate distanze:

- * bovini con numero di capi inferiore a 250 UBA
 - a) m. 200 dalla perimetrazione del centro abitato;
 - b) m. 30 dalle altre aree perimetrate produttive e terziarie
 - c) m. 50 dall'abitazione di terzi riducibile a m. 25 previo accordo fra le parti registrato e trascritto
 - d) m. 25 dall'abitazione del conduttore;
- * per tutti gli altri allevamenti con numero di capi inferiore a 250 UBA
 - e) m. 800 dalla perimetrazione del centro abitato;
 - f) m. 150 dalle altre aree perimetrate produttive e terziarie
 - g) m. 150 dall'abitazione di terzi riducibile a m. 20 previo accordo fra le parti registrato e trascritto
 - h) m. 25 dall'abitazione del conduttore.

Qualora il numero di capi superi i limiti del comma precedente, le distanze si intendono raddoppiate per il punto a) 400 metri, per il punto e) 1.600 metri, per il punto g) 300 metri.

La distanza dell'abitazione del **proprietario** conduttore potrà essere ridotta a non meno di mt. 10 per ampliamenti purchè questi ultimi vengano realizzati dalla parte opposta rispetto alla casa di abitazione.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiore alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini 1.500 quintali

- sanati 500 quintali
- avicoli e cunicoli 360 quintali

Tra i richiamati allevamenti ad alta concentrazione e le aree residenziali di piano, potrà essere richiesta dal Comune, in fase di rilascio del permesso di costruire, la creazione di un filtro verde composto da alberi di medio ed alto fusto (2/100 mq.).

Fatti salvi maggiori arretramenti derivanti dai disposti del D.P.G.R. 29 ottobre 2007, n. 10/R le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto, debbono essere posti lontano da prese d'acqua potabile non meno di m. 200, a non meno di m. 20 dalle abitazioni del conduttore e non meno di m. 30 dalle abitazioni di terzi: esclusi i pozzi di raccolta liquami provenienti dalla stalla che potranno essere costruiti a m. 10 dall'abitazione del conduttore ed a m. 20 dall'abitazione di terzi.

Ogni eventuale intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto del benessere animale nonché delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.

Per quanto attiene agli allevamenti, ai coefficienti di conversione di cui alla predetta tabella A, alle concimaie, pozzi neri e pozzetti ed allo spandimento sui terreni dei liquami di deiezione provenienti dagli allevamenti ci si dovrà attenere a quanto stabilito dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti all'atto della formulazione di richiesta di intervento.

Strutture per la pensione, l'addestramento e l'allevamento di animali da affezione di cui al regolamento recante criteri per l'attuazione della legge regionale "tutela e controllo degli animali da affezione" approvato con DPGR n 4359 del 11/11/1993:

Negli insediamenti rurali preesistenti, originariamente adibiti ad attività agricole, è ammessa la nuova costruzione di strutture per la pensione, l'addestramento e l'allevamento di animali da affezione.

Le nuove strutture devono essere amovibili. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il soggetto titolare dell'intervento si impegna alla rimozione delle strutture al termine dell'esercizio dell'attività, con ripristino dei terreni interessati alla normale attività agricola.

Le nuove strutture sono ammesse ad una distanza minima di metri 200 dalla perimetrazione del centro abitato e dalle altre aree perimetrate, e metri 50 dalle residenze sparse.

Parametri edilizi: SUL 0,10 mq/mq di superficie fondiaria; altezza massima metri 3,00; distanza dai confini di proprietà metri 5,00.

Recupero degli edifici esistenti non connessi con l'attività agricola

Il recupero degli edifici esistenti in area agricola non più connessi con l'attività agricola potrà avvenire a condizione che essi siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria. Nel caso di dimostrata impossibilità di allacciamento alla rete fognaria dovrà essere realizzato adeguato impianto di smaltimento.

Per gli edifici produttivi adibiti ad usi extra agricoli esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRGC, purchè non destinati ad attività nocive e/o moleste, con esclusione di lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo, si applicano le norme di cui al precedente art. 24. Sono vietati i mutamenti della destinazione d'uso dei fabbricati di cui al presente comma, fatto salvo la trasformazione in usi agricoli e fatto salvo quanto indicato al secondo capoverso, lettera e) del presente articolo.

Gli edifici rurali che risultino abbandonati possono essere riutilizzati con destinazione residenziale nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) il recupero da parte di non imprenditori agricoli ad uso abitativo di edifici già destinati anche parzialmente a residenza è ammesso purchè non vengano alterati i volumi esistenti, limitando gli interenti alla manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia. Per esigenze strutturali e/o igienico funzionali è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 100, purchè

vengano mantenute pendenze e tipologie coerenti con il tessuto edilizio esistente nella zona e l'altezza massima non superi i m. 7,50.

- 2) il recupero dei volumi anche per la parte dell'edificio non a destinazione abitativa è subordinato a monetizzazione dello standard pubblico per la parte rurale trasformata.
- 3) gli edifici privi di volumi non abitativi potranno essere ampliati una tantum con modesti interventi necessari al miglioramento igienico-sanitario e funzionale-distributivo degli stessi, non eccedenti il 20% della SUL esistente con un massimo di 50 mq. di SUL; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di SUL. Per esigenze strutturali e/o igienico funzionali è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 100, purchè vengano mantenute pendenze e tipologie coerenti con il tessuto edilizio esistente nella zona e l'altezza massima non superi i m. 7,50.
- 4) gli interventi di ristrutturazione potranno portare alla realizzazione di un massimo di due unità abitative, ammettendosi per eventuali volumetrie residue esclusivamente destinazioni accessorie; in presenza di più di due unità abitative è ammesso esclusivamente il recupero del numero delle unità abitative esistenti, ammettendosi per eventuali volumetrie residue esclusivamente destinazioni accessorie.
- 5) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere realizzati con caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola scarnafigese;
- 6) è ammessa la costruzione di fabbricati accessori e di autorimesse private pertinenziali, nei limiti previsti dai precedenti art. 12 e 13;
- 7) con Piano di Recupero è ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici pericolanti per i quali sia documentata, mediante perizia asseverata, una situazione di particolare degrado tale da non consentirne il recupero.

E' ammesso il recupero di edifici esistenti , a prescindere dalla qualifica di imprenditore agricolo, per attività agricole non legate alla produzione di aziende agricole; è ammessa una sola struttura per proprietà; la struttura è ammessa solo in quanto necessaria per il servizio di fondi in attualità di coltivazione, e comunque configurabile come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Le strutture riutilizzate per attività florovivaistiche di tipo commerciale non potranno superare la dimensione della superficie di vendita dell'esercizio di vicinato.

E' ammessa la costruzione di serre con le seguenti limitazioni: metri cinque dal confine, superficie coperta non superiore al 50% del fondo.

Sono fatte salve le prescrizioni dell'art. 41 delle N.T.A..

Art. 27 Aree agricola di salvaguardia "En"

Sulla Tavola di Piano sono individuate aree con la sigla En. Dette classi di aree sono state previste per salvaguardare l'espansione futura del centro abitato. Per tali aree è vietata ogni nuova edificazione, gli edifici esistenti possono essere assoggettati a soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione di tipo 1 e 2.

Nelle aree individuate con la sigla En e definite di salvaguardia agricola, sono ammesse esclusivamente attività agricole. L'edificazione sia produttiva che abitativa agricola, non è consentita. La superficie territoriale di dette aree può essere accorpata a scopo edificatorio in zona E agricola secondo gli indici di cui al presente articolo.

Sono inoltre individuate aree con la sigla En*. Dette classi di aree sono state previste per salvaguardare l'espansione futura delle attività produttive ed estrattive. Nelle aree individuate con la sigla En* e definite quali ambiti agricola di tutela delle attività produttive e delle risorse estrattive, sono ammesse esclusivamente attività agricole. Sono considerate compatibili con l'attività agricola gli spazi per la circolazione dei mezzi di trasporto interni a servizio dell'attività di cava e i depositi temporanei per rifiuti non pericolosi. La superficie

territoriale di dette aree può essere accorpata a scopo edificatorio in zona E agricola secondo gli indici di cui all'apposito articolo.

Capitolo 4 Destinazioni diverse Viabilità

Art. 28 Aree di rispetto: cimiteri, impianti di depurazione, acquedotti, elettrodotti.

Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni se non per ampliamenti di cimiteri, realizzazione di locali annessi e pertinenti alle attività cimiteriali ed esecuzione di urbanizzazioni primarie; è inoltre ammessa la costruzione di edifici esclusivamente residenziali nella zona di rispetto allargata (secondaria) dell'acquedotto.

Sono tuttavia ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie e le ristrutturazioni di tipo 1 e di tipo 2 su edifici esistenti, oltre alla realizzazione di parcheggi pubblici, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Si intende richiamata la normativa di settore, compresa quella relativa alla disciplina delle acque meteoriche di dilavamento.

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, possono essere posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendovi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità degli impianti, fatto salvo quanto indicato al comma 2.

Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (d.p.c.m. 08.07.2003, legge 22.02.2001 n. 36, d.m. 29.05.2008) e regionali (l.r. 03.08.2004 n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.

Nei confronti di elettrodotti, salvo diverse specifiche convenzioni, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalle proiezioni della linea al suolo:

- m. 10 per linee con tensione fino a 132 KV;
- m. 18 per linee con tensione fino a 220 KV;
- m. 28 per linee con tensione fino a 380 KV.

Per linee con tensione inferiore a 132 KV valgono le disposizioni previste dal Decreto Interministeriale 16.01.1991.

Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia, che, allo stato attuale, fanno capo alla legge 26/2001, al d.lgs 259/2003, alla l.r. 19/2004 e sue delibere attuative.

Tali fasce di rispetto anche se non individuate da P.R.G.C. sono stabilite nei seguenti minimi:

- * dal perimetro del cimitero:
 - m. 100 sui lati sud e ovest
 - m. 150 sui lati nord ed est
- * dagli impianti di depurazione:
 - m. 100

- * dalle opere di presa dell'acquedotto:
in conformità alla D.G.R. n° 34-36736 del 18.07.1994.
- * dagli eventuali nuovi acquedotti:
m. 200

Art. 29 Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto stradale.

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

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante al P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area limitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi; di conseguenza le porzioni di area non utilizzate per la viabilità assumono la destinazione di intervento propria delle aree contigue.

Si precisa che dette variazioni non costituiranno variante al P.R.G.C. solo nei casi in cui risulteranno comunque definibili di limitata entità e giustificate dallo stato di fatto o da precise e specifiche esigenze funzionali.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi compresi i marciapiedi, le piste ciclabili, aree di arredo e alberate, ove previste; si richiama l'art. 46 del Regolamento Edilizio.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali e veicolari nonché ai percorsi pedonali.

Le strade pubbliche o di uso pubblico ai sensi dell'art. 13, c.1) del D.lgs. 285/92 – Nuovo Codice della Strada – e del DM 05/11/2001 dovranno avere le seguenti caratteristiche dimensionali:

strade urbane: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia m. 9,50 comprensivi di corsia di m. 2,75 banchina da m. 0,50 e marciapiede da m. 1,50 per ogni senso di marcia; per nuove strade a un senso unico con una sola corsia la larghezza minima è stabilita in m. 5,50.

Strade extraurbane: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia m. 8,50 comprensivi di corsia da m. 3,25 e banchina di m. 1,00 per ogni senso di marcia. La larghezza della corsia è aumentata a m. 3,50 nel caso di traffico con autobus, autocarri, autotreni ecc.

Le dimensioni stradali sopradescritte possono essere ridotte nel caso di completamento di strade esistenti.

Ove sia indicato il "*vincolo di accesso controllato*", dal P.R.G.C. o dagli strumenti attuativi, non possono essere autorizzati altri accessi veicolari diretti sulla strada, di singoli edifici, nè l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici.

Le fasce di rispetto stradale, così come definite dal Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 30.04.92 n° 285, D.Lgs. 10.09.93 n° 360, D.P.R. 16.12.1992 n° 495, D.P.R. 26/4/93 n. 147 dovranno avere ampiezza fuori dei centri abitati come prescritto dal Codice della Strada, anche se cartograficamente non definite.

Dovranno comunque essere osservati i valori minimi stabiliti dal D.M. 1404/68 e dall'art. 27 cc. 1-2-3 della L. R. 56/77.

In tutte le aree di nuovo impianto residenziale, artigianale, industriale e nelle aree di sostituzione residenziale, così come individuate cartograficamente, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- mt. 8,00 per strade classificate **Comunali fatte salve maggiori distanze previste in cartografia**;
 - mt. 15,00 per strade classificate Provinciali fatte salve le maggiori distanze di mt. 20 definite cartograficamente sulle tavole di piano e la distanza di mt. 10,00 nell'area P1.6 per strutture di servizio quali parcheggi e impianti di depurazione;
 - mt. 5,00 per le strade interne all'area di SUE; limitatamente alle strade interne allo SUE le distanze minime delle recinzioni e degli edifici dalle predette strade interne potranno variare senza costituire Variante al PRGC, ed essere approvate dal Consiglio Comunale nel contesto di SUE;
 - mt. 5,00 per le altre strade del concentrico individuate cartograficamente nelle tavole di P.R.G.C. ;
 - mt. 5,00 per le strade classificate vicinali; si richiamano eventuali maggiori arretramenti stabiliti dal nuovo codice della strada.
 - sono fatti salvi allineamenti già esistenti nei casi in cui l'Amministrazione ritenga opportuno conservarli per ragioni di omogeneità e continuità del tessuto edificato.
- Si richiamano in ogni caso gli eventuali maggiori arretramenti da prevedersi ai sensi del Regolamento di Esecuzione e Attuazione del Nuovo Codice della Strada.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità sono ammessi gli interventi consentiti dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. consistenti negli ampliamenti necessari alle sistemazioni igieniche e tecniche degli edifici rurali ad uso residenziale.

I nuovi accessi su strade provinciali dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente la gestione della strada.

Per l'area R4.2 l'accessibilità dovrà essere garantita attraverso la viabilità comunale.

Per l'area P2.2 l'accessibilità alla viabilità provinciale dovrà avvenire per mezzo dell'accesso esistente nella limitrofa area P1.5.

Tutti gli interventi effettuati in fascia di rispetto e sulla viabilità provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario della strada sulla base di specifici progetti esecutivi comprendenti inoltre il progetto della segnaletica orizzontale e verticale della illuminazione degli innesti e dei tratti di strada provinciale interessati, della organizzazione egli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente per mezzo della bitumatura completa ed eventuale posa di barriere di protezione.

Distributori di carburanti

Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, sono ammesse installazioni di distributori di carburante ed attrezzature pertinenti al distributore, nonché manufatti inerenti agli impianti o servizi tecnici di pubblico interesse a servizio collettivo.

Fuori dai centri abitati l'installazione di distribuzione di carburanti potrà avvenire nella fascia di rispetto stradale, previo parere dell'Ente proprietario della Strada.

Le strutture pertinenti quali chioschi, uffici, mini market, bar, ecc, dovranno essere installate oltre la fascia di rispetto.

Per l'autorizzazione ed esercizio degli impianti di distribuzione e vendita dei carburanti e delle predette strutture di pertinenza si richiama la vigente normativa statale e regionale di settore ed il regolamento comunale sulla localizzazione e sulle caratteristiche degli impianti.

Esecuzione di recinzioni

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere in corrispondenza degli incroci l'esecuzione di smussi e/o l'arretramento della linea di recinzione nella misura minima di m.3,00 x 3,00 sui due lati formanti l'angolo.

E' ammessa l'esecuzione di nuove recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio stradale non inferiore a m. 1,50 a meno che lo stato di compromissione dei luoghi non renda più possibile l'arretramento stesso.

Sono ammesse le recinzioni a filo della sede del marciapiede, qualora esse non abbiano la parte in muratura eccedente gli 0,60 m. di altezza dal piano del marciapiede stesso; maggiori altezze saranno consentite esclusivamente per tratti limitati, al fine di raccordare piani diversi.

Per quanto attiene l'esecuzione di recinzioni e manufatti nelle fasce di rispetto stradale si richiama, in ogni caso, quanto più dettagliatamente disposto dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

Art. 30 Rettifiche di allineamenti

In caso di costruzione, ricostruzione o di notevoli trasformazioni di edifici, il Comune potrà senza ricorrere all'adozione di piani esecutivi, ordinare la rettifica di allineamenti tortuosi anche se tale rettifica non è indicata nel piano regolatore generale.

Art. 31 Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

Sugli edifici, impianti ed attrezzature, compatibili con la destinazione dell'area d'intervento (e fatti salvi incrementi una tantum eventualmente previsti per il contrasto di destinazione), ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione, oltrechè gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. [Per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale si richiama quanto disposto nel precedente art. 29; gli interventi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione derivante dalla loro specifica localizzazione.](#)

Art. 32 Accessi controllati

Ove sia indicato il "*vincolo di accesso controllato*", dal P.R.G.C. o dagli strumenti attuativi, non possono essere autorizzati altri accessi veicolari diretti sulla strada, di singoli edifici, nè l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici.

Aree dei servizi e del verde

Art. 33 Aree per servizi pubblici

Le aree destinate alle attrezzature per servizi di interesse generale sono specificate ed individuate nelle planimetrie di PRGC con apposita simbologia; in sede attuativa le specifiche destinazioni possono essere modificate senza che ciò costituisca variante al PRGC, come previsto al comma 8, art. 17, della legge regionale 56/77.

In queste zone il PRGC si attua di norma per intervento edilizio diretto, ferma restando la facoltà di procedere mediante SUE.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni, secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore; in ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie ad essa asservita.

E' possibile la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano all'interno di S.U.E. convenzionati. In tal caso nella convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse, cessione gratuita delle aree a servizi.

Nell'ambito delle aree residenziali e produttive di nuovo impianto, ferme restando le quantità indicate, in sede di strumento urbanistico esecutivo potrà essere variata la localizzazione dei servizi e spazi pubblici, al fine di conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi ed una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.

Art. 34 Aree di verde pubblico attrezzato

Tali aree sono destinate alla creazione di aree di gioco e svago e la loro sistemazione consiste:

- * nella definizione in genere del verde, realizzabile sia con il nuovo impianto di alberature varie sia con il rispetto ed il riuso di quelle già in loco con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente esistenti;
- * nella previsione di attrezzature di sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago per adulti e bambini, quali eventuali piste di pattinaggio o giochi da bocce scoperti o coperti, ecc.;
- * nella previsione di attrezzature per il gioco dei bambini di ogni età, quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;
- * nella previsione di attrezzature sportive propriamente dette quali campi da gioco di ogni tipo.
- * nella definizione del sistema dei percorsi viari e pedonali, dei parcheggi o delle aree verdi;
- * nella dislocazione degli edifici di servizio ammissibili costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio del custode ed ogni locale per servizi accessori e previsti in genere in analoghi impianti per lo sport;
- * nella dislocazione degli impianti sportivi che prevederanno di massima gli spazi per il gioco della pallavolo, del tennis, del pallone, delle bocce e dei giochi a corto raggio in genere.

Le aree di nuovo impianto previste, saranno soggette ad un piano esecutivo preventivo, che consenta la razionale progettazione dell'intero complesso.

La progettazione e la realizzazione delle opere previste potrà anche essere affidata a privati soli o consorziati, tramite una relativa convenzione che non potrà comunque prevedere nessuna futura acquisizione ai privati né di aree né di edifici o attrezzature fisse.

Nelle aree di verde pubblico attrezzato sono ammesse le attrezzature ed i servizi connessi con le esigenze dei trasporti stradali, e sono quindi ammesse le seguenti attività:

- parcheggi
- stazioni di servizio e rifornimento anche elettrico
- autolavaggio
- chioschi
- spazi di esposizione commerciale

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un progetto preventivo, unitamente ad una apposita convenzione.

Gli interventi possono essere realizzati da parte di soggetti privati su aree di loro proprietà o parte di esse, a condizione che vengano corrisposte al Comune le somme di monetizzazione delle aree così come stabilito nell'art. 3 delle presenti norme.

Eventuali nuovi accessi sulle strade provinciali dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente la gestione della strada.

Per le costruzioni ammesse non dovranno essere superati i seguenti parametri: rapporto di copertura non superiore al venticinque per cento, altezza massima non superiore a metri 7,50.

Art. 35 Aree verdi di uso sportivo privato – Zona AVSP

Nell'area AVSP saranno assentiti interventi di edificazione finalizzati alla realizzazione di infrastrutture ed attrezzature sportive e ricreative per impianti realizzati e gestiti da privati.

Dette superfici non concorreranno alle verifiche degli standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., ma dovranno essere loro stessi dotati di spazi per parcheggi e servizi di uso pubblico e privato non inferiori alle dotazioni minime prescritte dalle leggi regionali e statali per le specifiche destinazioni d'uso che risulteranno in progetto.

Il rapporto di copertura fondiario degli impianti viene stabilito in ugual misura come per i servizi pubblici di cui all'art. 33 N.T.A., nella quota del 50% della superficie fondiaria.

Sono ammessi locali per la residenza dei proprietari e/o del custode con un rapporto massimo di volume edificabile / superficie fondiaria pari a 0,20 mc./mq.

Per quanto concerne le distanze per i fabbricati, si stabiliscono:

- distacco dai confini di proprietà : m. 5
- distacco degli edifici: m. 10
- distacco dalle strade: m. 10

Per le distanze delle reti di protezione dei campi da gioco dai confini:

- mt. 5,00 se l'altezza della rete non è superiore ai mt. 10,00.

Saranno ammesse strutture provvisorie di coperture dei campi da gioco con l'osservanza delle disposizioni di cui sopra.

Le altezze dei fabbricati e degli impianti non dovranno superare i mt. 8,50.

~~—— Gli interventi verranno realizzati con permesso di costruire — previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo così come evidenziato in cartografia.~~

~~—— Saranno possibili interventi diretti con permesso di costruire solo per quel che riguarda l'edificio già esistente nell'area Avsp, per motivi di igiene e sicurezza, abbattimento barriere architettoniche e miglioramento funzionale: saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione con ampliamento non superiore al 30% della volumetria esistente ovvero della superficie coperta esistente. E' fatto obbligo, all'atto della richiesta di permesso di costruire, di dare immediata realizzazione agli spazi a parcheggio così come individuati nella cartografia.~~

L'Amministrazione Comunale, valutato l'insieme delle dotazioni d'uso ammesse per le aree AVSP/T2-RB potrà, dandone motivazione, imporre limitazioni d'uso o di intervento in presenza di proposte di insediamento che comportino un carico veicolare tale da configurare situazioni di potenziale pericolo sull'accesso alla strada provinciale o di significativa interferenza sulla funzionalità della stessa.

Art. 36 Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico

Impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti pubblici assimilabili), per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione, potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio comunale, anche nelle aree di rispetto, ad eccezione che nell'area a verde pubblico o privato.

L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, con il solo rispetto delle distanze dagli edifici latitanti, e dai confini, salvo maggiori distanze stabilite dalle leggi o dall'ente erogatore l'energia per garantire la sicurezza alle zone a residenza.

Le concessioni di edificazione verranno rilasciate, sentita la C.I.E., previa deliberazione di assenso della Giunta Municipale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, degli Enti eventualmente interessati (Provincia, ecc.)

Per gli impianti di teleradiocomunicazioni si richiama la legge regionale 23/01/1989 n° 6 ed il relativo decreto applicativo, la legge 22/02/2001 n° 36, il decreto legislativo 198/02.

Tali impianti devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione stabiliti dalle normative vigenti e devono essere ubicati in zone tali da minimizzare l'impatto ambientale e paesistico, e devono risultare compatibili con le disposizioni di igiene e sanità pubblica.

Norme relative alla tutela ed al decoro dell'ambiente

Art. 37 Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Nei riguardi di tutti gli edifici, è vietato in genere:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali od in legno od in pietra con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in cotto con materiale di diverse caratteristiche: tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relative.

Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico in calce o cemento, o di tipo civile.

Negli edifici a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e tettoie rurali, dovrà avvenire di norma nel rispetto degli elementi costruttivi e tipologici preesistenti.

Il P.R.G.C. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle Tavole di Piano.

Si richiamano le prescrizioni dell'art. 33 del Regolamento Edilizio cui si fa rimando.

Art. 38 Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove edificazioni

Su tutto il territorio comunale le nuove costruzioni o ricostruzioni totali sia per residenza che per impianti produttivi, dovranno essere realizzate nel pieno rispetto tipologico ed estetico tradizionale caratteristico dei luoghi.

In particolare le murature perimetrali dovranno essere realizzate in muratura paramano a facciavista o in muratura intonacata a tinte non vivaci, nella gamma cromata delle terre. Nelle parti esterne sono vietati rivestimenti ceramici lucidi, del pari sono vietate per i soli edifici residenziali murature perimetrali totalmente in cemento a faccia-vista.

Le coperture nelle aree residenziali saranno realizzate preferibilmente a falde inclinate (una o più falde) ed il manto di copertura in coppi o tegole in cotto o in cemento tinta cotto. Tipologie diverse di coperture dovranno comunque ben armonizzarsi con il contesto esistente. Per edifici industriali, artigianali ed agricoli produttivi, per le attrezzature pubbliche le attrezzature e gli impianti tecnologici (cabine trasformazione, centraline telefoniche, ecc.) e gli

impianti di distribuzione carburanti, sono ammesse tipologie diverse di coperture, purchè non creino impatti ambientali negativi.

Art. 39 Vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004

Tutti gli interventi relativi ad edifici eventualmente vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

Relativamente ai terreni appartenenti ai tenimenti dell'Ordine Mauriziano oggetto di Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, c.1, lett. c) del D. Lgs. 42/04 resa con D.G.R. 4.8.14 n. 37-227 si richiamano le prescrizioni che seguono (oltre che le schede D005 e D006 dal Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte – parte prima del P.P.R.):

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA TENUTA GRANGIA

A testimonianza del valore storico-culturale e ambientale della Tenuta Grangia, su di essa è operante il seguente regime di tutela:

Vincoli monumentali:

- Cascina la Grangia (D.D.R. 25/08/2005).

TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO

- **Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.**
- **Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua principale, delle sorgenti, della viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del passaggio agrario.**
- **Non è consentito l'intubamento delle bealere, fatte salve eventuali necessità di accesso ai fondi per tratti limitati, nonché modifiche agli elementi della rete irrigua con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario della Tenuta. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.**
- **Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere ad esso collegate.**
- **Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.**
- **Non è ammessa la realizzazione di :**
 - **nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;**
 - **impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;**
 - **impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.**
- **Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o**

allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

- Per la realizzazione di apprestamenti protettivi funzionali all'attività agricola, si devono utilizzare strutture reversibili e smontabili, che consentano un agevole ripristino dello stato dei luoghi nel caso di non utilizzo; devono essere privilegiate localizzazioni che non costituiscano ingombro visivo nelle visuali sulle cascine storiche mauriziane percepibili dalla viabilità principale e di accesso alle cascine stesse, evitando in ogni caso di generare impatti visivi cumulativi.

TUTELA DEI NUCLEI EDIFICATI DI ANTICA FORMAZIONE E DELL'EDILIZIA TRADIZIONALE

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi ed elementi della rete viaria idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici di antico impianto devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e alla valorizzazione del complesso della Cascina la Grangia, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento all'originario impianto a corte chiusa e al suo posizionamento baricentrico all'interno del podere. Si deve inoltre provvedere alla conservazione dei viali d'accesso. Sono sempre consentiti eventuali interventi di ripristino di fasce arboree compromesse. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- E' possibile prevedere, per le cascine storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenti storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, possono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche, purché l'involucro edilizio esterno venga opportunamente rivestito/tinteggiato con materiali/tonalità coerenti con i caratteri materici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente, senza compromettere l'impianto delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso. Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio riconosciuti come distintivi: viali d'ingresso ai poderi con relative fasce arboree, macchie boscate, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, etc.

INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

- E' vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.
- E' vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate alla Tenuta.
- L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
- E' vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di autorimesse a servizio delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica è consentita, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati.

TUTELA DEGLI ASPETTI PERCETTIVI-VISIVI

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nei casi in cui l'introduzione di elementi di recinzione, legati all'utilizzo agricolo dei terreni o a chiusura delle proprietà sia indispensabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi. E' consentito l'impiego di vegetazione autoctona, coerente con l'intorno vegetazionale, da privilegiare nei casi in cui sia anche necessario schermare strutture esistenti.

D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014

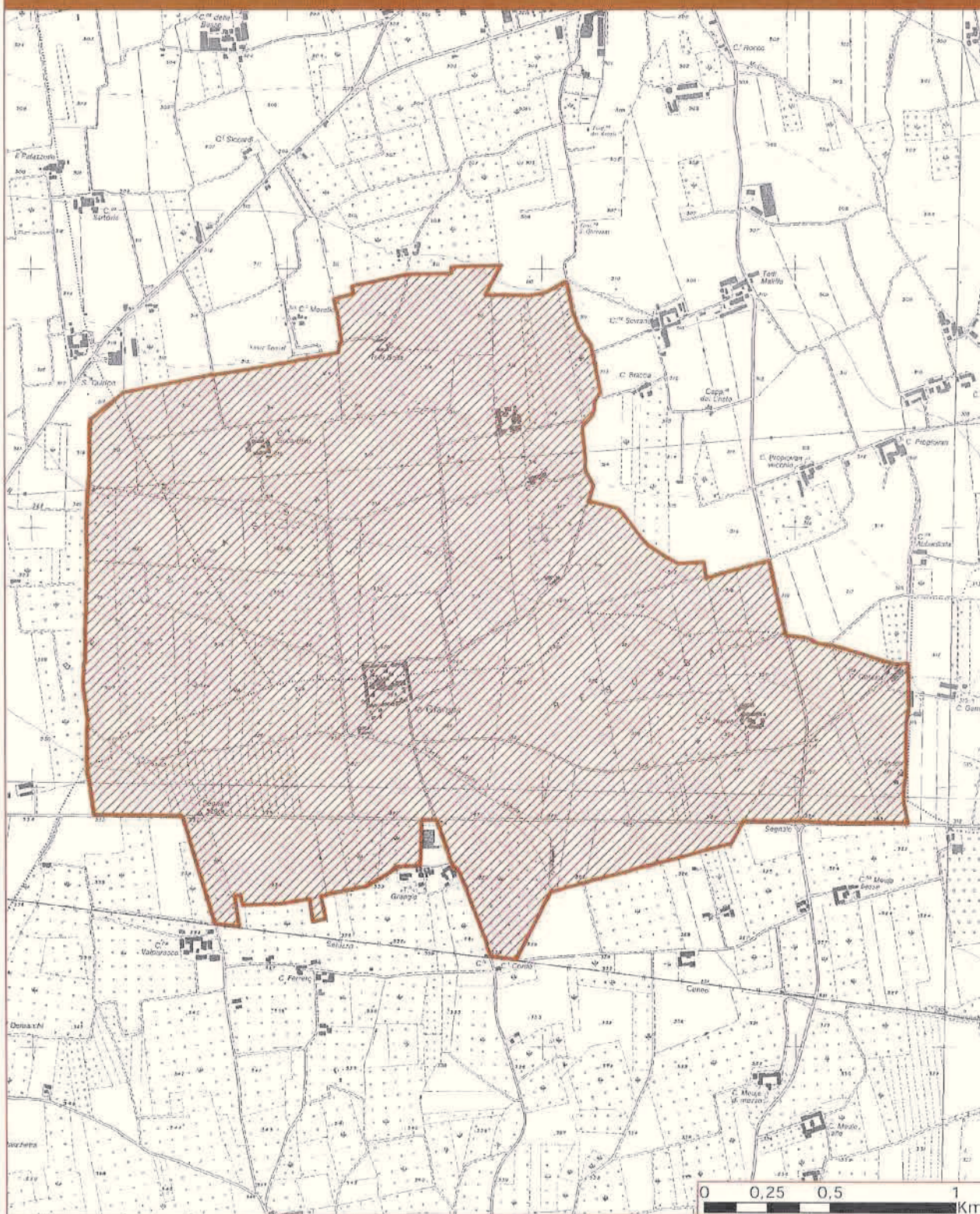
Art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004

Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenuta Grangia

Numero di riferimento regionale:
D005

Comuni:
Iagnasco, Saluzzo, Scarnafigi (CN)

Codice di riferimento ministeriale:
10334



Riconoscimento del valore dell'area	La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto "(...) i Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano rappresentano sistemi territoriali di valenza storico-culturale e paesaggistica di particolare importanza: le tenute si caratterizzano per l'eccezionale integrità della trama agraria e rappresentano uno dei pochi esempi della grande proprietà fondiaria di pianura sopravvissuti nel tempo (...)".				
					
Superficie kmq 5,38					
Altri strumenti di tutela	Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: Lagnasco, Cascina la Grangia (D.D.R. 25/08/2005)				
Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione	L'area è oggetto di una nuova Dichiarazione di notevole interesse pubblico, volta a riconoscere e tutelare i valori descritti nella D.G.R. n. 37-227 del 4 agosto 2014, allegato F, punto 1 e in parte sopra richiamati.				
Ambiti e Unità di paesaggio	Ambiti di paesaggio (art. 10): 47 - Saluzzese		Unità di paesaggio (art. 11): 4704 - E di tipologia normativa VI, naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità		
Principali obiettivi di qualità paesaggistica	1.3.3.; 1.6.1. - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambito 47)				
Struttura del paesaggio e norme di riferimento	Naturalistico – ambientale Artt. 14, 20	Storico – culturale Artt. 22, 25	Perceptivo – identitario Artt. 32, 33	Morfologico – insediativo Art. 40	Rete di connessione paesaggistica Art. 42
Prescrizioni contenute nelle NdA	Art. 33				
Prescrizioni specifiche	Si rimanda alla D.G.R. n. 37-227 del 4 agosto 2014, allegato F, punto 3.				

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA TENUTA FORNACA

A testimonianza del valore storico-culturale e ambientale della Tenuta Fornaca, su di essa sono operanti diversi regimi di tutela:

Vincoli monumentali:

- Stalla del Podere Mittera (D.M. 7/3/2006);
- Podere Fornaca (D.D.R. 11/6/2009).

Vincoli ambientali-naturalistici:

- Boschi della Fornaca ("Area Naturale Protetta di Interesse Locale" – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Cuneo).

TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO

- Non sono consentite destinazioni d'uso dei terreni diverse da quella agricola.
- Deve essere garantita la conservazione della trama agraria costituita dalla rete irrigua principale, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse (isolate, a gruppi, a macchia e formazioni lineari). I progetti finalizzati all'attività agricola che comportano interventi su tali elementi devono prevedere un'attenta analisi dell'impatto paesaggistico e, se necessario, adeguati interventi di mitigazione al fine di conservare la percepibilità e la riconoscibilità della trama del paesaggio agrario.
- Non è consentito l'intubamento delle bealere, fatte salve eventuali necessità di accesso ai fondi per tratti limitati, nonché modifiche agli elementi della rete irrigua con opere che possano comportare significative trasformazioni alla visione storicizzata del paesaggio agrario della Tenuta. Nel caso di interventi sulla rete irrigua, deve essere favorita la rinaturalizzazione delle sponde tramite l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
- Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale, vietando alterazioni significative dello strato fertile del suolo, se non preordinate all'impianto delle colture e a opere a esso collegate.
- Devono essere mantenute le naturali caratteristiche drenanti del terreno, evitando l'impermeabilizzazione di estese superfici non costruite.
- Devono essere salvaguardati i boschi permanenti esistenti, prevedendone idonee modalità di manutenzione, tali da assicurare la permanenza della loro funzione paesaggistica.
- Sono sempre consentiti le attività e gli usi naturalistici legati alla conservazione, gestione e fruizione naturalistica del patrimonio faunistico, floristico e boschivo, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di pianificazione a tutela della componente naturale.
- Non è ammessa la realizzazione di:
 - nuove attività estrattive e ampliamento di quelle esistenti, attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti;
 - impianti di smaltimento, trattamento di rifiuti e discariche;
 - impianti per la produzione di energie, fatti salvi gli impianti orientati al consumo domestico e strettamente connesso all'attività dell'azienda agricola; in ogni caso deve essere effettuata preventivamente una dettagliata analisi finalizzata all'individuazione della migliore collocazione, tale da non compromettere edifici o parti di edifici di valore storico ed elementi di particolare connotazione paesaggistica, privilegiando collocazioni non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio.
- Non sono consentite costruzioni destinate alla creazione di nuovi centri aziendali o allevamenti intensivi; le capacità edificatorie delle aree agricole funzionali alla creazione di nuovi centri aziendali possono essere trasferite in aree esterne all'area vincolata, in coerenza con quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.
- Per la realizzazione di apprestamenti protettivi funzionali all'attività agricola, si devono utilizzare strutture reversibili e smontabili, che consentano un agevole ripristino dello stato dei luoghi nel caso di non utilizzo; devono essere privilegiate localizzazioni che non costituiscano ingombro visivo nelle visuali sulle cascine

storiche mauriziane percepibili dalla viabilità principale e di accesso alle cascine stesse, evitando in ogni caso di generare impatti visivi cumulativi.

TUTELA DEI NUCLEI EDIFICATI DI ANTICA FORMAZIONE E DELL'EDILIZIA TRADIZIONALE

- Deve essere garantita la conservazione del sistema insediativo storico, salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi ed elementi della rete viaria e idrica o altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio; gli interventi edilizi che modificano l'aspetto esterno degli edifici di antico impianto devono essere rivolti alla conservazione delle tipologie costruttive esistenti e dei materiali caratterizzanti l'impianto originario.
- Si deve provvedere alla tutela e valorizzazione del complesso della Cascina Fornaca, mantenendone le caratteristiche tipologiche e morfologiche, con particolare riferimento al sistema coerente, di matrice sei-settecentesca, costituito da chiesa, abitazioni, stalle e fienili. Sono sempre consentite l'eliminazione dei fabbricati impropri e la sostituzione degli elementi strutturali degradati presenti nella corte della cascina stessa. Gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici originari, in relazione alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei rapporti dimensionali delle aperture, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi esistenti.
- È possibile prevedere, per le cascine storiche dell'Ordine Mauriziano, l'utilizzo con finalità ricettive e/o culturali-museali. Gli interventi edilizi e infrastrutturali connessi a tale variazione devono comunque attenersi alla presente normativa.
- La sistemazione degli spazi liberi interni alle corti deve perseguire la conservazione delle caratteristiche di uniformità e regolarità di impianto, evitando la realizzazione di recinzioni o altre forme di delimitazione degli spazi; in caso di intervento si deve provvedere all'eliminazione di eventuali superfetazioni, strutture non coerenti e corpi estranei che compromettono l'integrità e la leggibilità dei caratteri tipologici, sia d'impianto, sia riferiti ai singoli edifici.
- Le attrezzature per la conduzione agricola devono essere ricavate, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnico-normativa, mediante il riuso dei volumi esistenti. Le strutture estranee al contesto originario, qualora presenti, possono essere oggetto di interventi di recupero e riqualificazione improntati alla coerenza con le preesistenze storiche, ovvero interventi di sostituzione edilizia rispettosi dei caratteri tipologici e costruttivi delle preesistenze.
- Eventuali ampliamenti dei centri aziendali esistenti, realizzati anche attraverso nuove costruzioni, possono prevedere l'impiego di strutture prefabbricate in cemento armato o strutture metalliche, purché l'involucro edilizio esterno venga opportunamente rivestito/tinteggiato con materiali/tonalità coerenti con i caratteri matrici e coloristici del paesaggio agrario e rispettosi delle sue peculiarità e degli obiettivi e motivazioni di tutela. I suddetti ampliamenti devono inoltre localizzarsi preferibilmente in prossimità del costruito esistente senza compromettere l'impianto delle cascine e senza alterare la percezione d'insieme del paesaggio agrario e delle preesistenze storiche, né le visuali prospettiche percepibili dalla viabilità di accesso.

Gli interventi di trasformazione non devono produrre occultamento, frammentazione o compromissione degli elementi del paesaggio riconosciuti come distintivi: viali d'ingresso ai poderi con relative fasce arboree, macchie boscate, rete stradale rurale con carattere storico, rete idrica naturale e infrastrutture idrauliche di origine antropica, ecc.

INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

- È vietata la realizzazione di nuovi tratti di strada. L'eventuale ampliamento della carreggiata, nonché il ripristino della viabilità storica di accesso, deve essere accompagnato da uno studio esteso a un contesto paesaggistico adeguato ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con particolare riferimento ai caratteri morfologici, naturalistici, storico-culturali e

scenico-percettivi su cui si fonda l'identità dei luoghi. Gli interventi viabilistici devono prevedere il recupero delle fasce arboree ove compromesse.

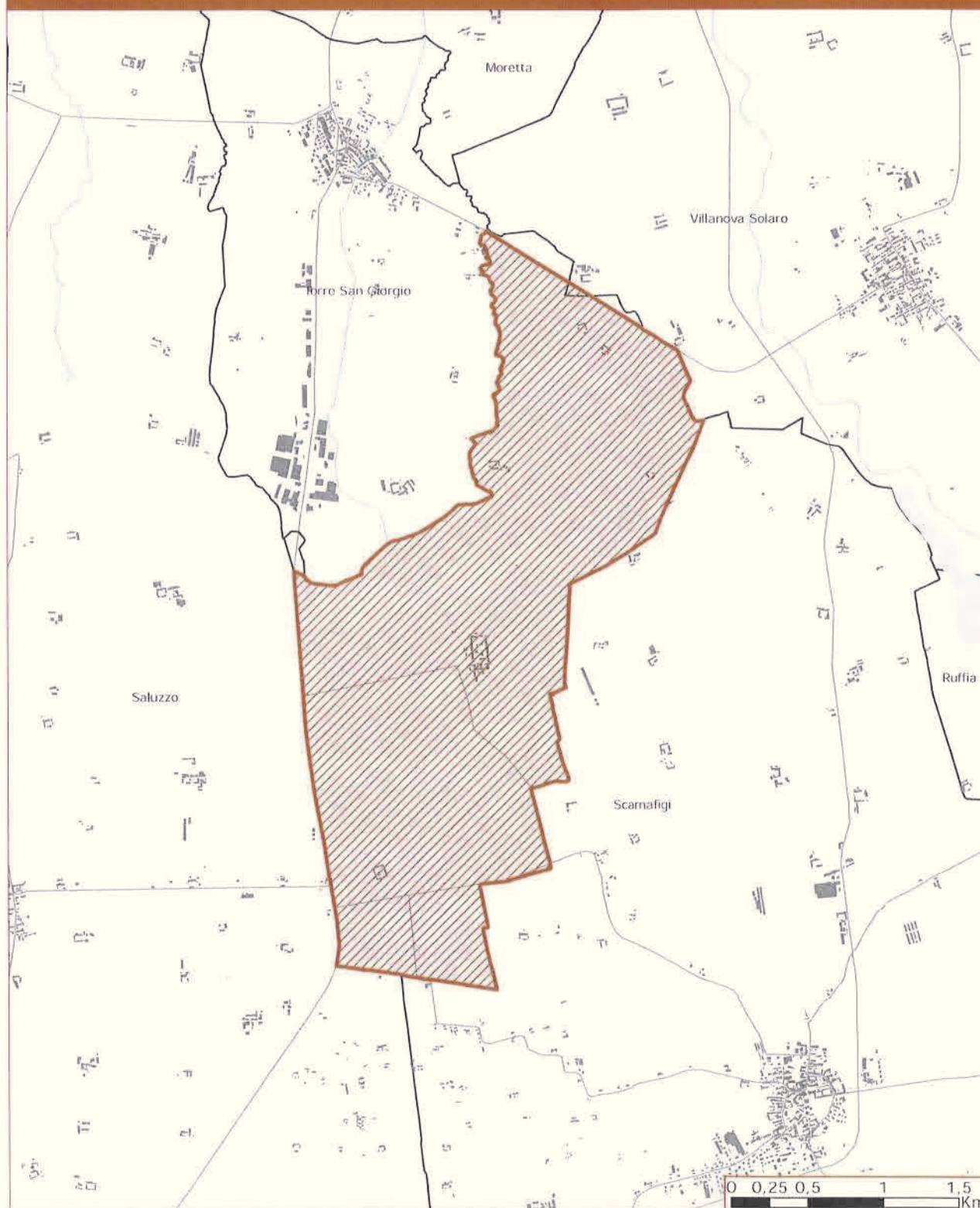
- È vietato procedere all'asfaltatura delle strade sterrate interne alla Tenuta.
 - L'eventuale realizzazione di strade interpoderali finalizzate al passaggio e all'accesso dei mezzi agricoli o di interventi di fruizione ciclopedonale deve attenersi a un'attenta progettazione, volta a salvaguardare l'integrità del sistema idrografico e del sistema arboreo esistente, contribuendo alla valorizzazione dei manufatti di interesse storico-architettonico, nonché del paesaggio agrario tradizionale.
 - È vietata la realizzazione di parcheggi interrati. Per la realizzazione di autorimesse a servizio delle cascine deve essere privilegiato il riuso dei volumi esistenti.
- L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie deve prevedere l'uso di materiali naturalmente drenanti, evitando l'impiego di asfaltature, ovvero garantire la coerenza con le pavimentazioni già in essere. Devono essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno, anche con l'inserimento di specie arboree e arbustive autoctone, aventi funzione di integrazione nel paesaggio agrario. In ogni caso la localizzazione non deve interferire con visuali e assi prospettici, né con i manufatti di carattere storico o di pregio architettonico.
- La realizzazione di reti per la distribuzione dell'energia elettrica è consentita, ove necessario, solo mediante soluzioni a cavi interrati.

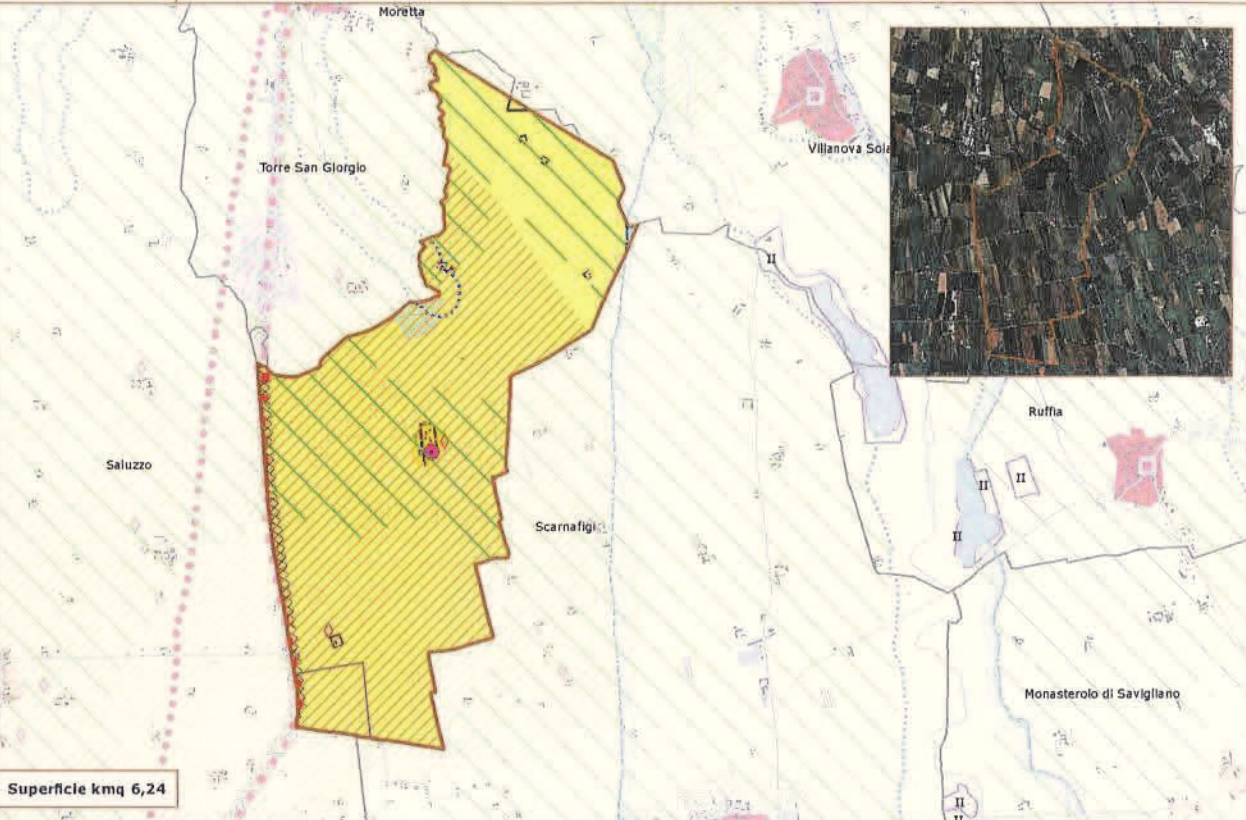
TUTELA DEGLI ASPETTI PERCETTIVI-VISIVI

- Deve essere conservata la configurazione d'insieme percepibile dagli spazi e dai percorsi pubblici; in particolare, deve essere posta attenzione alla conservazione e valorizzazione delle visuali e degli scorci sulle aree agricole e sugli edifici rurali di interesse architettonico-documentario.
- Deve essere garantita la salvaguardia della percezione visiva dei luoghi e degli elementi identitari, vietando la posa in opera di cartelli pubblicitari e ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini dell'accessibilità e della fruibilità culturale, turistica e dei servizi pubblici essenziali, nonché delle attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, dell'agriturismo e ogni altra forma di attività connessa con quella agricola, da realizzarsi comunque su disegno unitario.
- Deve essere evitata la realizzazione di recinzioni, in quanto elementi di ostacolo alla continuità del paesaggio agrario tradizionale. Nei casi in cui l'introduzione di elementi di recinzione, legati all'utilizzo agricolo dei terreni o a chiusura delle proprietà sia indispensabile, devono essere adottate soluzioni visivamente "permeabili", semplici e uniformi. È consentito l'impiego di vegetazione autoctona, coerente con l'intorno vegetazionale, da privilegiare nei casi in cui sia anche necessario schermare strutture esistenti.

D.G.R. 37-227 del 4 agosto 2014

Art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004

Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano - Tenuta FornacaNumero di riferimento regionale:
D005Comuni:
Scarnafigi, Villanova Solaro (CN)Codice di riferimento ministeriale:
10333

Riconoscimento del valore dell'area	La dichiarazione di notevole interesse pubblico tutela l'area in quanto "(...) I Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano rappresentano sistemi territoriali di valenza storico-culturale e paesaggistica di particolare importanza: le tenute si caratterizzano per l'eccezionale integrità della trama agraria e rappresentano uno dei pochi esempi della grande proprietà fondiaria di pianura sopravvissuti nel tempo (...)".					
						
Superficie kmq 6,24						
Altri strumenti di tutela	D.lgs. 42/2004 - art. 142 "Aree tutelate per legge", comma 1 lett. c, g Beni culturali, a rilevanza paesaggistica, individuati ai sensi della Parte II del Codice: Scarnafigi, Stalla del Podere Mittera (D.M. 07/03/2006)					
Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza / trasformazione	L'area è oggetto di una nuova Dichiarazione di notevole interesse pubblico, volta a riconoscere e tutelare i valori descritti nella D.G.R. n. 37-227 del 4 agosto 2014, allegato E, punto 1 e in parte sopra richiamati.					
Ambiti e Unità di paesaggio	Ambiti di paesaggio (art. 10): 46 – Piana tra Po e Stura di Demonte 47 – Saluzzese			Unità di paesaggio (art. 11): 4603, 4704 - Sono di tipologia normativa VI, naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità		
Principali obiettivi di qualità paesaggistica 1.2.1.; 1.3.3.; 1.6.1. - (cfr. Obiettivi e Linee di azione Ambiti 46 e 47)						
Struttura del paesaggio e norme di riferimento	Naturalistico – ambientale Artt. 14, 16, 20	Storico – culturale Artt. 22, 25	Percettivo – identitario Artt. 30, 32, 33	Morfologico – insediativo Art. 40	Rete di connessione paesaggistica Art. 42	
Prescrizioni contenute nelle NdA	Artt. 14, 33					
Prescrizioni specifiche	Si rimanda alla D.G.R. n. 37-227 del 4 agosto 2014, allegato E, punto 3.					

PRESCRIZIONI DEL PPR

Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all'art.3 ,c.9, all'art.13, c.11-12-13, all'art. 14, c.11, all'art.15, c.9-10, all'art.16, c.11-12-13, all'art.18, c.7-8, all'art.23, c.8-9, all'art.26, c.4, all'art.33, c.5-6-13-19, all'art.39,c.9 e all'art.46, c.6-7-8-9, nonché nel Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte, parte prima, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene che, in caso di contrasto con le previsioni e/o le Norme di Attuazione del PRG sono prevalenti.

Art. 40 Vincoli

Tutti gli interventi ricadenti in aree eventualmente soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma del Codice dei Beni Culturali, sono sottoposti al preventivo nullaosta del Presidente della Giunta Regionale, come pure tutte le opere ricadenti nelle fasce di rispetto di cui all'art. 142 del Dlgs. 42/2004 e s.m..

Ai sensi del R.D. 523/04, art. 96, lettera f) si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di mt. 10 su tutto il territorio comunale.

Si impone inoltre, a tutela delle bealere di irrigazione, il divieto di canalizzazione/intubamento artificiale in zona agricola dei canali principali di derivazione dal Varaita

Come previsto nel Piano Territoriale Provinciale adottato dalla Provincia di Cuneo, si pone un vincolo di "Area naturale protetta di interesse locale" ai boschi della località Fornaca, come evidenziato in planimetria. In quest'area sono prioritarie le azioni volte alla conservazione delle essenze arboree boschive esistenti. Eventuali forme di gestione dovranno essere concordate o convenzionate con il Comune [nel contesto di quanto stabilito dall'art. 2.10 delle NA del Piano territoriale Provinciale in riferimento alle tipologie di gestione, progetti e piani di gestione delle aree "ANPIL" considerando inoltre che l'ambito, in quanto boscato, è da intendersi in buona parte soggetto ai vincoli ex art. 142 del predetto Dlgs. 42/2004 con la sola esclusione delle parti a coltivazione industriale del legno](#). Sono vietati gli allevamenti del bestiame; sono vietate le costruzioni ad uso agricolo. Sono ammesse coltivazioni agricole nelle parti non boscate.

In ottemperanza a quanto disposto dagli articoli 18, 18 bis e 18 ter del vigente Piano Territoriale Regionale, le tenute Grangia e Fornaca individuate nella cartografia, di proprietà dell'Ordine Mauriziano, sono classificate come territori costituenti parte del "sistema di terreni di interesse regionale" e sono vincolate all'uso agricolo.

Tutela e decoro dell'ambiente

Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.

Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.

Si assumono come elementi facenti parte rilevante del territorio e del patrimonio paesistico - ambientale ed in quanto tali meritevoli di considerazione nell'ambito della pianificazione comunale e meritevoli di tutela:

- a) la rete costituita dai corsi d'acqua;**
- b) gli elementi che caratterizzano il paesaggio costituiti dai boschi di alto fusto o di rimboschimento, dalle fasce di vegetazione arbustiva con funzione di difesa dei terreni, dalle macchie e filari di delimitazione interpodereale, dalle**

singularità geologiche.

La rete dei corsi d'acqua naturali deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:

- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
- ogni intervento deve essere finalizzato a rinaturalizzare ed a valorizzare il corso d'acqua e le sue sponde nonché a garantire la conservazione degli habitat significativi, delle biodiversità esistenti e della funzione di "corridoio ecologico" svolta dal corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate seguendo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili;
- possono essere ammessi interventi di impermeabilizzazione e copertura ove indispensabili per irrinunciabili interventi di razionalizzazione della rete e del relativo regime idraulico o per assicurare condizioni di salubrità in prossimità di abitati.

Eventuali interventi da realizzare sui canali irrigui secondari dovranno essere oggetto di una attenta valutazione sotto il profilo della loro funzione di regimazione idraulica del territorio interessato e conseguentemente essere oggetto di preventivo assenso del Comune.

Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lettera b) precedente debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata agli atti abilitativi e/o riconosciuti in sede di esame dei medesimi.

Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di vegetazione arborea per la quale si riconosce la necessità di abbattimento.

Ai fini dell'assenso agli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:

- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
- b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
- c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni estetiche.

Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, dovranno essere motivate, e dovranno contenere indicazioni atte ad essere agevolmente recepite da parte degli operatori interessati.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

- **Per le aree P2.1, P1.3, Impianto produttivo in zona impropria Fg. 15 mappali 233, 236 e 309) valgono, quali norme a carattere mitigativo/compensativo di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle presenti N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:**
 - **Risparmio ed approvvigionamento idrico**
 - **ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc.; per i fabbricati produttivi si richiede di soddisfare almeno la quantità minima di 10 mc. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici (vedasi <http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil.it.pdf>);**
 - **si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;**
 - **tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;**
 - **i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;**
 - **si richiede il rispetto del regolamento 1/R del 20.02.2006 (L.R. 61 del 29.12.2000);**
 - **Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo**
 - **il 30% dell'area di ciascun intervento edilizio residenziale e 15% per quelli produttivi di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;**
 - **la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);**
 - **il terreno agrario derivante dalle operazioni di scotico da riutilizzarsi in loco nelle operazioni di ripristino ambientale delle aree interessate dagli interventi, dopo adeguata caratterizzazione, deve essere correttamente accantonato, avendo cura di separare i diversi orizzonti pedologici, e conservato in modo da non alterarne le caratteristiche chimico-fisiche. Per quanto riguarda lo stoccaggio, i**

cumuli dovranno avere forma trapezoidale e non dovranno superare i 2 metri di altezza e i 3 metri di larghezza di base per non danneggiare la struttura e la fertilità del suolo accantonato. I cumuli dovranno essere protetti dall'insediamento di vegetazione infestante e dall'erosione idrica superficiale, procedendo alla loro copertura con teli di juta o al loro rinverdimento con la semina di un miscuglio di specie foraggiere con presenza di graminacee e leguminose. Gli strati terrosi prelevati in fase di cantiere dovranno essere ricollocati secondo la loro successione originaria. Tutte le operazioni di movimentazione dovranno essere eseguite con mezzi e modalità tali da evitare eccessivi compattamenti del terreno.

- **Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti**
 - *in sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree residenziali dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:*
 - *il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;*
 - *la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;*
 - *i materiali di pavimentazione, gli elementi di schermatura per minimizzare la percezione visiva (strutture lignee corredate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, ...) e l'arredo urbano pertinente.*
- **Contenimento dell'inquinamento acustico**
 - *Gli interventi edilizi di nuova costruzione e ristrutturazione dovranno essere soggetti a valutazione previsionale di clima acustico (art. 8, L. 447/95) e di impatto acustico (D.G.R. 2.2.2004 n. 9 – 11616) secondo i limiti previsti dal P.C.A. Analogamente dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.P.R. 142/04. La predisposizione di eventuali strutture necessarie a contenere il rumore del traffico veicolare nei limiti previsti dalle normative saranno a carico dei proponenti gli interventi edificatori.*
- **Tutela e sviluppo del verde**

In sede di progettazione:

 - *dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;*
 - *dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere*

rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;

- **dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sesti di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;**
- **prima della realizzazione delle opere a verde in ambito urbanizzato, deve essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie arboree ed arbustive che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono;**

per gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale che comportano la messa a dimora di specie vegetali, si deve far ricorso esclusivamente a specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone adatte alle condizioni stazionali e che, al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone invasive, nella progettazione e nella realizzazione degli interventi sia rispettato quanto previsto dalla D.G.R. n. 33-5174 del 12 giugno 2017 che ha: aggiornato gli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte (Black List) che determinano o che possono determinare particolari criticità sul territorio, e per le quali è necessaria l'applicazione di misure di prevenzione/gestione/lotta e contenimento; approvato il documento "Linee guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale". Tali indicazioni sono contenute nel sito della Regione Piemonte alla pagina: <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/biodiversita-aree-naturali/salvaguardia-ambientale/specie-esotiche-black-list-regionali>.

- **Contenimento delle forme di inquinamento luminoso**

- **dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.**

- **Risparmio ed approvvigionamento energetico**

- **negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;**
- **l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:**
 - **gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;**

- *i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.*
- Disposizioni specifiche connesse alla tutela dell'avifauna per le nuove costruzioni.

Ove nelle nuove costruzioni, in particolare per quelle ad uso produttivo o terziario, si prevedano ampie superfici vetrate, dovranno assumersi specifiche soluzioni per evitare eventuali impatti dell'avifauna (come ad esempio la marcatura delle vetrate con punti, reticoli o l'utilizzo di superfici inclinate, bombate o simili).

- ***Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici***
 - *in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;*
 - *l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;*
 - *in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:*
 - *impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);*
 - *caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucature, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);*
 - *scelta delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne e degli arredi fissi;*
 - *coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;*
 - *per le aree produttive e nel caso in cui gli edifici di nuova realizzazione presentino ampie superfici vetrate, devono essere realizzate con materiali opachi o colorati o satinati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare collisioni. A questo proposito si potrà far riferimento alla pubblicazione "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli" (Stazione ornitologica svizzera Sempach, 2013) scaricabile dal sito web: [http://vogelglas.vogelwarte.ch/it/home](http://vogelglas.vogelwarte.ch/it/home;);*
 - *tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.*

Per le aree richiamate si richiede, in sede attuativa, di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune anche in riferimento alla previsioni di applicazione del "contributo straordinario" previsto alla lettera d) ter, c.4, art.16 del D.P.R.

380/01 e s.m.. Si richiede che venga a tal fine prodotto un progetto delle opere comprensivo della stima dei costi e stipula di apposita polizza fidejussoria di garanzia.

Per tutte le aree oggetto di riqualificazione edilizia / urbana comportanti operazioni di demolizione di edifici si richiede di verificare lo stato qualitativo delle aree dismesse; il recupero di tali aree risulta vincolato all'eventuale bonifica. In fase di dismissione di attività preesistenti sarà quindi necessario valutare la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente (art.242 del D.Lgs 152/2006). Inoltre è necessario, in caso di accertamento della presenza di materiali da costruzione non più ammessi dalla normativa vigente (esempio manufatti contenenti amianto), prevedere lo smaltimento nei modi previsti dalla normativa di settore vigente (D.M. 6/9/1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art.6, c.3 e dell'art. 12, c.2 della Legge 27 marzo 1992 n.257).

~~Disposizioni specifiche connesse al risparmio idrico per le nuove costruzioni:~~

~~In sede di progetto di strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere valutate le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.~~

~~Ove non sussistano particolari diverse disposizioni connesse a problematiche di carattere idro-geologiche, dovrà prevedersi il mantenimento del reticolo irriguo esistente che interessa le aree oggetto di trasformazione urbanistico-edilizio. Ogni eventuale intervento da effettuarsi sul reticolo irriguo dovrà essere preventivamente autorizzato dai soggetti gestori.~~

~~Ai sensi del c.2, art. 146 del D. lgs. 152/06 e s.m., ogni unità abitativa dovrà essere dotata di contatore di acqua nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili. Dovranno essere inoltre valutate le possibilità applicative del regolamento 1/R del 20.02.2006 attuativo della L.R. n. 61 del 29.12.2000.~~

~~Per consentire il riutilizzo delle acque meteoriche, ogni nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotata di cisterna interrata di dimensione pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 8 mc; per nuove costruzioni ad uso diverso dalla residenza dovrà essere realizzata una cisterna pari a 0,03 mc per ogni mq di superficie coperta.~~

~~Disposizioni specifiche connesse al suolo per le nuove costruzioni:~~

~~Gli elaborati progettuali dovranno specificatamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.~~

~~Il 30% in caso di intervento residenziale o il 10% in caso di intervento per altri usi della superficie fondiaria interessata dovrà essere conservata quale superficie permeabile e drenante. A tal fine potranno essere conteggiate le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%. In ogni caso in sede di realizzazioni di superfici impermeabili dovrà essere prevista idonea rete di raccolta, convogliamento e dispersione delle acque meteoriche.~~

~~La pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su parto armato, ...) e le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche.~~

~~Disposizioni specifiche connesse al verde per le nuove costruzioni:~~

~~In sede di progettazione di strumento urbanistico esecutivo dovranno essere chiaramente evidenziate le superfici destinate alla sistemazione di aree verdi pubbliche, di uso pubblico e/o private, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola; dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione al fine di soddisfare esigenze di protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinamenti atmosferici, depurazione dei flussi idrici, connessione e compensazione ecologica, habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri.~~

~~Sulle superfici fondiarie sistemate a verde che dovranno essere pari ad un minimo della metà delle superfici permeabili dovranno essere individuate le specie arboree ed arbustive più idonee da scegliersi tra quelle autoctone, il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, in quantità non inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sesti di impianto per favorire una loro corretta distribuzione.~~

~~Gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro luogo.~~

~~Disposizioni specifiche connesse al conferimento rifiuti per le nuove costruzioni:~~

~~In sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree residenziali dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:~~

- ~~— il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;~~
- ~~— la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica.~~

~~Disposizioni specifiche connesse al contenimento dell'inquinamento luminoso per le nuove costruzioni:~~

~~Dovranno essere previsti : l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.~~

~~Disposizioni specifiche connesse al risparmio ed all'approvvigionamento energetico:~~

~~Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, etc.) quanto previsto dalla normativa vigente in materia.~~

~~L'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:~~

~~– gli impianti dovranno essere complanari alla copertura ovvero all'organismo edilizio;~~

~~– i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.~~

~~Disposizioni specifiche connesse all'inserimento ambientale e paesaggistico per le nuove costruzioni~~

~~La progettazione dei nuovi edifici dovrà porre massima attenzione al loro corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico esistente, privilegiando scelte sobrie e coerenti con le tradizioni costruttive locali, pur attraverso interpretazioni che rimarcano la contemporaneità dell'intervento. Di conseguenza dovranno essere valutati: la tipologia di impianto urbanistico ai fini della maggiore coerenza con il tessuto edilizio esistente e lo stato naturale dei luoghi; tipologia e materiali della costruzione; tipologia e materiali degli accessori e di sistemazione delle aree di pertinenza.~~

~~Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno assumere quale riferimento di indirizzo progettuale quanto previsto negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.~~

Norme speciali

Art. 41 Aree di dissesto ed esondabili

~~I dati raccolti e le analisi condotte, hanno permesso di confermare~~ **Questa Variante non ha modificato in alcun modo il Quadro del Dissesto e di conseguenza neppure la Carta di Sintesi in vigore che rappresenta I dati raccolti e le analisi condotte hanno permesso di confermare che questa Variante ha modificato solo con il recepimento del PGRA 2015 il Quadro del Dissesto e di conseguenza anche la Carta di Sintesi che rappresenta** la suddivisione del territorio comunale nelle CLASSI definite dalla normativa vigente (Circolare P.G.R. 08.05.1996 n° 7/LAP e s.m.i., Nota T.E. del 12/1999), caratterizzate da specifiche condizioni di pericolosità geomorfologia, alle quali è associata la rispettiva idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Procedendo dalle condizioni di minore pericolosità o propensione al dissesto, verso quelle più critiche, sono state individuate le seguenti suddivisioni:

CLASSE I Aree del territorio comunale esterne alla Fascia C del **PAI** P.S.F.F. (fatte salve le variazioni dovute a diverse delimitazioni indicate dall'Autorità di Bacino)

1 - Porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma

consentiti nel rispetto dei D.M. 11/03/1988 e 14/09/2005 e loro succ. mod. ed int., verificando in particolare le interferenze con la falda idrica di fondazioni e locali interrati e la sicurezza delle scarpate di scavo.

CLASSE II Aree del territorio comunale comprese nella Fascia C del **PAI** P.S.F.F. ed esterni alla delimitazione della Fascia B (fatte salve le variazioni dovute a diverse delimitazioni indicate dall'Autorità di Bacino)

1 - Questi settori sono caratterizzati da condizioni di:

- moderata pericolosità geomorfologica, determinata da acque di esondazione di bassa energia (altezze generalmente centimetriche o decimetriche e tali da non comportare fenomeni significativi di erosione, trasporto e deposizione;
- terreni con caratteristiche geotecniche scadenti;
- ridotta soggiacenza della falda freatica (in media da m. 2,00 a m. 10,00 dal piano di campagna).

Le condizioni descritte possono essere agevolmente superate mediante i necessari accorgimenti tecnici (impermeabilizzazioni, esclusione di depositi di sostanze potenzialmente inquinanti la falda idrica), che richiedono per nuove opere, costruzioni o insediamenti, la progettazione di massima ed esecutiva basata su studi geologici e geotecnici in ottemperanza dei D.M. 11/03/1988 e 14/09/2005 e loro succ. mod. ed int., verificando in particolare le interferenze con la falda idrica di fondazioni e locali interrati.

2 - In dette aree l'edificazione potrà avvenire a condizione che i vani interrati o seminterrati siano destinati esclusivamente all'uso di magazzini, cantine e/o autorimesse.

- E' vietato inoltre lo stoccaggio e/o il deposito di materiali nocivi, pericolosi insalubri o comunque inquinanti nei locali situati al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento.
- La residenza viene ammessa se posizionata sopra la quota compatibile con la piena di riferimento.

3 - E' fatto comunque obbligo per ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento superiore al 20% dell'esistente, ristrutturazione totale o ristrutturazione urbanistica, ottemperare al Decreto Ministeriale dell'11 marzo 1988 con studi geologici e geotecnici che verifichino le interferenze con la falda idrica le fondazioni ed i locali interessati.

Il Comune è tenuto ad inserire nei certificati di destinazione urbanistica la classificazione delle Fasce del Piano Stralcio Fasce Fluviali **e P.A.I.**

Inoltre, le autorizzazioni o permessi ad edificare rilasciate dal Comune nelle aree ricadenti in Fascia C i cui interventi interferiscono con la quota compatibile della piena di riferimento sono subordinate alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria, che sollevi da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale per eventuali danni.

CLASSE IIIa Aree alluvionabili da acque di esondazione ad alta energia del Torrente Varaita, comprese nella Fascia A **del PAI e Scenario H del PGRA del P.S.F.F.**

1 - Secondo la circ. 7/LAP, le aree descritte sono riferite a porzioni di territorio inedificate, che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti, altresì per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2 - In corrispondenza della delimitazione descritta (fatte salve le variazioni dovute a diverse indicazioni dell'Autorità di Bacino) si applicano gli articoli 29, 39 e 41 del P.A.I. vigente.

3 - Le opere pubbliche o di interesse pubblico sono soggette all'articolo 38 del P.A.I., e devono essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza dei D.M. 11/03/1988 e 14/09/2005 e loro succ. mod. ed int.

4 - La pericolosità di tali aree impone l'adozione di necessari strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile), oltre alla realizzazione di opportuni interventi di sistemazione dell'alveo.

CLASSE IIIa1 Aree alluvionabili da acque di esondazione a bassa e media energia comprese nella Fascia B **del PAI ed esterne alla Fascia A e Scenario H del PGRA 2015** del P.S.F.F. ed esterne alla Fascia A

1 - Secondo la Circolare 7/LAP le aree descritte sono riferibili alla classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, Classe IIIa1 intesa come sottoclasse della IIIa ed avente minor grado di pericolosità; per tali aree devono essere applicate le norme previste dagli artt. 30, 39 c. 4, 40 e 41 del P.A.I..

2 - In corrispondenza di edifici o dei nuclei edificati esistenti, e per gli interventi connessi alle esigenze delle attività agricole, in considerazione dell'art.39 del P.A.I., possono essere utilizzate, a livello di inquadramento per le necessarie verifiche di compatibilità, le quote di piena riferite allo studio idraulico citato (fatte salve le variazioni dovute a diverse indicazioni dell'Autorità di Bacino), ed alle sezioni progressive definite dall'Autorità di Bacino.

3 - Le nuove opere o costruzioni ammesse esclusivamente per esigenze di attività agricole ed estrattive, dovranno essere supportate da progettazioni di massima ed esecutive basate su studi geologici e geotecnici in ottemperanza dei D.M. 11/03/1988 e 14/09/2005 e loro succ. mod. ed int.

4 - Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico si applica l'art. 38 del P.A.I..

5 - A tutela delle zone abitate è necessaria l'adozione, inoltre, di necessari strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l'efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile).

DELIMITAZIONI DEL PSFF e PAI: le definizioni del "Limite Fascia Fluviale" A,B e C operate dalla tavola 3/2 in scala 1:2000 sono da intendersi riferite ai tracciati previsti dalle cartografie in scala 1:25000 prodotte dall'Autorità di Bacino del Fiume Po ed alle norme di uso del territorio previste dagli artt. 29, 30 e 31 previste dal PAI per le Fasce Fluviali; in fase attuativa di piano il posizionamento degli interventi e conseguentemente i limiti e le condizioni in cui questi potranno avvenire dovranno pertanto essere puntualmente verificati anche in riferimento alle predette cartografie e normative approvate con DPCM del 24.5.2001 e questo in particolare per tutte le aree agricole, estrattive IE2/IE2F e produttiva P1.7 ricadenti nella fascia fluviale B".

In Classe 2, fascia C, nelle aree che prevedono modificazioni d'uso del suolo :

Per edificazioni fino a 3 piani f.t.

- **esecuzione di un adeguato numero di pozzetti esplorativi, spinti almeno 1-2 m sotto il piano d'imposta delle fondazioni;**
- **verifica della quota della falda freatica;**
- **eventuale caratterizzazione di laboratorio dei terreni prelevati alla quota di fondazione. Caratterizzazione Sismica (MASW o HVSR)**

Per edificazioni oltre 3 piani f.t.

- **esecuzione di almeno un sondaggio a carotaggio continuo con determinazione della resistenza dei suoli con prove S.P.T.;**
- **verifica della quota della falda freatica;**
- **eventuale caratterizzazione di laboratorio dei terreni prelevati alla quota di fondazione. Caratterizzazione Sismica (MASW o HVSR)**

In riferimento all'utilizzo di edifici in Fascia C fluviale e classe 2 di sintesi, anche alla luce dei recenti aggiornamenti contenuti nel PGRA 2015, si ritiene possibile la ristrutturazione con ampliamento del 20%, fatte salve le specifiche previsioni di

piano, e l'utilizzo , purchè non a fini abitativi, di piani seminterrati ed interrati esistenti nel concentrico. E' infatti ribadita una possibilità di allagamento con T compreso tra 200 e 500 anni, bassi battente ed energia. Per la tipologia del dissesto poi, l'areale del concentrico potrebbe essere interessato solo dopo completo allagamento delle Fasce A e B.

Si ritiene pertanto che tale utilizzo sia consentito, ma normato:

- dovrà essere limitato a porzioni compatibili con la piena di riferimento (T200),
- il proponente dovrà produrre dichiarazione di manleva per eventuali danni a strutture ed attrezzature,
- l'utilizzo dovrà essere vincolato al rispetto di una procedura di protezione civile che preveda lo sgombero automatico in caso di maltempo prolungato e conseguente ordinanza.

In riferimento alla caratterizzazione Sismica del territorio Comunale, si ricorda che sono stati effettuati Studi di Microzonazione Sismica di Livello 1, con campagna geognostica mirata, che hanno consentito la stesura di una Carta delle Indagini, una Carta Geotecnica ed una di Microzonazione Sismica in scala 1:10.000.

Le indagini realizzate nel territorio comunale di Scarnafigi hanno permesso di distinguere alcune situazioni locali che sono debolmente in grado di intervenire sulla risposta sismica del sito, sia attraverso il verificarsi di effetti di amplificazione locale sia attraverso eventi indotti.

Queste perimetrazioni areali delle diverse situazioni morfostratigrafiche non sono ordinate secondo criteri di pericolosità in quanto ciascuna di esse possiede una propria particolarità sia in relazione alle caratteristiche geologiche e morfologiche sia a quelle dell'evento sismico.

Zone stabili, suscettibili di amplificazione della risposta sismica:

- 1) Depositi di terreni costituiti da terreni fini misti a materiale di riporto tra 1 – 2 m, passanti a depositi grossolani con intercalazioni di materiali fini a diverse profondità; tipologia 1- aree distinte in base alla risposta sismica e indicate con numerazione progressiva, a cui si fa riferimento in legenda Tavola MOPS. Settore del centro abitato e area SW.

Tali aree presentano caratteristiche granulometriche e stratigrafiche proprie di sottosuoli di tipo B da p.c. attuale.

- 2) Depositi di terreni costituiti da terreni fini misti a materiale di riporto tra 1 – 2 m, passanti a depositi grossolani con intercalazioni di materiali fini a diverse profondità; tipologia 2- aree distinte in base alla risposta sismica e indicate con numerazione progressiva, a cui si fa riferimento in legenda Tavola MOPS. Settore N dell'area d'indagine.

Tali zone presentano caratteristiche stratigrafiche analoghe a quelle previste per i sottosuoli di fondazione di tipo B in prevalenza, localmente C a p.c. attuale.

- 3) Depositi di terreni costituiti da terreni fini, talvolta misti a riporto tra 1 – 2 m, passanti a depositi grossolani con intercalazioni di materiali fini a diverse profondità; tipologia 3- aree distinte in base alla risposta sismica e indicate con numerazione progressiva, a cui si fa riferimento in legenda Tavola MOPS. Prevalentemente settore ad E dell'area, nei pressi del t. Varaita.

Si tratta di aree caratterizzate da sottosuoli di fondazione con caratteristiche stratigrafiche analoghe a quelle previste per i tipi B in prevalenza, localmente C, a p.c. attuale.

- 4) Depositi di terreni rielaborati costituiti da riporto (cave) con spessore compreso tra 5 m e 20 m, passanti a depositi grossolani non rielaborati; tipologia 4- aree

distinte in base alla risposta sismica e indicate con numerazione progressiva, a cui si fa riferimento in legenda Tavola MOPS.

Tali settori sono caratterizzati da sottosuoli di fondazione con caratteristiche stratigrafiche analoghe a quelle previste per i tipi C.

Zone di Attenzione per Instabilità:

Non si registrano nell'area zone di attenzione per instabilità di versante.

Particolarità Morfologiche:

L'area indagata come descritto nei precedenti capitoli è pianeggiante e non presenta particolarità morfologiche rilevanti. Non si rilevano terrazzi fluviali che possano influire sull'attività sismica in quanto sono presenti solo blandi e ridotti terrazzamenti lungo l'alveo del t. Varaita (< 4-5 m di dislivello).

Non si rilevano quindi situazioni morfologiche che possano comportare un'amplificazione del moto del suolo in seguito alla focalizzazione delle onde sismiche per effetto di riflessioni multiple lungo eventuali pendii.

Tutte le situazioni precedentemente descritte richiedono in ogni caso un approfondimento di indagini in fase di eventuale P.E.C. o di singolo progetto, in relazione alle caratteristiche geologico-morfologiche del sito, alle problematiche geotecniche ed alle tipologie edilizie previste. Tutte le indagini devono fare riferimento al D.M. 14.01.2008 (e D.M. 17.01.2018).

Art. 42 Disciplina per gli insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa

L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della legge regionale 28/99 e s.m.i., dell'Allegato A alla Deliberazione del Consiglio regionale n. 563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d.lgs. 31.3.1998 n. 114/98", dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 347-42514 del 23.12.2003 e dell'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59.10831 del 24.3.2006 "Modifiche ed integrazioni all'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.99", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Il PRGC individua topograficamente sulla tavola n. 6 in scala 1:2000 le seguenti zone di insediamento commerciale:

a) addensamenti commerciali:

A1. addensamento storico rilevante ubicato nel capoluogo

Le localizzazioni urbane non addensate L.1 e L.2 sono invece identificabili attraverso i seguenti parametri:

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE (L.1) - PARAMETRI			
LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	COMUNE DI SCARNAFIGI (comune minore)	
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	Mt. 500	

NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y1	X.1	500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y1	J.1	Mt. 500
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	Mq. 10.000

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE (L.2) - PARAMETRI		
LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO PERIFERICA NON ADDENSATA	PARAMETRO	ALTRI COMUNI
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.2	Mt. 1.000
NUMEROSITA' DEI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.2	X.2	500 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.2	J.2	Mt. 500
DIMENSIONE MINIMA E MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	H.2	Min. mq. 5.000 Max. mq. 30.000
DISTANZA MINIMA DA ALTRO ADDENSAMENTO URBANO A.1, A.2	W.2	NO
DISTANZA STRADALE MINIMA DA ALTRA LOCALIZZAZIONE L.2 E DA ALTRA LOCALIZZAZIONE L.3 PREESISTENTE	D.2	Mt. 1.000

La compatibilità territoriale delle differenti "tipologie delle strutture distributive" è fissata inderogabilmente nella tabella del presente articolo.

TABELLA DI COMPATIBILITA' TERRITORIALE:

Si fa riamando alla tabella contenuta nella Deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 29/03/2007.

Esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il PRGC prevede la destinazione commerciale.

Per le zone produttive esterne agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali è ammesso l'esercizio di vicinato nei casi in cui l'esercizio sia connesso all'attività produttiva dell'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa; inoltre l'esercizio di vicinato è consentito per le merci ingombranti.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma l'operatore dovrà sottoscrivere un atto di impegno che costituisca integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo 114/98. Si richiama in ogni caso l'art. 5, comma 6, della DCR 23/12/03 n° 347-42514.

Standards urbanistici

Lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n° 56/77 e smi è stabilito nella misura del 100% della SUL commerciale.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il secondo comma dell'art. 21 della LR 56/77.

La monetizzazione delle aree per servizi è ammessa per esercizi di vicinato nell'addensamento A1, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento.

Nelle localizzazioni L1 e L2 la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

In tutte le altre zone di PRGC ove è consentito il commercio al dettaglio è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq. è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d.lvo. 114/98.

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e smi e secondo le finalità indicate all'art. 6 comma e lett. c) del d.lvo. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "centro storico" dal PRGC oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del PRGC e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

Si richiama il rispetto degli artt. 26 e 27 della DCR 29/10/99 n° 563-13141 e smi.

ART. 42 DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/1999 E S.M. ED I.

1 L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 28/1999 e s.m. ed i., della D.C.R. 20/11/2012, n. 191-43016, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.

Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;

Oltre alle zone di insediamento individuate, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, comma 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

Esternamente all'addensamento commerciale di cui al comma precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

1.1 Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, degli "Indirizzi regionali", lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del

100% della Sul attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq si applicano il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

1.2 Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa nell'addensamento A1 la possibilità della monetizzazione per gli esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq; per superfici maggiori la monetizzazione è ammessa esclusivamente per la quota attinente al verde.

In tutte le rimanenti aree esterne alle zone di insediamento commerciale ove è ammesso il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi commerciali fino a mq 50.

1.3 Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi è ammessa solamente per i casi consentiti dall'art.15, commi 7, 9, 13, 14 e 16 (ampliamenti e trasferimenti).

1.4 Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, ed alle localizzazioni L1 riconosciute in sede di autorizzazione, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

1.5 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

2 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/1977 e s.m. ed i. e secondo le finalità indicate all'art. 6, comma 3, lett. c), D.Lgs. 114/1998. In particolare la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrano tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

2.1 Si richiama il rispetto degli articoli 15, 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi

regionali”.

Art. 43 Deroghe

Le norme relative alle deroghe sono definite dal Regolamento Edilizio, cui si fa rimando.

SCHEDE AREE NORMATIVE

<i>AREA RESIDENZIALE CON CARATTERE STORICO</i>	<i>ART. 15 N.T.A.</i>	R1
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 176 - cubatura prevista : mc. 97.419 - superficie territoriale : mq. 72.300 - destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), commerciali, direzionale, depositi non agricoli, garages, recinzioni, ai sensi dell'art.12 N.T.A. Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : / - rapporto di copertura : preesistente o art.15 N.T.A. - altezza massima : preesistente - distacchi dai confini : esistente o art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : esistente o artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : esistente o art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - Interventi diretti con permesso di costruire <i>o altro titolo abilitativo</i> – denuncia di inizio attività – piani di recupero –		
<u>Prescrizioni:</u> - Incremento di volume del 20% per edifici esistenti non vincolati, esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali;		

AREA RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA	ART. 16 N.T.A.	R2.1
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 132 - cubatura prevista : mc. 29.737 - superficie territoriale : mq. 32.118 - destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), commerciali, direzionale, depositi non agricoli, garages. Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : preesistente - rapporto di copertura : preesistente o art. 16 NTA - altezza massima : preesistente - distacchi dai confini : art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : art.11 N.T.A. con possibilità di rettifica di allineamenti.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - art.11 N.T.A. - Interventi diretti con permesso di costruire o altro titolo abilitativo – denuncia di inizio attività – - piano di recupero		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono ammessi ampliamenti del 20% dei volumi residenziali esistenti per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.		

AREA RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA	ART. 16 N.T.A.	R2.2
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 149 - cubatura prevista : mc. 103.546 - superficie territoriale : mq. 71.564 71.801 - destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), commerciali, direzionale, depositi non agricoli, garages. Salvo quanto prescritto all'art. 41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : preesistente - rapporto di copertura : preesistente o art. 16 NTA - altezza massima : preesistente - distacchi dai confini : art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : art.11 N.T.A. con possibilità di rettifica di allineamenti.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - art. 11 N.T.A. - Interventi diretti con permesso di costruire – <i>o altro titolo abilitativo</i>– denuncia di inizio attività – - piano di recupero		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono ammessi ampliamenti del 20% dei volumi residenziali esistenti per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.		

AREA RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA	ART. 16 N.T.A.	R2.3
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 275 272 - cubatura prevista : mc. 106.822 106.422 - superficie territoriale : mq. 81.499 - destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), commerciali, direzionali, depositi non agricoli, garages. Salvo quanto prescritto all'art. 41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : preesistente - rapporto di copertura : preesistente o art. 16 NTA - altezza massima : preesistente - distacchi dai confini : art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : art.11 N.T.A. con possibilità di rettifica di allineamenti.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - art.11 N.T.A. - Interventi diretti con permesso di costruire – <i>o altro titolo abilitativo</i>– denuncia di inizio attività – - piano di recupero		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono ammessi ampliamenti del 20% dei volumi residenziali esistenti per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.		

Sul mappale censito a catasto al Foglio 24 mappale 1451, è ammessa una volumetria aggiuntiva pari a mc. 400

AREA RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA	ART. 16 N.T.A.	R2.4
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 26 - cubatura prevista : mc. 5.550 - superficie territoriale : mq. 4.420 - destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non nocivo e non molesto), commerciali, direzionale, depositi non agricoli, garages. Salvo quanto prescritto all'art. 41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : preesistente - rapporto di copertura : preesistente o art. 16 NTA - altezza massima : preesistente - distacchi dai confini : art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : art.11 N.T.A. con possibilità di rettifica di allineamenti.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - art.11 N.T.A. - Interventi diretti con permesso di costruire – <i>o altro titolo abilitativo</i>– denuncia di inizio attività – - piano di recupero		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono ammessi ampliamenti del 20% dei volumi residenziali esistenti per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali.		

AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE	ART. 17 N.T.A.	R3.1
A) <u>Caratteristiche dell'area</u> - abitanti previsti : n° 86 52 - cubatura prevista : mc. 24.548 20.457 - superficie territoriale : mq. 26.170- destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionali Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria: mc/mq 1,20 1,00 - rapporto di copertura : 1/3 del lotto - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Interventi diretti con permesso di costruire – Permesso di costruire convenzionato -		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di cubatura: bassi fabbricati uso box, magazzini locali di sgombero, ecc. - Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari. La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico , adottando le misure prescritte negli artt. 36 e 37 del Regolamento Acustico Comunale. .		

AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE	ART. 17 N.T.A.	R3.2
A) <u>Caratteristiche dell'areea</u> - abitanti previsti : n° 45 50 25 - cubatura prevista : mc. 5.490 2.465 - superficie territoriale : mq. 5.490 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionale Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica territoriale fondiaria : mc/mq 1,00 - rapporto di copertura : 1/3 del lotto - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Interventi diretti con permesso di costruire – Permesso di costruire convenzionato.		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di cubatura: bassi fabbricati uso box, magazzini locali di sgombero, ecc. - Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari. La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico, adottando le misure prescritte negli artt. 36 e 37 del Regolamento Acustico Comunale. - Nessun nuovo accesso dalla Strada Provinciale 129		

AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE	ART. 17 N.T.A.	R3.3
A) <u>Caratteristiche dell'area</u> - abitanti previsti : n° 74 77 59 - cubatura prevista : mc. 7.537 5.287 - superficie territoriale : mq. 7.537 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionale Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica territoriale fondiaria : mc/mq 1,00 - rapporto di copertura : 1/3 del lotto - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Interventi diretti con permesso di costruire – permesso di costruire convenzionato		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di cubatura: bassi fabbricati uso box, magazzini locali di sgombero, ecc. - Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari. - La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico.		

AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE	ART. 17 N.T.A.	R3.4
A) <u>Caratteristiche dell'area</u> - abitanti previsti : n° 53 - cubatura prevista : mc 22.705 - superficie territoriale : mq 34.955 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionale Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : mc/mq 1,20 - rapporto di copertura : 1/3 del lotto - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Interventi diretti con permesso di costruire		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di cubatura: bassi fabbricati uso box, magazzini locali di sgombero, ecc. - Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari. - La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico.		

AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE	ART. 17 N.T.A.	R3.5
A) <u>Caratteristiche dell'area</u> - abitanti previsti : n° 252 308 170 - cubatura prevista : mc 37.008 18.257 - superficie territoriale : mq 52.546 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionale Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : mc/mq 1,20 0,90 - densità volumetrica territoriale : mc/mq 1,00 per le aree soggette a SUE/PEC - rapporto di copertura : 1/3 del lotto - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A. Per quanto attiene la viabilità di rango sovracomunale si richiamano i maggiori arretramenti individuati cartograficamente sulle tavole di piano a fronte della strada provinciale che costituiscono previsione strutturale di P.R.G.C.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Interventi diretti con permesso di costruire – permesso di costruire convenzionato – S.U.E.		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di cubatura: bassi fabbricati uso box, magazzini locali di sgombero, ecc. - Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari. - La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico.		

AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE	ART. 17 N.T.A.	R3.6
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 215 - cubatura prevista : mc 33.550 - superficie territoriale : mq. 51.715 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionale Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : mc/mq 1,20 - rapporto di copertura : 1/3 del lotto - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Interventi diretti con permesso di costruire – S.U.E.		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di cubatura: bassi fabbricati uso box, magazzini locali di sgombero, ecc. - Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari. - La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico.		

AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE	ART. 17 N.T.A.	R3.7
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 298 390 247 - cubatura prevista : mc 46.800 37.064 - superficie territoriale : mq 43.290 42.943 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionali Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : mc/mq 1,20 0,90 - densità volumetrica territoriale : mc/mq 1,00 per le aree soggette a SUE/PEC - rapporto di copertura : 1/3 del lotto - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Interventi diretti con permesso di costruire – S.U.E. – piano di recupero		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di cubatura: bassi fabbricati uso box, magazzini locali di sgombero, ecc. - Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari. - La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico.		

AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE	ART. 17 N.T.A.	R3.8
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 134 103 - cubatura prevista : mc 22.501 18.751 - superficie territoriale : mq 26.643 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionale Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : mc/mq 1,20 1,00 - rapporto di copertura : 1/3 del lotto - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Interventi diretti con permesso di costruire		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di cubatura: bassi fabbricati uso box, magazzini locali di sgombero, ecc. - Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari. - La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico.		

AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE	ART. 17 N.T.A.	R3.9
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 38 - cubatura prevista : mc 4.423 - superficie territoriale : mq 4.965 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionale Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : mc/mq 1,20 - rapporto di copertura : 1/3 del lotto - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Interventi diretti con permesso di costruire – permesso di costruire convenzionato		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di cubatura: bassi fabbricati uso box, magazzini localidi sgombero, ecc. - Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari. - La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico.		

AREA RESIDENZIALE DI RIORDINO, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE	ART. 17 N.T.A.	R3.10
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 6 - cubatura prevista : mc 613 - superficie territoriale : mq 908 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionale Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : mc/mq 1,00 - rapporto di copertura : 1/3 del lotto - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - Interventi diretti con permesso di costruire		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di cubatura: bassi fabbricati uso box, magazzini locali di sgombero, ecc. - Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari. - La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico , adottando le misure prescritte negli artt. 36 e 37 del Regolamento Acustico Comunale.		

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO	ART. 18 N.T.A.	R4.1
AREA STRALCIATA IN SEDE DI VARIANTE 2019		

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO	ART. 18 N.T.A.	R4.2
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 78 49 78 70 - cubatura prevista : mc 9.955 6.306 9.955 8.960 - superficie territoriale : mq 9.955 6.306 9.955 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionale Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica territoriale : mc/mq 1,00 0,90 - rapporto di copertura : 40% - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) è possibile inoltre sfruttare lo spazio sottotetto per realizzazione di mansarde, purchè non vengano alterate e/o spezzate le pendenze delle coperture - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata. Nell'ambito di PEC, nelle zone riservate ad Edilizia Economica e Popolare o Convenzionata, l'altezza dei fabbricati può essere elevata a mt. 10,50, per un totale di tre piani fuori terra.		
<u>Prescrizioni:</u> - Fino all'entrata in vigore degli Strumenti Urbanistici Esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni nè manufatti: sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. - Sino al 40 % della superficie del PEC si dovrà riservare ad Edilizia Economica Popolare o Convenzionata se richiesto dall'Amministrazione Comunale. - La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico. - L'accessibilità dovrà essere garantita attraverso la viabilità comunale.		

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO	ART. 18 N.T.A.	R4.3
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 146 - cubatura prevista : mc 18.760 - superficie territoriale : mq 18.760 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionale Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica territoriale : mc/mq 1,00 - rapporto di copertura : 40% - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) è possibile inoltre sfruttare lo spazio sottotetto per realizzazione di mansarde, purchè non vengano alterate e/o spezzate le pendenze delle coperture - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata. Nell'ambito di PEC, nelle zone riservate ad Edilizia Economica e Popolare o Convenzionata, l'altezza dei fabbricati può essere elevata a mt. 10,50, per un totale di tre piani fuori terra.		
<u>Prescrizioni:</u> - Fino all'entrata in vigore degli Strumenti Urbanistici Esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni nè manufatti: sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. - Sino al 40 % della superficie del PEC si dovrà riservare ad Edilizia Economica Popolare o Convenzionata se richiesto dall'Amministrazione Comunale. - La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico.		

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO	ART. 18 N.T.A.	R4.4
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 259 232 - cubatura prevista : mc 33.130 29.817 - superficie territoriale : mq 33.130 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto) Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica territoriale : mc/mq 1,00 0,90 - rapporto di copertura : 40% - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) è possibile inoltre sfruttare lo spazio sottotetto per realizzazione di mansarde, purchè non vengano alterate e/o spezzate le pendenze delle coperture - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata. Nell'ambito di PEC, nelle zone riservate ad Edilizia Economica e Popolare o Convenzionata, l'altezza dei fabbricati può essere elevata a mt. 10,50, per un totale di tre piani fuori terra.		
<u>Prescrizioni:</u> - Fino all'entrata in vigore degli Strumenti Urbanistici Esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni nè manufatti: sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. - Sino al 40 % della superficie del PEC si dovrà riservare ad Edilizia Economica Popolare o Convenzionata se richiesto dall'Amministrazione Comunale. - La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico.		

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO	ART. 18 N.T.A.	R4.5
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 88 95 221 - cubatura prevista : mc 11.298 11.482 28.386 - superficie territoriale : mq 11.298 11.482 31.540 - destinazioni d'uso ammesse : residenziali, commerciali ed artigianali di servizio (non nocivo e non molesto), direzionale Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica territoriale : mc/mq 1,00 0,90 - rapporto di copertura : 40% - altezza massima : m 8,50 (tre piani fuori terra) 7,50 (due piani fuori terra) è possibile inoltre sfruttare lo spazio sottotetto per realizzazione di mansarde, purchè non vengano alterate e/o spezzate le pendenze delle coperture - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 10,00 - artt.11 - 29 N.T.A. e m. 20 nel tratto prospettante gli edifici esistenti nell'area R1. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata. Nell'ambito di PEC, nelle zone riservate ad Edilizia Economica e Popolare o Convenzionata, l'altezza dei fabbricati può essere elevata a mt. 10,50, per un totale di tre piani fuori terra.		
<u>Prescrizioni:</u> - Fino all'entrata in vigore degli Strumenti Urbanistici Esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni nè manufatti: sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. - Sino al 40 % della superficie del PEC si dovrà riservare ad Edilizia Economica Popolare o Convenzionata se richiesto dall'Amministrazione Comunale. - La realizzazione di interventi ricadenti nelle vicinanze di un insediamento produttivo deve essere assoggettata alla valutazione previsionale di clima acustico.		

AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO, COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE	ART. 17 NTA	RCS-PdR
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 72.= - cubatura prevista : mc. 6.500.= - superficie territoriale : mq. 1.380.= - destinazioni d'uso ammesse : residenziali - commerciali ed artigianali di servizio, direzionali Salvo quanto previsto all'art. 41 delle NTA		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria : mc./mq. 4,70 - rapporto di copertura : preesistente - altezza massima : m. 10,50 (tre piani fuori terra) - distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 11 N.T.A. – salvo diverso accordo fra le parti - distacchi dalle strade : come indicato in cartografia – con arretramento di un metro rispetto allo stato attuale, salvo eventuali parti interrato - distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 11 N.T.A. salvo quanto previsto dall'art. 17 punto 1)-6		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Piano di Recupero		
<u>Prescrizioni:</u> - Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di cubatura: bassi fabbricati uso box, magazzini localidi sgombero, ecc. - Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica		

<i>AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI RICETTIVI E TERZIARI DI COMPLETAMENTO</i>	<i>ART. 20 N.T.A.</i>	T1
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 1 - superficie territoriale : mq 3.377 - destinazioni d'uso ammesse : esistenti (*)		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - densità volumetrica fondiaria per le strutture ricettive : mc/mq 3,00 - densità volumetrica fondiaria per le attività non ricettive : mc/mq 1,00 - densità volumetrica fondiaria per la residenza (*) : mc/mq 0,50 - rapporto di copertura : 30% - altezza massima : m 7,50 (due piani fuori terra) - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A. La densità volumetrica territoriale non dovrà complessivamente superare i 2 mc/mq.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> Subordinato al rilascio del permesso di costruire. L'area avrà la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti. Parcheggi, verde ecc. stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.		
<u>Prescrizioni:</u> - (*) Nell'area sono ammesse destinazioni a residenza per i custodi e/o proprietari per quanto documentatamente necessario alla conduzione delle attività insediate.		

AREA RICETTIVA DI NUOVO IMPIANTO E RESIDENZIALE RISERVATA ALLA BIOARCHITETTURA	ART. 19 N.T.A.	T2-RB
AREA STRALCIATA IN SEDE DI VARIANTE 2019		

<i>AREA ED IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI</i>	<i>ART. 22 N.T.A.</i>	P1.1
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 2 - superficie coperta prevista : mq 5.000 6.152 5.000 - superficie territoriale : mq 12.733 16.163 12.733 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizi e di produzione immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile. Alloggi del proprietario e del custode con superficie utile massima di 250 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - rapporto fondiario di copertura : 50 % - indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 1,00 - altezza massima : m 10,00 - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A. Per quanto attiene la viabilità di rango sovracomunale si richiamano i maggiori arretramenti individuati cartograficamente sulle tavole di piano a fronte della strada provinciale che costituiscono previsione strutturale di P.R.G.C.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - Interventi diretti con Permesso di Costruire - Interventi con S.U.E. – Superficie minima interessata mq 5.000		
<u>Prescrizioni:</u> - La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nel 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi. - Gli accessi diretti alla Strada Provinciale S.P.129 non possono essere superiori a 2 (due) compreso l'innesto della nuova strada. - in presenza di recettori sensibili in prossimità di tutte le aree produttive, per la realizzazione degli interventi è d'obbligo la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico.		

<i>AREA</i> <i>PRODUTTIVI</i> <i>CONFERMATI</i>	<i>ED</i> <i>ESISTENTI</i>	<i>IMPIANTI</i> <i>E</i>	<i>ART. 22</i> <i>N.T.A.</i>	P1.2
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 10 - superficie coperta prevista : mq 25.373 - superficie territoriale : mq 45.982 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizi e di produzione immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile. Alloggi del proprietario e del custode con superficie utile massima di 250 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.				
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - rapporto fondiario di copertura : 65 % - indice utilizzazione fondiaria : mq/mq 1,00 - altezza massima : m 10,00 - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.				
C) <u>Condizioni di intervento</u> - Interventi diretti con Permesso di Costruire - Interventi con S.U.E. – Superficie minima interessata mq 5.000				
<u>Prescrizioni:</u> - La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nel 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi, con obbligo di provvedere all'individuazione delle aree a parcheggio per il personale addetto all'interno dell'area dello stabilimento. - in presenza di recettori sensibili in prossimità di tutte le aree produttive, per la realizzazione degli interventi è d'obbligo la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico.				

<i>AREA ED IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI</i>	<i>ART. 22 N.T.A.</i>	P1.3
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 1 - superficie coperta prevista : mq 14.763 13.241 10.918 - superficie territoriale : mq 39.243 36.430 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizi e di produzione immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile. Alloggi del proprietario e del custode con superficie utile massima di 250 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - rapporto fondiario di copertura : 50 % - altezza massima : m 10,00 - indice di utilizzazione fondiaria : mq/mq 1,00 - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A. Per quanto attiene la viabilità di rango sovracomunale si richiamano i maggiori arretramenti individuati cartograficamente sulle tavole di piano a fronte della strada provinciale che costituiscono previsione strutturale di P.R.G.C.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - Interventi diretti con Permesso di Costruire - Interventi con S.U.E. – Superficie minima interessata mq 5.000		
<u>Prescrizioni:</u> - La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nel 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi. Sono ammesse nella “VA” le attrezzature ed i servizi connessi con le esigenze dei trasporti stradali secondo l'art. 34 - in presenza di recettori sensibili in prossimità di tutte le aree produttive, per la realizzazione degli interventi è d'obbligo la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico.		

<i>AREA ED IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI</i>	<i>ART. 22 N.T.A.</i>	P1.4
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 3 - superficie coperta prevista : mq 12.018 - superficie territoriale : mq 29.655 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizi e di produzione immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile. Alloggi del proprietario e del custode con superficie utile massima di 250 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - rapporto fondiario di copertura : 50 % - indice di utilizzazione fondiaria : mq/mq 1,00 - altezza massima : m 10,00 - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. o filo di fabbricazione più avanzato esistente - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - Interventi diretti con Permesso di Costruire - Interventi con S.U.E. – Superficie minima interessata mq 5.000		
<u>Prescrizioni:</u> - La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nel 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi. - in presenza di recettori sensibili in prossimità di tutte le aree produttive, per la realizzazione degli interventi è d'obbligo la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico.		

<i>AREA ED IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI</i>	<i>ART. 22 N.T.A.</i>	P1.5
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 10 - superficie coperta prevista : mq 12.389 - superficie territoriale : mq 27.451 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizi e di produzione immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile. Alloggi del proprietario e del custode con superficie utile massima di 250 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - rapporto fondiario di copertura : 50 % - indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 1,00 - altezza massima : m 10,00 - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A. Per quanto attiene la viabilità di rango sovracomunale si richiamano i maggiori arretramenti individuati cartograficamente sulle tavole di piano a fronte della strada provinciale che costituiscono previsione strutturale di P.R.G.C.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - Interventi diretti con Permesso di Costruire - Interventi con S.U.E. – Superficie minima interessata mq 5.000		
<u>Prescrizioni:</u> - La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nel 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi. - in presenza di recettori sensibili in prossimità di tutte le aree produttive, per la realizzazione degli interventi è d'obbligo la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico.		

<i>AREA ED IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI</i>	<i>ART. 22 N.T.A.</i>	P1.6
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 4 - superficie coperta prevista : mq 53.071 18.568 - superficie territoriale : mq 82.120 32.606 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizi e di produzione immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile. Alloggi del proprietario e del custode con superficie utile massima di 250 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - rapporto fondiario di copertura : 75% 60 % - indice di utilizzazione fondiaria : mq/mq 1,00 - altezza massima : m 10,00 - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A. Per quanto attiene la viabilità di rango sovracomunale si richiamano i maggiori arretramenti individuati cartograficamente sulle tavole di piano pari a mt. 10,00 solo per strutture di servizio quali parcheggi e impianti di depurazione a fronte della strada provinciale che costituiscono previsione strutturale di P.R.G.C.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - Interventi diretti con Permesso di Costruire singolo a termine validità S.U.E. in atto o convenzionato - Interventi con S.U.E. – Superficie minima interessata mq 5.000		
<u>Prescrizioni:</u> - La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nel 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi. - Per la realizzazione degli interventi è d'obbligo la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico.		

<i>AREA ED IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI</i>	<i>ART. 22 N.T.A.</i>	P1.7
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 2 - superficie coperta prevista : preesistente - superficie territoriale : mq 7.044 - destinazioni d'uso ammesse : preesistenti		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - rapporto fondiario di copertura : preesistente - altezza massima : / - distacchi dai confini : / - distacchi dalle strade : / - distacchi dagli edifici : /		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - Interventi diretti con Permesso di Costruire con le limitazioni stabilite dall'art. 39 delle NA del PAI		
<u>Prescrizioni:</u> - Si richiama l'art. 39 delle NA del PAI		

<i>AREA ED IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI</i>	<i>ART. 22 N.T.A.</i>	P1.8
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 4 - superficie coperta prevista : mq 26.555 - superficie territoriale : mq 50.783 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizi e di produzione immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile. Alloggi del proprietario e del custode con superficie utile massima di 250 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - rapporto fondiario di copertura : 50 % - indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 1,00 - altezza massima : m 10,00 - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A. Per quanto attiene la viabilità di rango sovracomunale si richiamano i maggiori arretramenti individuati cartograficamente sulle tavole di piano a fronte della strada provinciale che costituiscono previsione strutturale di P.R.G.C.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - Interventi diretti con Permesso di Costruire - Interventi con S.U.E. – Superficie minima interessata mq 5.000 - Vincolo ad un unico accesso		
<u>Prescrizioni:</u> - La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nel 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi. - in presenza di recettori sensibili in prossimità di tutte le aree produttive, per la realizzazione degli interventi è d'obbligo la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico.		

AREA ED IMPIANTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO	ART. 23 N.T.A.	P2.1
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u>		
- abitanti previsti : n° 2 - superficie coperta prevista : mq 15.470 3.965 <u>3.304</u> - superficie territoriale : mq 38.675 7.930 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizi e di produzione immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie massima di 250 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u>		
- rapporto fondiario di copertura : 50 % - indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 1,00 - altezza massima : m 10,00 - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A. Per quanto attiene la viabilità di rango sovracomunale si richiamano i maggiori arretramenti individuati cartograficamente sulle tavole di piano a fronte della strada provinciale che costituiscono previsione strutturale di P.R.G.C.		
C) <u>Condizioni di intervento</u>		
- Interventi con S.U.E. – Superficie minima interessata mq 5.000		
<u>Prescrizioni:</u>		
- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.		

<i>AREA ED IMPIANTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO</i>	<i>ART. 23 N.T.A.</i>	P2.2
A) <u>Caratteristiche dell'Area</u> - abitanti previsti : n° 2 - superficie coperta prevista : mq 10.864 - superficie territoriale : mq 27.160 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizi e di produzione immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie utile. Alloggi del proprietario e del custode con superficie utile massima di 250 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.		
B) <u>Caratteristiche edificatorie</u> - rapporto fondiario di copertura : 50 % - indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 1,00 - altezza massima : m 10,00 - distacchi dai confini : m 5,00 - art.11 N.T.A. - distacchi dalle strade : m 8,00 - artt.11 - 29 N.T.A. - distacchi dagli edifici : m 10,00 - art.11 N.T.A. Per quanto attiene la viabilità di rango sovracomunale si richiamano i maggiori arretramenti individuati cartograficamente sulle tavole di piano a fronte della strada provinciale che costituiscono previsione strutturale di P.R.G.C.		
C) <u>Condizioni di intervento</u> - Interventi con S.U.E. – Superficie minima interessata mq 5.000		

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- Per la realizzazione degli interventi è d'obbligo la presentazione della valutazione previsionale di impatto acustico.
- L'accessibilità alla viabilità provinciale dovrà avvenire per mezzo dell'accesso esistente nella limitrofa area P1.5

AREA ED IMPIANTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO	ART. 23 N.T.A.	P2.3
AREA INGLOBATA NELLA P1.6 IN SEDE DI VARIANTE 2019		

AREA INDUSTRIALE ESTRATTIVA
EDIFICABILE

ART. 25
NTA

IE 1
IE 1 f

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 2
- superficie territoriale : mq. 265.188 - di cui mq. 22.975 nell'area IE 1f
- superficie coperta prevista : mq. 5.222
- destinazione d'uso ammesse : Esclusivamente nell'area IE1f
Selezione, lavorazione e stoccaggio degli inerti.
Alloggi del proprietario o del custode con superficie massima di mq. 150. Uffici in misura non superiore, per ogni unità, ad 100 mq. della Superficie Utile.
Salvo quanto prescritto all'art. 41 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie per la IE 1f

- rapporto fondiario di copertura: 25%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 artt. 11 e 25 N.T.A.
- distacchi dalle strade : m. 20,00 art. 29 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 art. 11 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

- Interventi diretti con Permesso di costruire

P r e s c r i z i o n i:

Attenersi scrupolosamente a quanto previsto dalla Legislazione in materia di "cave" (~~22/11/1978 n° 69~~ **23/2016**) e alla L. 18/05/1989 n° 183 e s.m.i.

AREA INDUSTRIALE ESTRATTIVA
EDIFICABILE

ART. 25
NTA

IE 1 f*

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° /
- superficie territoriale : mq. **62.114** 60.731
- superficie coperta prevista : mq. **15.528** 15.183
- destinazione d'uso ammesse :
Selezione, lavorazione e stoccaggio degli inerti.
Alloggi del proprietario o del custode con superficie massima di mq. 150. Uffici in misura non superiore, per ogni unità, ad 100 mq. della Superficie Utile.
Salvo quanto prescritto all'art. 41 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie per la IE 1f

- rapporto fondiario di copertura: 25%
- altezza massima : m. 10,00 o art. 25
- distacchi dai confini : m. 5,00 artt. 11 e 25 N.T.A.
- distacchi dalle strade : m. 30,00 art. 29 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 art. 11 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

- Interventi diretti con Permesso di costruire

P r e s c r i z i o n i:

Attenersi scrupolosamente a quanto previsto dalla Legislazione in materia di "cave" (L.R. 22/11/1978 ~~n° 69~~ **23/2016**) e alla L. 18/05/1989 n° 183 e s.m.i.

AREA INDUSTRIALE ESTRATTIVA
EDIFICABILE

ART. 25
NTA

IE 2
IE 2 f

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 2
- superficie coperta prevista : mq. preesistente
- superficie territoriale : mq. 8.232 – di cui mq 3.468 nell'area IE 2 f
- destinazione d'uso ammesse : Selezione, lavorazione e stoccaggio degli inerti.
preesistenti

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto fondiario di copertura: preesistente
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 artt. 25 e 11 N.T.A.
- distacchi dalle strade : m. 8,00 art. 29 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 art. 11 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Limitatamente a quanto stabilito all'art. 39 delle NA del PAI

P r e s c r i z i o n i:

Attenersi scrupolosamente a quanto previsto dalla Legislazione in materia di
“cave” (L.R. ~~22/11/1978 n° 69~~ **23/2016**) e alla L. 18/05/1989 n° 183 e s.m.i.

AREA INDUSTRIALE
ESTRATTIVA

ART. 25
N.T.A.

IE 3
IE 3 f

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 2
- superficie coperta prevista : mq **3.109**
- superficie territoriale : mq 45.070 – di cui mq **12.437** nell'area IE 3 f
- destinazioni d'uso ammesse : Selezione, lavorazione e stoccaggio degli inerti.
Alloggi del proprietario o del custode con superficie massima di mq 150. Uffici in misura non superiore, per ogni unità, a 100 mq della Superficie Utile.
Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto fondiario di copertura: 25%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 artt. 25 e 11 N.T.A.
- distacchi dalle strade : m. 8,00 art. 29 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 art. 11 N.T.A.
- **arretramento dalla S.P. 129: m. 30**

C) Condizioni di intervento

Permesso di costruire convenzionato – **permesso di costruire**

Prescrizioni:

Attenersi scrupolosamente a quanto previsto dalla Legislazione in materia di “cave” (L. R. 22/11/1978 ~~n° 69~~ **23/2016**) e alla L. 18/05/89 n° 183 e s.m.i.

AREA INDUSTRIALE
ESTRATTIVA

ART. 25
N.T.A.

IE 4

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0
- superficie coperta prevista : mq /
- superficie territoriale : mq
- destinazioni d'uso ammesse : Selezione, lavorazione e stoccaggio degli inerti. Alloggi del proprietario o del custode con superficie massima di mq 150. Uffici in misura non superiore, per ogni unità, a 100 mq della Superficie Utile.
Salvo quanto prescritto all'art.41 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto fondiario di copertura: 25%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 artt. 25 e 11 N.T.A.
- distacchi dalle strade : m. 8,00 art. 29 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 art. 11 N.T.A.
- **arretramento dalla S.P. 129: m. 30**

C) Condizioni di intervento

Permesso di costruire convenzionato

Prescrizioni:

Attenersi scrupolosamente a quanto previsto dalla Legislazione in materia di "cave" (L. R. ~~22/11/1978 n° 69~~ **23/2016**) e alla L. 18/05/89 n° 183 e s.m.i.

AREA PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE COLLETTIVO, DI INIZIATIVA PRIVATA

ART. 35
N.T.A.

AVSP

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 3.=
- superficie territoriale : mq. ~~9.538~~= **7.983**
- destinazioni d'uso ammesse : Edificazione finalizzata alla realizzazione di infrastrutture ed attrezzature sportive e ricreative per impianti realizzati e gestiti da privati. Sono ammessi locali per la residenza dei proprietari e/o del custode con un massimo di volume edificabile/sup. fondiaria pari al 0,20 mc./mq.
Salvo quanto prescritto all'art. 41 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto fondiario di copertura per gli impianti: 50%
- rapporto fondiario di copertura per la residenza: 20%
- altezza massima : m. 8,50
- distacchi dai confini : m. 5,00 art 37 N.T.A.
- distacchi dalle strade : m. 10,00 artt. 26 e 37 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 art. 37 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

- ~~Interventi diretti con Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.).~~
- Interventi diretti con Permesso di costruire nei limiti stabiliti dall'art. 35

P r e s c r i z i o n i:

Dotazioni ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m. nonché quanto prescritto dalle normative di settore delle specifiche attività che si prevede di insediare. Si richiamano i disposti dell'ultimo comma dell'art. 5 delle N.T.A.

AREA AGRICOLA DI
SALVAGUARDIA AMBIENTALE

ART. 27
N.T.A.

E 1

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0
- totale volumi previsti : mc 0
- superficie territoriale : mq **10.280**
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 27 N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie in progetto

C) Condizioni di intervento

P r e s c r i z i o n i:

Per tale area è vietata ogni nuova edificazione, gli edifici possono essere assoggettati a solo intervento di restauro monumentale.

AREA AGRICOLA DI
SALVAGUARDIA AMBIENTALE

ART. 27
N.T.A.

E 2*

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0
- totale volumi previsti : mc 0
- superficie territoriale : mq **236.265**
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 27 N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie in progetto

C) Condizioni di intervento

P r e s c r i z i o n i:

Per tale area è vietata ogni nuova edificazione, gli edifici possono essere assoggettati a solo intervento di restauro monumentale.

AREA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	ART. 27 N.T.A.	E 3*
---	-------------------	------

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0
- totale volumi previsti : mc 0
- superficie territoriale : mq **8.643**
- destinazioni d'uso ammesse :interventi di cui all'art. 27 N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie in progetto

C) Condizioni di intervento

Prescrizioni:

In caso di cessazione dell'attività di deposito è d'obbligo la rimessa in pristino dello stato dei luoghi all'uso agricolo. Dovranno essere impiegate idonee forme di schermatura dei depositi tramite barriere verdi.

AREA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	ART. 27 N.T.A.	E 4*
---	-------------------	------

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0
- totale volumi previsti : mc 0
- superficie territoriale : mq **8.500**
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 27 N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie in progetto

C) Condizioni di intervento

P r e s c r i z i o n i:

In caso di cessazione dell'attività di deposito è d'obbligo la rimessa in pristino dello stato dei luoghi all'uso agricolo. Dovranno essere impiegate idonee forme di schermatura dei depositi tramite barriere verdi.

Non potranno essere previsti dei nuovi accessi dalla strada provinciale.

AREA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	ART. 27 N.T.A.	E 5*
---	-------------------	------

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0
- totale volumi previsti : mc 0
- superficie territoriale : mq **34.971**
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 27 N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie in progetto

C) Condizioni di intervento

P r e s c r i z i o n i:

In caso di cessazione dell'attività di deposito (*) è d'obbligo la rimessa in pristino dello stato dei luoghi all'uso agricolo. Dovranno essere impiegate idonee forme di schermatura dei depositi tramite barriere verdi.

(**) i depositi di rifiuti inerti non pericolosi di cui all'art. 27 possono essere realizzati esclusivamente nella piccola porzione di terreno esterna alla fascia B di Pai

Non potranno essere previsti dei nuovi accessi dalla strada provinciale. La nuova area per stoccaggio di materiale inerte dovrà utilizzare l'accesso esistente dell'area limitrofa, i cumuli di materiale inerte dovranno distare alla base ad almeno 6,00 m dal confine stradale e non dovranno arrecare problemi alla visibilità dei veicoli in transito.

Tutti gli interventi che saranno effettuati ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi. Eventuali, ulteriori, osservazioni potranno essere formulate nel prosieguo dell'iter urbanistico della variante.

AREA AGRICOLA

ART. 26
N.T.A.**E****A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 749
- superficie territoriale : mq. 28.923.549
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 26 N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- superficie copertura in progetto : ~~25%~~ **1/3 del lotto** di cui 5% per residenza
- altezza massima : m. 7,50 o art. 26 NTA
- distacchi dai confini : m. 5,00
- distacchi dalle strade : art 29 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 o art. 11 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

- Interventi diretti con Permesso di costruire
- Eliminazione delle superfetazioni sui fabbricati di più antico impianto.
- Attenersi a quanto prescritto all'art. 41 delle N.T.A.

P r e s c r i z i o n i:

- Sono ammessi interventi conformi all'art. 26 N.T.A.)