

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI SANT'ALBANO STURA
PIANO REGOLATORE GENERALE
(APPROVATO CON D.G.R. N. 61-9216 DEL 20/01/1991)

VARIANTE PARZIALE N. 5 su variante 2006
(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	DEL
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	DEL
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	DEL

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

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

INDICE

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.....	pag.	4
” 2 - Articolazione normativa del P.R.G.....	”	6
” 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale	”	7
” 4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	”	11
” 5 - Modalità attuative dirette	”	13
” 6 - Condizioni relative alle opere di urbanizzazione.....	”	14
” 7 - Parcheggi privati per nuova costruzione e modifica di destinazione d’uso	“	15
“ 8 - Categorie di destinazioni d’uso.....	“	16
“ 9 - Utilizzazione del suolo.....	”	18
” 10 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni	”	20
” 11 - Interventi edilizi e loro definizioni	”	22
” 12 - Individuazione e classificazione delle aree.....	”	31
” 13 - R - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d’uso ammesse	”	33
” 14 - R1 - Aree di interesse storico - artistico - ambientale.....	”	34
” 15 - R2 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita.....	”	38
” 16 - R3 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa residua.....	”	40
” 17 - R4 –Complessi privi di interesse storico artistico ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia	”	42
” 18 - R5 - Aree di completamento e R6 – aree di nuovo impianto	”	43

Art. 19 - AR - Annucleamenti rurali	pag.	44
“ 20 - T - Aree a prevalente destinazione terziaria	“.	45
” 21 - Aree a prevalente destinazione produttiva: destinazioni d’uso ammesse	”	46
” 22 - P1 - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati - di completamento e P2 – aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto	”	47
” 23 PE – Aree per attività estrattive	”	48
“ 24 - E - Aree agricole	“	49
” 25 - E1 - E2 - Aree agricole di rispetto agli abitati e di salvaguardia ambientale	”	55
” 26 - SP - Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale.....	”	56
” 27 - G - Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale	”	58
” 28 - IDC Aree per distributori di carburanti	”	59
” 29 - A.S. Aree a destinazione speciale	”	61
” 30 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative	”	62
” 31 - Fasce di rispetto	”	65
” 32 - Edifici ricadenti in zona impropria	”	67
” 33 - Autorimesse	”	69
” 34 - Accessori.....	”	70
” 35 - Opere attigue a strade provinciali	”	71
” 36 - Aree a verde privato.....	”	72
“ 37 - Vincoli di carattere geologico - tecnico	”	73

Art. 38 - Vincolo ai sensi del D. Leg.vo 42/04.....	pag. 81
” 39 - Beni culturali ambientali individuati dal P.R.G.....”	82
” 40 - Norme relative alla tutela ed al decoro dell’ambiente	83
” 41 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12/11/1999 nr. 28 e s.m. e D.C.R. 24/03/2006 n. 59 - 10831	86
” 42 - Norme specifiche attinenti a singole aree	89
” 43 - Eliminazione delle barriere architettoniche	97
” 44 - Deroghe.....	98
” 45 - Entrata in vigore del P.R.G.....	99

Tabelle di zona

N.B.: Le modifiche introdotte con la presente variante parziale sono evidenziate come segue:

- con **carattere grassetto** per le parti aggiunte;
- con sfondo grigio per le parti stralciate.

ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.

1. Il progetto della variante 2006 è costituito dai seguenti elaborati:

A) ELABORATI URBANISTICI

a1) relazione

a2) norme di attuazione e tabelle di zona

a3) tavole illustranti lo stato di fatto:

tav. A1.1:analisi dello stato di fatto:struttura fisica e insediativa
territorio comunale scala 1.5000

tav. A1.2:analisi dello stato di fatto:struttura fisica e insediativa
territorio comunale scala 1.5000

tav. A2.1:analisi dello stato di fatto:struttura insediativa
dettaglio delle aree a prevalenti usi urbani – capoluogo .. scala 1.2000

tav. A2.2:analisi dello stato di fatto:struttura insediativa
dettaglio delle aree a prevalenti usi urbani –
Ceriolo e Dalmazzi scala 1.2000

tav. A3.1:analisi dello stato di fatto: opere di urbanizza-
zione a rete - dettaglio delle aree a prevalenti
usi urbani - capoluogo scala 1:2000

tav. A3.2:analisi dello stato di fatto: opere di urbanizza-
zione a rete - dettaglio delle aree a prevalenti
usi urbani – Ceriolo e Dalmazzi scala 1:2000

a4) tavole di progetto:

tav. 1.1: progetto P.R.G.: territorio comunale scala 1:5000

tav. 1.2: progetto P.R.G.: territorio comunale scala 1:5000

tav. 2.1: progetto P.R.G.: capoluogo scala 1:2000

tav. 2.2: progetto P.R.G.: Ceriolo e Dalmazzi scala 1:2000

tav. 3: progetto P.R.G.: centro storico scala 1:1000

tav. 4: progetto P.R.G.: capoluogo
zone di insediamento commerciale, ai sensi della
L.R. 28/99 e s.m. e i. scala 1:2000

tav. 5.1: progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di
idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5000

tav. 5.2: progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di
idoneità alla utilizzazione urbanistica scala 1:5000

- tav. 6: sintesi P.R.G. e situazione urbanistica comuni
contermini..... scala 1:25.000
- a5) scheda quantitativa dei dati urbani
- a6) Fascicolo “Osservazioni e controdeduzioni”
- B) ELABORATI GEOLOGICI
- relazione geologico-tecnica
- tav. A1 carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica
fluviale e delle opere idrauliche scala 1:10.000
- tav. A2 carta della tendenza evolutiva del torrente Stura di
Demonte (periodo compreso tra il maggio 1991 e
l’aprile 2001) scala 1:10.000
- tav. A3 carta delle acclività scala 1:10.000
- tav. A4 carta geoidrologica e schema stratigrafico scala 1:10.00
- tav. A5 carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni scala 1:10.000
- tav. A6 carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e
dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica..... scala 1:10.000
- C) elaborato tecnico “Rischio di Incidenti Rilevanti” – D.M. 09/05/2001

2. Gli elaborati di cui alle lettere a2), a4), B) hanno valore vincolante, con le precisazioni di cui all’art. 2 successivo; i restanti elaborati hanno valore illustrativo.

ART. 2 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. per favorire un ordinato assetto e sviluppo degli insediamenti sul territorio comunale, individua gli interventi strutturali ed infrastrutturali necessari o ammissibili, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati, mediante le rappresentazioni cartografiche e le Norme di Attuazione (N. d. A.).
2. Le N.d.A. contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del P.R.G. e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio comunale.
3. Delle N. d. A. fanno parte integrante le "Tabelle di Zona" allegate; le Tabelle riassumono ed integrano le previsioni delle N. d. A. relativamente alle singole zone normative in cui è suddiviso il territorio comunale, nonché a porzioni di dette zone o a singoli edifici in esse comprese.
Le note alle Tabelle di zona precisano quali parametri ed indici rivestono valore prescrittivo e quali semplice valore descrittivo della zona normativa.
Eventuali prescrizioni particolari contenute nelle Tabelle prevalgono e costituiscono deroga rispetto alle disposizioni generali contenute nelle N. d. A.
4. In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese ed in riferimento agli stessi immobili; in caso di controversa interpretazione fra tavole e norme, prevale il dettato normativo e/o il contenuto della Tabella.
5. Gli elaborati geologico – tecnici hanno funzioni normative a tutti gli effetti.
Le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate dalle indagini sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio e geologico-tecniche sulle aree di intervento, sono da intendersi in ogni caso prevalenti su tutte le previsioni cartografiche e normative di P.R.G.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- 1.1 Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali in esso contemplati e secondo modalità dirette od indirette a tal fine previste.
- 1.2 Costituisce modalità attuativa diretta il conseguimento di atto abilitativo mediante permesso di costruire, anche quando convenzionato ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., o denuncia di inizio attività (D.I.A.). Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.
Le aree soggette a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.), ai fini della attuazione delle aree per servizi, seguono le stesse disposizioni, di cui ai commi seguenti, previste per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).
- 1.3 Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento.
Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte eventualmente ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica possono essere formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 2 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere urbanistico oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni di territorio, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 o dell'8° comma, lettera e), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 3 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi, fatta salva, comunque, la possibilità di esproprio ai sensi della legislazione vigente.
- 4.1 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi, è fatto obbligo della loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standard di legge richiamati nel comma 7 seguente.
Nel caso in cui le aree individuate risultino inferiori rispetto agli standard richiamati al successivo comma 7, fatta salva la possibilità di ulteriore cessione delle aree per il

soddisfacimento degli standard stessi, è fatto obbligo di monetizzare la quota residua.

Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 seguente.

- 4.2 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo o P.C.C., ove il P.R.G. non individui nelle tavole di progetto e/o nelle relative Tabelle di Zona, aree per servizi, fatta salva la possibilità di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi, è fatto obbligo della loro monetizzazione. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 40 seguente.
- 4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale di cui agli artt. 16 e 17, per interventi di ristrutturazione urbanistica, opera la monetizzazione delle aree per servizi fatti salvi i disposti dell'art. 40 seguente e fatti salvi i casi seguenti:
- ove il P.R.G. individui nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi nel qual caso è fatto obbligo di cessione;
 - ove ricorra l'applicazione di quanto previsto nel comma 4°, dell'art. 16 successivo;
- 5.1 Quando l'intervento ricade in aree residenziali, è soggetto a modalità attuativa diretta e riguarda nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, si procede alla cessione gratuita solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 40 successivo per il commercio al dettaglio.
- 5.2 Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, soggetti ad intervento diretto e ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento e/o previste nelle tabelle di zona, diversamente si procede alla loro monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 40 successivo per il commercio al dettaglio.
- L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento.
- Nel caso di edifici con destinazione impropria ricadenti in aree produttive o terziarie, si applica quanto previsto nel comma 5.1 precedente.
- Ove le aree per servizi siano previste nelle singole tabelle di zona si procederà, in sede di richiesta del primo permesso di costruire, alla verifica dello standard di legge relativamente all'area di intervento in proprietà ed all'individuazione delle aree necessarie che dovranno essere oggetto di cessione o assoggettamento ad uso pubblico. Si potrà comunque procedere alla monetizzazione solo nel caso in cui sull'area di intervento in proprietà non sia materialmente possibile individuare le aree per servizi.

- 6 Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standard di legge cui si fa riferimento nel presente articolo è da riferirsi agli insediamenti o loro porzioni che costituiscono incremento di carico urbanistico.
Ove l'intervento riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi, se dovuto, va effettuato come differenza tra gli standard dovuti per la nuova categoria di destinazione e quelli dovuti per la destinazione precedente.
- 7 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo, è la seguente:
- destinazioni residenziali di cui alla lett. a, comma 1, art. 8 seguente: mq 25 ogni abitante ripartiti in via indicativa in mq 15/ab. per il verde e mq 10/ab. per il parcheggio. In sede di SUE sono consentite eventuali diverse ripartizioni;
 - destinazioni produttive di cui alla lett. b, comma 1, art. 8 seguente: 20% della S.T. o 10% della S.F. a seconda dei casi previsti all'art. 21, comma 1, punto 2 della l.r. 56/77 e s. m. ed i. ripartiti in via indicativa per il 50% per il verde e per il 50% per il parcheggio; in sede attuativa può essere prevista una attribuzione più elevata per il parcheggio;
 - destinazioni commerciali di cui alle lett. c₁, c₃, c₄, c₅, c₆, c₇, c₈, c₉, comma 1, art. 8 seguente: 100% della superficie utile lorda (SUL) da attribuire nella misura dell'80% al parcheggio e nella misura del 20% al verde; per il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq dovrà essere rispettato il disposto del 2° comma dell'art. 21, L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
 - destinazioni commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c₂, comma 1, art. 8 seguente: 20% della superficie fondiaria interessata dall'intervento (da attribuire interamente al parcheggio) fatte salve maggiori dotazioni da prevedersi in riferimento alla superficie lorda di pavimento della destinazione commerciale;
 - destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d₁, comma 1, art. 8 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 5 mq ogni posto letto fatte salve maggiori dotazioni stabilite dalla normativa di settore;
 - destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d₂, comma 1, art. 8 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 2,5 mq ogni piazzola;
 - destinazioni direzionali di cui alla lett. e₃, comma 1, art. 8 seguente: come destinazione commerciale, lettere c₁, c₃ ...etc.; le destinazioni di cui alle lettere e₁ ed e₂ seguono la norma delle destinazioni residenziali.
- 8 In alternativa alla cessione gratuita, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione. La presente disposizione non si applica per le aree a prevalente destinazione residenziale. Si richiama quanto prescritto dalla L.R. 43/85.
- 9 Ove nelle tavole di progetto sono indicate aree per viabilità queste dovranno essere

cedute, per la porzione ricadente nelle singole aree di intervento, in occasione dell'attuazione delle previsioni di Piano.

Ove la previsione di viabilità ricada in zone soggette a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato, è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se la stessa debba essere ceduta o asservita ad uso pubblico.

- 10 Gli introiti conseguenti alla monetizzazione delle aree per servizi dovranno essere utilizzati per l'acquisizione e realizzazione di aree per infrastrutture e servizi individuati dal P.R.G.

ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

- 1 A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
 - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
 - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. (P.E.E.P.);
 - 3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata (P.I.P.);
 - 4) i piani di recupero di cui alla Legge 05.08.78 n. 457 (P. di R.);
 - 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.);
 - 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).

- 2 Il disegno di dettaglio all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo ha titolo indicativo, salvo diversa specifica indicazione, dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Tabelle di Zona, per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.

- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. 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 s. m. ed i. Le aree eventualmente escluse assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.

- 4 Con le stesse procedure del comma 3 precedente, l'Amministrazione può inoltre suddividere aree soggette a S.U.E. in ambiti da sottoporre a singoli S.U.E.; in tal caso dovrà comunque garantirsi un disegno coerente rispetto all'intera area ed al suo intorno, nonché una corretta distribuzione di aree per servizi e capacità edificatoria.

- 5 Possono presentare, a norma del 4° comma dell'art. 5 della L.R. 18/96, S.U.E. i proprietari degli immobili che in base al reddito catastale rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati.
Per i P. di R. si richiama il disposto dell'art. 30 della L. 457/78.
Anche in tali casi dovrà comunque garantirsi un disegno unitario dell'area intera e un'equa distribuzione di spazi pubblici e capacità edificatoria.

- 6 Per le aree già sottoposte ad un S.U.E. ancora vigente si intendono espressamente ri-

chiamati i relativi strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso il titolo abilitativo sarà soggetto a quanto normato nel S.U.E. stesso, fatte unicamente salve le nuove disposizioni delle presenti norme attinenti al commercio al dettaglio.

ART. 5 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti ad atto abilitativi edilizio:
 - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
 - b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
 - c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - d) 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 ed in particolare con le destinazioni ammesse nelle singole zone normative;
 - e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma degli edifici;
 - f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 3 Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 16, 2° comma del D.P.R. 380/01. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione, i costi previsti e la bozza di convenzione.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.
- 5 Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 6 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 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto di intervento. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
- 2 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) idoneo sistema viario veicolare, per l'accesso agli edifici;
 - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a supportare le utenze dell'insediamento;
 - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76;
- 3 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto di nuova costruzione deve avere accesso diretto al sistema viario ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.

**ART. 7 - PARCHEGGI PRIVATI PER NUOVA COSTRUZIONE
E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO**

- 1 L'esecuzione di interventi di nuova costruzione per qualunque tipo di destinazione è subordinata alla disponibilità della seguente quantità minima di superficie destinata al parcheggio privato: 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
- 2 La dotazione di parcheggio privato di cui al primo comma si applica anche per ampliamenti e mutamenti di destinazione d'uso.
La dotazione di parcheggio privato non si applica per:
 - interventi che interessino una superficie utile netta (Sun) inferiore a 100 mq;
 - interventi ricadenti nelle aree R1;

ART. 8 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

- 1 Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma dell'art. 8 della L.R. 19/99, sono quelle appresso elencate.

Fatto salvo quanto ammesso alla lettera d) dell'art. 5 precedente per unità immobiliari inferiori a 700 mc, il passaggio da una categoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a permesso di costruire; il passaggio da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinata a D.I.A.

Ove il cambio di destinazione d'uso riguardi il commercio al dettaglio si richiama in ogni caso l'art. 40 successivo.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

- a₁) residenze di civile abitazione (compresa l'attività di bed and breakfast);
- a₂) residenze collettive.

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b₁) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panneliere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b₂) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini.
- b₃) destinazioni produttive estrattive: comprendono le attività di estrazione e prima lavorazione in sito del materiale di cava, le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti allo stoccaggio del materiale.

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c₁) commercio al dettaglio;
- c₂) commercio all'ingrosso;
- c₃) somministrazione alimenti e bevande;
- c₄) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio;
- c₅) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale

privata;

- c₆) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c₇) altri servizi di tipo sanitario privati;
- c₈) attività sportive private;
- c₉) attività di spettacolo e intrattenimento private.

Categoria d): destinazioni turistico-ricettive, suddivise in:

- d₁) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere (compresa la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva);
- d₂) strutture ricettive all'aperto (compresa la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva).

Categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in :

- e₁) attività professionali;
- e₂) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;
- e₃) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi etc...

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

- f₁) destinazioni agricole residenziali;
- f₂) agriturismo;
- f₃) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

- 2 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (certificato di agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.
- 3 Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. n. 19/99 con specifico riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 8.

ART. 9 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

- 1 Le Tabelle di Zona precisano per ogni zona le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie eventualmente già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G.
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti a zone normative diverse né fra aree non contigue, salvo che in quest'ultimo caso mediante strumento urbanistico esecutivo.
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica nelle zone di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali da aggiornarsi con continuità a seguito di interventi edilizi diretti e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe del precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di atti abilitativi e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere un atto abilitativo di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.
- 9 L'istanza diretta ad ottenere un atto abilitativo ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi assentiti e richiesti.

- 10 Le possibilità edificatorie di sopraelevazione o ampliamento ammesse in misura percentuale dal P.R.G. non sono ripetibili nel caso di interventi già realizzati a decorrere dal 20/01/1991.

ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti Norme di Attuazione e nelle Tabelle di Zona sono definiti dal R.E. cui si fa riferimento.
Ove nelle presenti norme si stabilisce in modo specifico un riferimento per la misurazione dell'altezza di un fabbricato, ciò costituisce deroga ai criteri di calcolo prescritti nella norma generale del R.E.
- 2 Per quanto non contemplato dal R.E. valgono le seguenti ulteriori definizioni.
- 3 Per la determinazione degli abitanti insediabili o degli altri parametri previsti dalle presenti norme ai fini del calcolo delle aree per servizi e dei parcheggi privati, si assume quanto segue:
 - abitanti insediabili per interventi a destinazione residenziale:
nr. ab. = volume / 100 mc per abitante;
 - posto auto:
mq 26
 - superficie di vendita esercizi commerciali al dettaglio:
ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, etc.; la superficie di vendita si determina calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata da pareti.
- 4 Parete finestrata:
Si intende il lato dell'edificio con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.
- 5 Adeguamenti igienico - funzionali:
Ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico - funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni abitative non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli strettamente necessari a garantire la fruibilità in senso lato delle unità immobiliari.
- 6 Destinazione d'uso di immobile esistente:
La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'atto abitativo e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione

catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti, supportati in tal caso da dichiarazione del richiedente o avente titolo, resa ai sensi del DPR 445/2000 e s.m. e int.

- 7 Ove il testo prevede l'assenso scritto del confinante si intende atto pubblico registrato e trascritto con la sola eccezione degli interventi relativi alla costruzione di autorimesse di cui all'art. 33 e dei fabbricati accessori di cui all'art. 34 per i quali sarà sufficiente l'assenso scritto mediante scrittura privata.
- 8 Ove nel testo si faccia riferimento ad "incremento volumetrico" si intende ampliamento o sopraelevazione dell'edificio in oggetto.

ART. 11 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

2 MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE: riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

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

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego di materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a D.I.A..

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate, fatto comunque salvo quanto prescritto in R.E.

3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.).

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

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 degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

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

FINITURE INTERNE: riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

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.

4 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.R.C.)

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente:

4.1. RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

4.2. RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare, è ammesso:

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

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. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici e per la realizzazione di abbaini da realizzarsi esclusivamente con forme e materiali tradizionali, e con dimensioni strettamente necessarie al rispetto

della normativa igienico-sanitaria dei locali d'abitazione.

Gli abbaini (da valutarsi oltre che per forma e materiali anche in ragione del numero e della collocazione), di cui alla presente norma sono ammessi in quanto compatibili con i caratteri dell'edificio e non comportino pregiudizio per elementi esistenti architettonici e/o decorativi di pregio, presupposti questi che debbono preventivamente essere accertati dall'Amministrazione Comunale onde effettuare le necessarie valutazioni tecniche finalizzate al rilascio dell'atto di consenso.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE: ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI E 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 anche su piani diversi purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con riguardo per le parti comuni e le parti strutturali di pregio architettonico.

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.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

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 gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R.E.).

Il P.R.G. definisce le seguenti sottoclassi di intervento:

5.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.P.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni, oltre a quanto già ammesso nei commi precedenti e con le limitazioni eventualmente prescritte in ciascuna area normativa:

FINITURE ESTERNE: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

E' consentita la realizzazione di nuovi solai e soppalchi interni a norma del vigente R.E..

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: sono ammessi rifacimenti parziali di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

E' ammesso il recupero, per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative, di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

FINITURE INTERNE: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

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.

È altresì ammesso il recupero per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

A tal fine si intendono le porzioni di fabbricato delimitate da copertura ed almeno due lati perimetrali anche in deroga a quanto stabilito nel Regolamento Edilizio per quanto concerne la definizione di superficie utile lorda (S.U.L.)

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

5.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono, oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia totale si può operare mediante la demolizione e ricostruzione solo di parti dell'edificio senza produrre una demolizione completa dell'intero organismo edilizio.

In tal caso, oltre a parziali modifiche della sagoma sono consentiti integrazioni ed incrementi volumetrici nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo. Gli incrementi volumetrici devono essere coerenti con la tipologia ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste ai successivi commi 9 e 10.

In alternativa a quanto previsto precedentemente, qualora le condizioni di degrado dell'edificio lo rendano necessario, si può operare mediante la completa demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile. In tal caso, tuttavia, la ricostruzione dovrà avvenire con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente e pertanto non potranno essere utilizzati gli eventuali incrementi volumetrici previsti nei singoli ambiti normativi.

5.3 RISTRUTTURAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (RIQ)

Riguarda edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che presentano elementi tipologici, architettonici o di finitura non coerenti con i caratteri ambientali per i quali si ammette quanto previsto nei commi precedenti, con obbligo tuttavia di eliminare gli elementi ambientalmente incoerenti, sostituendoli con altri per migliorare la qualità dell'edificio rispetto al proprio intorno.

5.4 RICOSTRUZIONE GUIDATA (R.G.)

In presenza di ruderi di edifici diroccati, il Sindaco, con apposito atto, può ordinare lo sgombero, per fini di pubblico decoro, pubblica incolumità, miglioria delle condizioni di viabilità, recupero di spazi di uso pubblico, etc.

Quando non sussistono le condizioni di cui al capoverso precedente, gli edifici diroccati e distrutti in tutto o in parte possono essere oggetto di interventi di ricostruzione guidata miranti a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

La corrispondenza della proposta progettuale alla forma, tipologia e consistenza originarie dovrà essere documentata in sede di richiesta di permesso di costruire mediante rilievi, vecchie fotografie o atto sostitutivo di notorietà. Quando la documentazione risultasse difficile, non esauriente o mancante si dovrà assumere l'ingombro planimetrico catastale ed una consistenza uniforme rispetto ai fabbricati contigui, oppure, in caso di edificio isolato, un'altezza massima pari a ml 7,50;

la progettazione dovrà in tali casi tendere a conformare il nuovo fabbricato a quelli tradizionali esistenti in zona.

6 SOSTITUZIONE EDILIZIA (S.E.)

La sostituzione edilizia consiste in un intervento rivolto alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire; in tal caso il P.R.G. fissa parametri edilizi ed eventualmente specifiche precisazioni per la riedificazione.

7 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8 EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso ogni mutamento della destinazione d'uso.

9 AMPLIAMENTO

L'intervento di ampliamento consiste in un incremento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione orizzontale del fabbricato.

Tale intervento, fatta salva la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi, come previsto nei commi precedenti, realizzabile senza alcuna ulteriore verifica, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole zone normative.

In caso di ampliamento dovrà rispettarsi:

- distanza dai confini: m 5 salvo riduzioni purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietario confinante, registrato e trascritto; l'edificazione in aderenza a parete a confine non finestrata è sempre consentita purché si dimostri -

- con idonea progettazione - l'adeguato coordinamento dei due edifici;
- distanza tra pareti finestrate: m 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non prospicienti o non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di m 3

10 SOPRELEVAZIONE

L'intervento di sopraelevazione consiste in un incremento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Tale intervento, ad esclusione della sopraelevazione per adeguamento statico – tecnico – funzionale inferiore a cm. 60, senza nuove aperture, da intendersi come semplice innalzamento della copertura per il quale non sono richieste le verifiche delle distanze, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole aree normative.

La sopraelevazione, fatte salve inderogabilmente:

- la distanza minima di m 10 tra pareti finestrate direttamente prospicienti (si considerano pareti finestrate anche quando solo una delle pareti sia finestrata);
- la distanza minima di m 3 tra pareti non direttamente prospicienti o non finestrate;

è ammessa come appresso:

- sopraelevazione di edifici in aderenza:
 - è ammessa la sopraelevazione, sul filo di fabbricazione esistente entro i limiti della parete attigua esistente;
- sopraelevazione sul confine di proprietà:
 - è ammessa con assenso del confinante o con arretramento di m. 5 dal confine;
- sopraelevazione di edifici staccati:
 - nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a m 3, è consentita la sopraelevazione, comunque con parete cieca, previo arretramento dalla stessa a distanza maggiore o uguale a m 3 dalla parete prospiciente; per sopraelevare con parete finestrata occorre un arretramento di almeno m 5 dal confine o assenso del confinante;
 - nel caso in cui la distanza tra pareti sia superiore a m 3 ma inferiore a m 10, è consentita la sopraelevazione con assenso del confinante o con arretramento uguale o superiore a m. 5,00;
 - nel caso in cui la distanza tra pareti sia pari o superiore a m 10 o nel caso in cui sull'area confinante non sussistano costruzioni, è ammessa la sopraelevazione se la distanza dal confine è superiore o uguale a m. 5,00 o con assenso del confinante;

11 APERTURA O MODIFICA FINESTRE

L'apertura di nuove finestre su pareti esistenti è ammessa se la distanza della parete su cui si interviene è uguale o superiore a m 5 dal confine; se la distanza dal confine è inferiore a m 5 è necessario assenso del confinante; in caso di pareti esistenti prospicienti l'apertura di nuove finestre non è comunque ammessa se sussiste una distanza tra le pareti inferiore a m 3.

La modifica di finestre esistenti segue le prescrizioni del capoverso precedente.

12 NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o su aree oggetto di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.

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

- nelle aree di nuovo impianto a qualunque destinazione:
 - distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di m 5, riducibile previo assenso del confinante;
 - distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10.
- in tutte le restanti aree:
 - distanza da confini (Dc): m 5, salvo riduzioni con assenso del confinante;
 - distanza tra pareti finestrate: m 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta e non si applica per pareti non prospicienti o non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di m 3.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE con previsioni planivolumetriche.

- 13 Quando, nelle norme attinenti a singole aree, si ammette un intervento, resta inteso che sono sempre consentiti, salvo diversa specifica prescrizione, gli interventi dei commi che precedono quello in questione.

ART. 12 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Il territorio comunale è suddiviso in zone individuate nella cartografia così classificate:

- aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili:
 - R1 aree di interesse storico-artistico- ambientale;
 - R2 aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita;
 - R3 aree di recente edificazione a capacità insediativa residua;
 - R4 complessi privi di interesse storico artistico ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia;
 - R5 aree di completamento;
 - R6 aree di nuovo impianto;
 - AR annucleamenti rurali

- T aree a prevalente destinazione terziaria:
 - T nr.ric (ricettivi)

- aree a prevalente destinazione produttiva:
 - P1 aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento;
 - P2 aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
 - PE – aree per attività estrattive

- aree agricole:
 - E aree agricole;
 - E1 aree agricole di rispetto agli abitati;
 - E2 aree agricole di salvaguardia ambientale;

- AS aree a destinazione speciale;

- IDC aree per impianti distribuzione carburanti.

- aree a verde privato;

- aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale (SP);
- aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale (G);
- aree per viabilità, trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

ART. 13 - R - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
 - categoria a), comma 1, art. 8 precedente;
 - categoria b₁), comma 1, art. 8 precedente;
con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute nocive e moleste; nelle aree residenziali di completamento (R5) e di nuovo impianto (R6) le attività artigianali ammesse sono limitate all'artigianato di servizio che può essere ospitato in strutture edilizie assimilabili a quelle residenziali;
 - categoria c), comma 1, art. 8 precedente;
 - categoria d₁), comma 1, art. 8 precedente;
 - categoria e), comma 1, art. 8 precedente;
 - attrezzature e servizi pubblici di livello comunale.

- 2 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché ai permessi di costruire ed alle dichiarazioni di inizio attività devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Comune, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente (mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari inferiori a 700 mc, come normato all'art. 5 precedente).

- 3 L'Amministrazione Comunale potrà comunque vietare l'insediamento di attività pur riconducibili alle categorie di cui al punto 1 che per dimensionamento o specifiche caratteristiche risultino incompatibili con la prevalente destinazione d'uso residenziale, con il sistema infrastrutturale locale o con le prescrizioni di programmazione commerciale.

- 4 Gli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e nuova costruzione che incidano sul preesistente livello di rischio sono subordinati ad uno studio di impatto e compatibilità ambientale, nonché ai criteri di compatibilità territoriale-ambientale individuati dal D.M. LL.PP 9 maggio 2001.

ART. 14 - R1 - AREE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti immobili aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente *e con le esigenze di tutela e valorizzazione delle preesistenze.*
- 4 Nelle tavole di piano in scala 1:1000 il P.R.G. individua 6 gruppi di edifici:
 - gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
 - gruppo II: edifici di pregio architettonico;
 - gruppo III: edifici di interesse ambientale – documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari);
 - gruppo IV: edifici privi di particolare pregio;
 - gruppo V: edifici in gravi condizioni di degrado;
 - gruppo VI: edifici oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale

Per ciascun gruppo si individua il tipo di intervento ammesso secondo la tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		
I	edifici di pregio storico artistico	R.S.
II	edifici di pregio architettonico	R.C.
III	edifici di interesse ambientale-documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari)	R.P.
IV	edifici privi di particolare pregio	R.T.
V	edifici in gravi condizioni di degrado	S.E.
VI	edifici oggetto di recente costruzione e/o di intervento in contrasto ambientale	RIQ / S.E.
R.S. = restauro conservativo o restauro scientifico R.C. = risanamento conservativo R.P. = ristrutturazione edilizia interna o parziale R.T. = ristrutturazione edilizia totale RIQ = ristrutturazione per la riqualificazione architettonico edilizia S.E. = sostituzione edilizia		

- 5 Gli interventi della precedente tabella sono integrati dalle specificazioni che seguono.
- 5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 5.2 È sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..
- 5.3 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica in ogni caso l'obbligo di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.
- 5.4 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale me-

dianete gli interventi previsti; il conseguente incremento di SUL è in questi casi sempre ammesso. Si richiama nel proposito la L.R. 21/98.

- 5.5 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I, II e III, è ammessa:
- per documentate esigenze igienico-funzionali, nell'ambito degli interventi assenti, la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti.
 - traslazioni di volumi, finalizzate al diradamento e ad una migliore fruizione delle aree interne, sempreché la loro utilizzazione non comporti sui fronti strada edifici con altezza superiore alla massima aderente o comunque più di tre piani fuori terra ed un'altezza massima di m 9,00 ed in ogni caso sia mantenuta la tipologia a cortina ove esistente. La sopraelevazione di cm. 60 è comunque sempre ammessa per le documentate esigenze igienico funzionali. Gli ampliamenti non dovranno avvenire sui lati prospettanti la viabilità e gli spazi pubblici.
- 5.6 Negli interventi di sostituzione edilizia si può applicare quanto ammesso nella ristrutturazione edilizia totale.
La ricostruzione dovrà avvenire con tipologie e materiali coerenti con l'intorno e nel rispetto di quanto disciplinato sul R.E.
Gli edifici su fronte strada dovranno conservare gli allineamenti esistenti.
- 6 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria.
- 7 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse, a norma dell'art. 32 seguente, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti.
- 8 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 9 Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 10 La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12' comma del presente articolo.
- 11 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate

e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.

- 12 Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui alla parte seconda del Decreto Legislativo n. 42/2004, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo.
Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.

ART. 15 - R2 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ed ormai saturo.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante modalità attuativa diretta:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia parziale e totale, come definiti nelle presenti N. di A.
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti incrementi volumetrici che non eccedano il 20% del volume esistente e comunque un limite massimo di 200 mc; 75 mc sono consentiti anche se eccedono la percentuale predetta.
Nel caso in cui l'incremento volumetrico interessi un edificio plurifamiliare di tipo condominiale, deve essere realizzato con soluzioni tipologiche e costruttive unitarie e coerenti rispetto ai connotati dell'esistente previa autorizzazione dell'assemblea condominiale.
 - d) sostituzione edilizia (S.E.) di singoli edifici semprechè il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione; nel caso di sostituzione edilizia di edifici esistenti già a destinazione residenziale di tipo uni o bifamiliare sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui alla lettera c) precedente.

Per gli interventi di incremento volumetrico e di sostituzione edilizia è prescritto il rispetto del rapporto di copertura non superiore al 40% e di una altezza massima non superiore a m 7,50. Nel caso di edifici esistenti con rapporto di copertura e altezza superiori rispetto ai valori predetti, gli interventi di cui alle lettere precedenti sono ammessi nel rispetto dei valori massimi già esistenti.

Gli interventi di incremento volumetrico sono consentiti *in toto*. L'intervento di cui alla lettera d) può essere assoggettato dalla Amministrazione Comunale, procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente, a S.U.E. nel caso in cui ciò sia ritenuto necessario in relazione al contesto edilizio ed infrastrutturale esistente; è in ogni caso obbligatorio assoggettare gli interventi di sostituzione edilizia a S.U.E. quando:

- l'intervento di sostituzione edilizia comporta la demolizione di fabbricati non residenziali e la loro riconversione alla destinazione residenziale con la realizzazione di più di due edifici;
- la sostituzione edilizia riguarda un'area di intervento avente superficie superiore a 3.000 mq o una volumetria superiore a 2.000 mc.

In sede di SUE si applica quanto disposto al secondo capoverso del comma 4 seguente.

- 4 Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente;
 - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura del 40% e l'altezza massima di m 7,50

L'Amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione e l'asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3 precedente.

- 5 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 30% della S.U.L. esistente e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto previsto nelle tabelle di zona.
- 6 Autorimesse ed accessori sono ammessi secondo quanto normato negli art. 33 e 34 seguenti nel rispetto del rapporto di copertura previsto nelle tabelle di zona.

ART. 16 - R3 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 3 Su edifici ed aree sono ammessi:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia parziale e totale, come definiti nelle presenti N. di A.
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti incrementi volumetrici che non eccedano il 20% del volume esistente e comunque un limite massimo di 200 mc; 75 mc sono consentiti anche se eccedono la percentuale predetta.
Nel caso in cui l'incremento volumetrico interessi un edificio plurifamiliare di tipo condominiale, deve essere realizzato con soluzioni tipologiche e costruttive unitarie e coerenti rispetto ai connotati dell'esistente, previa autorizzazione dell'assemblea condominiale.
 - d) sostituzione edilizia (S.E.) di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione; nel caso di sostituzione edilizia di edifici esistenti già a destinazione residenziale di tipo uni o bifamiliare sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui alla lettera c) precedente.
Per gli interventi di incremento volumetrico e di sostituzione edilizia è prescritto il rispetto del rapporto di copertura non superiore al 40% e di una altezza massima non superiore a m 7,50;
 - e) la nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria indicata nelle singole tabelle di zona mediante intervento diretto. Sono assoggettati a S.U.E., procedendosi ai sensi del c. 2, art. 3 precedente, quando:
 - l'intervento comporta la demolizione di fabbricati non residenziali e la loro riconversione alla destinazione residenziale con la realizzazione di più di due edifici;

- la sostituzione edilizia riguarda un'area di intervento avente superficie superiore a 3.000 mq o una volumetria superiore a 2.000 mc.

- 4 Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica a condizione che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente;

L'Amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione e l'asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3 precedente.

- 5 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 30% della S.U.L. esistente e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto previsto nelle tabelle di zona.
- 6 Autorimesse ed accessori sono ammessi secondo quanto normato negli art. 33 e 34 seguenti nel rispetto del rapporto di copertura previsto nelle tabelle di zona.

**ART. 17 - R4 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO
ARTISTICO AMBIENTALE CHE RICHIEDONO
INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti complessi di vecchia e recente edificazione privi di interesse storico-artistico-ambientale in situazione di degrado che richiedono interventi di sostituzione edilizia.
- 2 Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante S.U.E. o secondo quanto disposto nelle relative tabelle di zona e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art. 13 precedente.
- 3 In assenza di S.U.E. sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 4 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78.

ART. 18 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO E R6 – AREE DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Le aree R5, di completamento, sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
- 2 Le aree R6, di nuovo impianto, sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 3 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 13.
- 4 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto.
Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 19 - AR - ANNUCLEAMENTI RURALI

- 1 Il P.R.G. individua topograficamente come annucleamenti rurali le borgate od i nuclei di originaria formazione rurale ove assieme alla permanenza delle attività primarie e delle connesse residenze si intende promuovere il recupero del patrimonio edilizio anche per nuovi usi.
In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza rurale, impianti e strutture a carattere aziendale con l'esclusione di nuovi impianti per l'allevamento zootecnico) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso categoria a), comma 1, art. 8 precedente;
 - categoria b₁), comma 1, art. 8 precedente;
con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute nocive e moleste;
 - categoria c), comma 1, art. 8 precedente limitatamente alle sottocategorie c₁, c₂, c₃;
 - attrezzature e servizi pubblici di livello comunale.

- 2 Per gli edifici esistenti, oltre a quanto disposto al comma precedente, sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia parziale e totale, anche con sopraelevazioni ed ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse e sempreché non producano un'altezza massima superiore a ml. 7,50; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.

- 3 Gli interventi di nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti nel rispetto dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona.
Gli interventi di nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq/mq ed il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40%.

ART. 20 - T - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA

- 1 Nelle aree a prevalente destinazione terziaria gli usi ammessi in ragione delle specifiche destinazioni sono i seguenti:

Tnr.ric: categoria d), comma 1, art. 8 precedente.
categoria c), comma 1, art. 8 precedente, limitatamente alle sottocategorie c₃, e c₈.

Oltre agli usi specificamente attribuiti, sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- la residenza del proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 250 mq di S.U.L. per ogni attività insediata o insedianda;
- attrezzature e impianti pubblici.

- 2 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto a cura e spese del richiedente che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali di nuova realizzazione a servizio dell'attività principale.
- 3 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nelle tabelle di zona.

ART. 21 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

- 1 Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alla categoria b), comma 1, art. 8 precedente.
Sono inoltre ammessi usi commerciali, limitatamente alle sottocategorie c_1 , c_2 , comma 1, art. 8 precedente per le singole aree annotate specificatamente sulle tabelle di zona, richiamandosi comunque per quanto concerne il commercio al dettaglio l'art. 41 successivo.

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
 - la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 250 mq di S.U.L. per ogni attività insediata o insedianda; In ogni caso la superficie residenziale non potrà essere superiore alla superficie produttiva esistente o in progetto.
 - attrezzature e impianti pubblici.
- 2 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali di nuova realizzazione a servizio dell'attività principale.
- 3 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona. Nelle presenti aree potranno essere insediate solo in quanto non aggravino il preesistente livello di rischio.

ART. 22 - P1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO E P2 – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati dal Piano nella loro ubicazione, da completare (P1) e le aree di nuovo impianto (P2).
- 2 Nelle aree P1 di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto e senza verifica di parametri edilizi ed urbanistici, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti esistenti.

Gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione e sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.

La dotazione minima di aree per attrezzature di cui all'art. 21 paragrafo 2 della L.U.R. è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria;
- 3 Nelle aree P2 gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei parametri fissati nelle tabelle di zona ed alla previa formazione di S.U.E. ove previsto.
- 4 Al fine di non incrementare il livello di rischio già presente sul territorio, nell'ambito del rilascio delle autorizzazioni urbanistiche per l'insediamento di nuove attività produttive con utilizzo di sostanze pericolose ai sensi del D. Lgs 334/1999 e s. m. e i. deve essere richiesta l'effettuazione di un'analisi dei rischi preventiva con determinazione delle frequenze di accadimento e delle conseguenze sull'uomo e sull'ambiente degli incidenti ipotizzabili, al fine di garantire la compatibilità territoriale con i criteri individuati dal D.M. LL.PP. 9 maggio 2001.
L'aggiornamento dell'elaborato tecnico RIR dovrà contenere anche la caratterizzazione di tutti gli elementi territoriali comunali secondo lo standard regionale adottato con il Sistema Informativo Aree di Danno e Territorio.
- 5 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

ART. 23 - PE - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA

- 1 Nelle aree a prevalente destinazione produttiva estrattiva sono ammessi gli usi di cui alla categoria b₃), comma 1, art. 8 precedente.
- 2 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalità di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.
- 3 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attività estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia, l'amministrazione e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa.
- 4 Al termine delle autorizzazioni per la coltivazione dette aree debbono essere recuperate sotto il profilo ambientale nei termini prescritti ed assumono la normativa delle aree agricole di rispetto degli abitati di cui all'art. 25 seguente.
- 5 Gli impianti di cui al precedente comma 3 devono comunque rispettare un rapporto di copertura massimo pari al 5%; gli atti di assenso alla loro realizzazione sono rilasciati per un tempo non superiore al periodo di svolgimento dell'attività estrattiva.

ART. 24 - E - AREE AGRICOLE

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

- a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;
- a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc.

Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
- qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal concessionario mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiama-

ti, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 6° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 500 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

- 4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.
 - 4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare:
 - distanza minima dalle aree residenziali perimetrate del Capoluogo: ml. 250;
 - distanza minima dalle aree residenziali perimetrate degli annucleamenti rurali: ml. 100;
 - distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
 - distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
 - distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.
 - 4.2 In caso di allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, si dovranno rispettare le seguenti distanze:
 - dalle aree residenziali del capoluogo: ml. 1500
 - dagli annucleamenti rurali (A.R.) : ml. 250;

- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee non destinate a consumo umano: ml. 20.

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

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 360 q.li.

In caso di allevamenti già eccedenti le suddette quantità sono ammessi aumenti di carico di bestiame in misura non superiore al 10%, sempreché si rispetti il comma 4.4 seguente.

- 4.3 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 50% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del concessionario, il rilascio della concessione è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.
- 4.4 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:
- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
 - qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento etc...);
 - l'ampliamento non dovrà comportare un aumento di carico di bestiame superiore al 40% se trattasi di allevamento di bovini. Tale ampliamento in caso di allevamenti di suini, sanati o avicunicoli è ammesso solo quando questi ultimi siano di dimensioni inferiori a quelle contemplate al comma 4.2 precedente. Qualora invece gli allevamenti di suini, sanati ed avicunicoli eccedano i limiti contemplati al comma 4.2 precedente, l'ampliamento è ammesso nella misura del 5%. Si richiama comunque per tutti i casi di ampliamento il rispetto del comma 4.3.

- 4.5 Le aree utilizzabili per lo spandimento possono essere individuate nel Comune di Sant’Albano o nei soli Comuni contermini.
- 4.6 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5, salvo accordo scritto tra i confinanti.
- 5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell’attività agricola non può superare il 30%. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani fuori terra, nr. 2, h. max. ml. 7,50.

- 5.1 Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo.

	Peso - q.li
Vacche.....	5,00
Vitelli scostrati.....	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi).....	1,50
Vitelli sanati (6 - 12 mesi)	2,30
Vitelli con più di 1 anno:	
- macello.....	3,80
- allevamento.....	3,00
Vitelli con più di 2 anni:	
- macello.....	4,80
- allevamento.....	4,00
Tori e torelli da riproduzione	5,00
Verri	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	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50	
Per ogni scrofa presente in ciclo	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120	
Per ogni scrofa presente in ciclo	6,70
Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.	

Per ogni scrofa presente in ciclo	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso	
Per ogni capo presente	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile	
da 10 a 50 kg.	0,30
Ovini	0,40
Caprini.....	0,30
Equini.....	4,00
Polli da carne.....	1,50 (x 100 capi)
Galline ovaiole	1,80 (x 100 capi)
Altri volatili e conigli	1,50 (x 100 capi)

5.2 La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 120 di S.U.L. per ha. dell'azienda condotta, in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,20 e le serre a tunnel con copertura in polietilene.
Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

5.3 La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità di S.U.L.:

- a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le
- b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattinzoli
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le
- c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le
- d) stalle bovini a stabulazione fissa
Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le
- e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette
Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le
- f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le
- g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le
- h) allevamenti avicunicoli
Superficie utile lorda: mq. 11/q.le
- i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportu-

namente documentate.

Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

- 6 I permessi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:
- a) agli imprenditori agricoli professionali ai sensi dei D.Lgs. n. 99/04 e n. 101/05
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale come definiti dalla D.G.R. n. 107-1659 del 28/11/2005.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

- 7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 8 Si richiama in ogni caso il rispetto delle vigenti normative igienico - sanitarie sugli allevamenti e sulla fertilizzazione e spandimento dei liquami previste dalle leggi e regolamenti provinciali, regionali e statali di settore.

**ART. 25 - E1-AREE AGRICOLE DI RISPETTO AGLI ABITATI
E2-AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AM-
BIENTALE**

- 1 Le aree agricole di rispetto agli abitati, individuate come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire opportune fasce di filtro tra insediamenti urbani e territorio agricolo produttivo.
- 2 Le aree agricole di salvaguardia ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico.
- 3 Le aree di cui al presente articolo sono equiparate alle aree E, tuttavia su di esse sono consentiti solo gli interventi di cui alla lettera a), 2° comma del precedente art. 24, in funzione di aziende agricole già insediate, con un limite massimo per ampliamento o completamento del 30% della superficie coperta esistente.
Per gli edifici per i quali viene meno, per cessazione, l'attività agricola e per gli edifici a destinazione extra-agricola, si ammettono gli interventi previsti nell'art. 32 seguente.

ART. 26 - SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale al servizio di insediamenti residenziali, terziari e produttivi.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo e lettera nelle tavole di P.R.G.
- 3 Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore.
- 4 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., lettere b), c), d), e), f), g), s), t), u), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore, la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio e non interagisca negativamente con altre previsioni urbanistiche *o determini vincoli sulle proprietà confinanti*.
- 5 Gli impianti tecnologici quali cabine ENEL, centrali telefoniche e simili, per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione, possono essere autorizzati anche senza l'osservanza dei parametri edilizi e urbanistici fissati per le aree in cui devono essere realizzati, salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza e fatti salvi eventuali arretramenti prescritti dalle norme di settore:
 - a) 10 metri di distanza da pareti finestrate di edifici residenziali esistenti;
 - b) 5 metri di distanza dai confini dell'area di proprietà dell'Ente o a questo concessa in assegnazione fatta salva riduzione con accordo tra le parti;
 - c) distanza dalla strada come fissata per l'area in cui l'impianto deve essere realizzato.
- 6 A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e sempreché non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 20 mq di superficie coperta.
- 7 La progettazione delle aree a servizi con destinazione a verde attrezzato conseguente all'attuazione di SUE dovrà essere integrata e corredata da uno specifico studio agronomico per individuare criteri e modalità esecutivi, finalizzati a conferire la

massima naturalità alle aree interessate coerentemente ai caratteri ambientali locali.

- 8 Si richiamano in quanto applicabili i disposti contenuti ai commi 3 e successivi del precedente art. 3.

ART. 27 - G - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE URBANO E/O TERRITORIALE

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.
- 2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.
- 3 Per gli impianti Enel, Telecom, gas e simili si richiama il comma 5 dell'art. 26 precedente.

ART. 28 - IDC - AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTI.

1. Nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - se ammessi dalle disposizioni della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8 - potranno essere localizzati nelle aree contraddistinte con la sigla IDC, in aree ove è consentita la corrispondente destinazione ed anche nelle fasce di rispetto della viabilità delle aree agricole E; potranno, in tal caso, eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.
2. Oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura...), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso - le seguenti destinazioni:
 - a) piccole officine di riparazione veicoli
 - b) lavaggi auto
 - c) servizi igienici
 - d) posto telefonico pubblico
 - e) vendita accessori auto
 - f) giornali e tabacchi
 - g) mini ristorazione
3. La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Legge Regionale 23.04.1999 n. 8.
4. Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq. 100 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.
5. Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti

con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

6. Sono fatte salve:
 - le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc..., nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;
 - le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8, poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

7. Le disposizioni di cui al comma 2 precedente si applicano solo nelle aree IDC; al di fuori di esse eventuali distributori carburanti dovranno limitarsi alle strutture strettamente necessarie per lo svolgimento dell'attività.

ART. 29 - AS - AREE A DESTINAZIONE SPECIALE

- 1 L'area AS.1 è riservata alle attività della Comunità Papa Giovanni XXIII e sulla stessa sono ammesse esclusivamente le destinazioni compatibili con le finalità di carattere socio assistenziale della Comunità.
- 2 Sull'area sono ammessi, mediante modalità attuative dirette, gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti e nuova costruzione nei limiti indicati nella relativa tabella di zona.
- 3 L'area AS.2 è riservata ad ospitare attività ed insediamenti relativi all'esercizio dell'attività di volo da diporto e sportivo. In essa è ammessa la realizzazione di aviopiste, nel rispetto delle norme che regolano l'attività e delle strutture ad esse funzionali e complementari quali le strutture per il ricovero e la manutenzione dei velivoli, i fabbricati di servizio, le residenze del titolare e del custode.
- 4 La previsione di Piano, da attuarsi a mezzo di S.U.E, è subordinata al rispetto delle specifiche condizioni e delle prescrizioni contenute nella relativa tabella di zona nonché nel rispetto delle prescrizioni e delle eventuali distanze di sicurezza previste dal Piano di Emergenza Esterno di cui al D.lgs. 334/99 e s.m.i. Si richiamano comunque le vigenti norme stabilite dal citato D.Lgs. 334/99 con particolare riferimento all'art. 14 ed ai conseguenti decreti applicativi preventivamente al rilascio di qualsiasi concessione e/o autorizzazione devono essere acquisiti i pareri favorevoli delle autorità competenti in merito alle condizioni di sicurezza necessarie per l'utilizzo dell'impianto previsto senza i quali non potrà essere realizzata alcuna opera
- 5 Sull'area sono ammesse le destinazioni di cui ai punti c1, c3 e c8 del primo comma dell'art. 8 precedente.
Oltre agli usi specificamente attribuiti, sono sempre ammessi:
 - impianti e servizi accessori connessi all'attività principale per una superficie coperta non superiore a mq. 1.500 comprensivi anche della parte residenziale prevista la quale non potrà superare una quantità volumetrica di 600mc.;
 - la residenza del proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 600 mc., con due piani fuori terra e altezza di ml. 6,50;
 - attrezzature e impianti pubblici.
- 6 La specifica convenzione dovrà prevedere i limiti temporali e di orario di utilizzo della struttura, le caratteristiche degli apparecchi sportivi che la potranno utilizzare e l'obbligo di stipula di un'assicurazione di adeguata entità in rapporto agli incidenti che potrebbero verificarsi nonché il divieto di volo sull'azienda chimica dell'area P1.6

ART. 30 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.

1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.

2 Il tracciato viario in progetto può subire, in sede attuativa, limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G.

Le porzioni di area destinate alla viabilità e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente capoverso, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.

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

2.1 Le strade pubbliche o di uso pubblico, ai sensi del 1° comma dell'art. 13 del D. Lgs. 285/92 (Nuovo codice della strada) e del successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 5/11/2001 dovranno essere conformi alle seguenti caratteristiche dimensionali.

Ambito Urbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m 9,50 comprensivi di corsia da m 2,75, banchina in destra da m 0,50 e marciapiede da m 1,50 per ogni senso di marcia. Nel caso di strada a senso unico con una sola corsia la larghezza complessiva della corsia più le banchine non deve essere inferiore a m 5,50 incrementando la corsia sino ad un massimo di m 3,75 e riportando la differenza sulla banchina in destra.

Ambito Extraurbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m 8,50 comprensivi di corsia da m 3,25, banchina in destra da m 1,00, per ogni senso di marcia. Nel caso di strada percorsa da categorie di traffico di cui ai numeri 7, 8, 9, 10 e 11 della tabella 3.2.c del Decreto 5/11/2001 (autobus, autocarri, autotreni, macchine operatrici e veicoli su rotaia) la larghezza minima della carreggiata dovrà essere pari a m 9,00 comprensivi di corsia da m 3,50 e banchina in destra da m 1,00 per ogni senso di marcia.

Eventuali riduzioni rispetto alle dimensioni precedenti possono essere autorizzate nel caso di completamenti di strade esistenti o qualora lo stato di fatto imponga la salvaguardia di edifici od opere preesistenti.

Nelle aree di nuovo impianto soggette a S.U.E. l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di prevedere carreggiate minime superiori a quanto previsto dal

Nuovo Codice della Strada. Per quanto attinente ai passaggi pedonali ed ai marciapiedi si richiama quanto disposto dall'art. 46 del vigente R.E. comunale.

3 Nelle aree destinate all'attività agricola - E, E1, gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti distanze minime dal confine di proprietà:

- m. 60 per strade di tipo A –autostrada
- m. 30 per strade statali
- m 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m 10,50;
- m 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m 10,50;
- m 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni si richiama l'art. 5 del D.M. 1404/68.

3.1 L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal confine delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a m 3.

Le recinzioni realizzate con siepi vive o morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm, di altezza complessiva non superiore a m 1,00, possono essere realizzate ad una distanza di m 1 dal confine stradale.

3.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E.; quando non riguardino aree asservite ad un fabbricato, ma fondi agricoli liberi, potranno essere realizzate secondo la tipologia prevista alle lettere d), e), f) del 3° comma dell'art. 52 richiamato.

4 In tutte le altre parti del territorio comunale diverse dalle zone agricole, l'arretramento dei fabbricati dal confine di proprietà è definito in sede di rilascio dell'atto abilitativo, nel rispetto di quanto segue:

- aree prospicienti strade provinciali esterne al concentrico: m 10;
- aree con prescrizione individuata nelle tavole di progetto: misura indicata graficamente;
- in tutti gli altri casi, fatto salvo il rispetto di allineamenti già esistenti ove l'Amministrazione ritenga opportuno conservarli per ragioni di omogeneità e continuità del tessuto edificato: m 5; tale distanza dovrà essere aumentata a m 10 nel caso in cui si realizzi un fabbricato a prevalente destinazione produttiva, commerciale o direzionale.

4.1 Nelle aree di cui al precedente comma 4, l'esecuzione di recinzioni, fatte salve di-

verse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà rispettare un distacco minimo dal confine stradale pari a m 1,50 con un minimo di distanza dall'asse stradale pari a m 4,75.

- 4.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E. secondo le seguenti tipologie:
- nelle aree residenziali e terziarie: tipologie di cui alle lettere c) e d) del 3° c., art. 52 richiamato;
 - nelle aree R1 e R2 e nelle altre aree residenziali, per queste ultime tra proprietà private, potrà anche essere utilizzata la tipologia a) del 3° c., art. 52 richiamato;
 - nelle aree produttive: verso spazi pubblici, tipologia c), fra aree private, tipologia b) del 3° c., art. 52 richiamato.
- 5 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi *pubblici*, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.
- 5.1 Gli impianti per la distribuzione di carburanti possono anche estendersi oltre la fascia di rispetto stradale purché sui limiti strettamente indispensabili per motivate ragioni di funzionalità e sicurezza.
Oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività di distribuzione dei carburanti, sono ammessi piccole officine, lavaggi auto, vendita accessori, giornali e tabacchi, somministrazione alimenti e bevande etc....
Fatti salvi quelli esistenti individuati dal P.R.G. con apposita sigla, nuovi eventuali impianti sono realizzabili nel rispetto della normativa di settore ed in particolare della L.R. 8/99.
- 5.2 Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto di cui al precedente 3° c., possono essere ampliati in misura non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche, purché l'ampliamento avvenga sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.
6. Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, approvati con D.Lgs. 285/92 e DPR 495/92 e s. m. che si intendono prevalenti ed integrative rispetto alle presenti norme, tenuto comunque conto del 5° c. art. 234 del codice.

ART. 31 - FASCE DI RISPETTO

1 Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità normate al precedente art. 30, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.

2 Corsi d'acqua

2.1 A norma dell'art. 29, L.R. 56/77 e s.m. ed i. le fasce di rispetto dai corsi d'acqua sono individuate dal P.R.G. nel seguente modo:

- Stura di Demonte: m 100;

I distacchi suddetti non si applicano nelle zone extra-agricole perimetrale dal P.R.G. se difese da adeguate opere di protezione, nelle quali si applicano i distacchi previsti dal R.D. 523/04 o quelli topograficamente individuati quando di valore maggiore.

Nel caso di corsi d'acqua privati minori non considerati a norma dei capoversi precedenti si applicano i distacchi dai confini previsti nell'art. 11 precedente.

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

2.3 Nelle fasce di cui al presente comma è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al 3° comma, art. 29, L.R. 56/77 e succ. m. ed i.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle presenti fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative, subordinatamente a verifica di compatibilità idraulica finalizzata ad individuare gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza delle abitazioni.

3 Cimitero

La fascia di rispetto del Cimitero è pari a m 150.

Si richiama il comma 5, art. 27, della L.R. 56/77 e succ. m. ed i., nonché, per gli edifici esistenti quanto ammesso dall'art. 28, L. 166/02.

4 Opere di presa acquedotto pubblico

In mancanza di definizione delle aree di salvaguardia ai sensi del 1° c., art. 21 del D. Lgs. 152/99 e s.m. si applica una fascia di rispetto pari a 200 m e per essa si richiama quanto disposto dal c. 5 del citato art. 21.

- 5 Elettrodotti
Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al D.I. 16/01/1991, al D.P.C.M. 23/04/1992.
- 6 Impianto di depurazione
La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è pari a m 100.
Tale fascia è da intendersi automaticamente rilocalizzata, come previsto dalle tavole di Piano, sul sito del nuovo impianto di depurazione in costruzione ad avvenuta certificazione di regolare funzionamento dello stesso e contemporaneamente si intenderà annullata la fascia di rispetto attualmente indicata sull'impianto esistente che cesserà la sua attuale funzione.
- 7 Metanodotto
Per l'edificazione in prossimità della condotta topograficamente individuata: m 20.
- 8 Ciglio scarpate
Per la nuova edificazione dovrà sempre essere rispettata la distanza di m. 10 dal ciglio delle scarpate, così come individuate sulle tavole di P.R.G.
L'indicazione topografica del ciglio delle scarpate ha valore puramente indicativo e dovrà essere oggetto di verifica mediante rilievo topografico di dettaglio in sede di attuazione delle previsioni di piano.
- 9 La esatta posizione delle infrastrutture e delle relative fasce di rispetto di cui al presente articolo deve essere oggetto di verifica sul terreno in sede di presentazione di permesso di costruire o di D.I.A. Maggiori arretramenti dovranno essere osservati qualora le distanze innanzi prescritte risultino inadeguate rispetto alle vigenti normative di settore.

ART. 32 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA

- 1 Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:
- a) edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone non residenziali: sono ammessi gli interventi previsti nella zona R3, limitatamente alle lettere a), b) e c) comma 3, dell'art. 15 precedente;
 - b) edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria, ricadenti in zona E, E1, sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della S.U.L. e comunque non superiore a 200 mq; l'ampliamento ammesso è subordinato ad atto unilaterale di impegno che garantisca il mantenimento, secondo apposito regolamento che definirà l'A.C., della unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate; Dovrà inoltre essere rispettato un rapporto di copertura non superiore al 50% dell'area in proprietà alla data di adozione della Variante.
 - c) fabbricati ad uso agricolo ricadenti in aree non agricole: sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione; per i fabbricati o loro porzioni destinati a residenza rurale sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle singole aree normative;
 - d) per gli edifici non contemplati nelle precedenti lettere, oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola previa verifica della Commissione Agricola Comunale, ricadenti in zona agricola E, E1, possono essere recuperati per destinazione residenziale mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento di volume contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti. Con le stesse modalità di intervento sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-ricettive e sportive; sono inoltre ammesse destinazioni per servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.
I fabbricati agricoli non più utilizzati e quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola possono anche essere riutilizzati, mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 11, per deposito, magazzini, rimessaggi e simili anche per attività extra agricole.
Ai soli fini del recupero per la destinazione residenziale, si precisa che:
 - sono recuperabili esclusivamente i fabbricati ove già sussistono locali di abitazione rurale (fabbricato principale del nucleo aziendale) realizzando un

massimo di due unità abitative ed ammettendosi per i restanti fabbricati esclusivamente destinazioni accessorie;

- in presenza di oltre due unità abitative è ammesso esclusivamente il recupero del numero delle unità abitative esistenti, ammettendosi per i restanti fabbricati esclusivamente destinazioni accessorie.

Le destinazioni non strettamente residenziali saranno ammesse purché il loro dimensionamento e la loro specifica destinazione d'uso risultino compatibili con la localizzazione in ambito agricolo e con i supporti infrastrutturali esistenti in sito.

- 2 Le quantità di ampliamento di cui al presente articolo sono concesse una-tantum.

ART. 33 - AUTORIMESSE

- 1 La costruzione di autorimesse in tutte le zone di P.R.G., fatto salvo ove ciò sia espressamente vietato o limitato, se realizzate fuori terra, in corpi di fabbrica autonomi rispetto all'edificio principale, è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - S.U.L. massima ammessa: mq 30 ogni unità immobiliare con un limite massimo di mq. 60;
 - altezza massima: m 4,50
 - se edificata a confine m. 2,50 sul confine stesso, e m. 3,00 sul lato interno con assenso scritto del proprietario confinante;
 - pendenza massima falde: 40%;
 - rapporto di copertura prescritto nelle singole zone;
 - distacchi da fabbricati e viabilità previsti per la nuova costruzione;
 - distacchi da confini: m 5,00, salvo riduzioni con assenso scritto del proprietario confinante.

- 2 Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata al piano terra e all'interno dell'edificio principale o in sua aderenza, ai fini dell'esclusione delle stesse dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° comma, lettera e) del R.E., l'altezza massima interna non dovrà essere superiore a m 2,50 e la S.U.L. non dovrà superare il doppio della S.U.L. del piano sovrastante.

- 3 Le autorimesse interrato sono ammesse senza verifica di parametri ed indici edilizi, semprechè la copertura sia convenientemente sistemata a lastrico solare o a giardino qualora la stessa o parte della stessa siano esterne rispetto all'ingombro dell'edificio principale.

- 4 La costruzione delle autorimesse di cui al 1° comma precedente è inoltre soggetta alle ulteriori seguenti limitazioni:
 - nelle zone R1, fermo restando quanto previsto nel comma 7 dell'art. 14 precedente, si ammettono le autorimesse fuori terra esclusivamente in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti; alle predette condizioni non è da verificarsi il rapporto di copertura richiamato nel 1° comma;
 - nelle altre zone di P.R.G., diverse dalle R1, è ammesso superare il rapporto di copertura richiamato nel 1° comma, eccezionalmente, in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti.

ART. 34 - ACCESSORI

- 1 E' ammessa, nelle zone di P.R.G., fatta eccezione delle zone R1, ed ove ciò sia espressamente vietato o limitato, la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, legnaia, ricovero attrezzi, riparo di forni, barbecue e simili, a servizio dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- S.U.L. massima: mq 10 per ogni area pertinenziale (per area pertinenziale si intende l'intera area annessa all'edificio anche se catastalmente suddivisa in più lotti o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all'entrata in vigore della presente norma);
 - altezza massima: m 2,50 alla gronda;
 - pendenza massima falde: 40%;
 - rapporto di copertura prescritto nelle singole zone;
 - distacchi da confini: m 5,00, salvo riduzioni con assenso scritto del proprietario confinante.

Gli accessori esistenti che risultino per tipologia e materiali non coerenti con i caratteri ambientali esistenti debbono uniformarsi a quanto precedentemente previsto; qualora necessario questo può essere richiesto in occasione di interventi su edifici nelle cui aree di pertinenza siano presenti i manufatti di cui si tratta.

ART. 35 - OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

- 1 Le opere in aree attigue alle strade provinciali, sono subordinate al preventivo nulla osta dell'ente proprietario per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
- 2 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazione, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali esistenti.

ART. 36 - AREE A VERDE PRIVATO

- 1 Il P.R.G. individua come aree a verde privato le aree libere all'interno o in margine del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate inedificate per ragioni di inidoneità geotecnica, per tutela dei corpi idrici e/o per ragioni di carattere ambientale.

Dette aree non sono edificabili e su di esse sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.

Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi culturali e manutentivi; possono essere eliminati, con obbligo di reintegrazione, solo in caso di comprovata necessità.

ART. 37 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole valgono le prescrizioni che seguono.

2.1 Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della Circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

2.2 Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la pensione all'edificabilità.

Si riportano di seguito le principali tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.

Natura del rischio geologico	Prescrizioni esecutive
------------------------------	------------------------

Dinamica della rete idrografica classe II

<p>Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri</p>	<p>Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati.</p> <p>Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.</p> <p>Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima.</p> <p>Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.</p>
--	--

Dinamica dei versanti classe II

<p>Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.</p>	<p>Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni</p>
<p>Costruzioni alla base di pendii</p>	<p>Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante. Esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.</p>
<p>Costruzioni a monte di pendii</p>	<p>Assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde. Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque. Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.</p>
<p>Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati</p>	<p>Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).</p>

2.3 Classe IIIa1 (aree a pericolosità elevata)

Per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfológica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico in classe IIIa1, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o e la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti;
 - b₇) l'ampliamento di infrastrutture rurali funzionali all'attività agricola in atto.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅, b₆, b₇, dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate nel pieno rispetto dell'equilibrio idrogeologico locale, operando in modo tale da non innescare processi di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

2.4 Classe IIIa2 (aree a pericolosità molto elevata)

Fatto salvo quanto previsto all'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n.279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n.365, in questa classe sono esclusivamente consentiti (N.d.a. P.A.I. – art. 9):

- a₁) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- a₂) gli interventi di manutenzione ordinaria, degli edifici, così come definiti alle lettere a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- a₃) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico insediativo;
- a₄) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- a₅) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- a₆) l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- a₇) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997/ alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Fatto salvo quanto sopra riportato per le classi IIIa1 e IIIa2, per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico con le simbologie sotto riportate si applicano le rispettive norme PAI:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate nella Fascia A: art. 29 commi 2 – 3 e art. 39, N. di A. del P.A.I.;

- aree classificate nella Fascia B: art. 30 commi 2 – 3 e art. 39, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate nella Fascia C: art. 31 commi 4 – 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree a rischio idrogeologico molto elevato Zona 1, Zona 2, di cui all'art. 49 delle N. di A. del P.A.I.: art. 50, N. di A. del P.A.I..

2.5 Classe IIIb

Are in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto, saranno consentiti tutti gli interventi generalmente ammessi nei terreni compresi in Classe I, in conformità con le destinazioni urbanistiche di Piano.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentiti solo i seguenti interventi:

- a) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - a₁) manutenzione ordinaria;
 - a₂) manutenzione straordinaria;
 - a₃) restauro e risanamento conservativo;

- 2.6 Al fine di realizzare condizioni di sicurezza, in deroga alle prescrizioni delle singole aree normative e a quanto previsto nel c. 2.3 precedente, è ammessa per edifici esistenti in zone interessate da dissesti e appositamente individuati in cartografia, la demolizione con ricostruzione su aree vicine, sempreché sia accertata la loro idoneità mediante indagini geologiche, idrogeologiche ed eventualmente geognostiche di dettaglio. La ricostruzione dovrà essere realizzata rispettando il volume e le altezze preesistenti ed adottando tipologie e materiali coerenti al contesto circostante.

3. Norme per le aree ricadenti in fascia A e B del P.S.F.F.

3.1 Fascia di deflusso della piena (fascia A)

Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in goletta, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguiti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

3.2 Fascia di esondazione (Fascia B)

Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti:

- a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi;
- d) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

3.3 Nelle fasce A e B valgono inoltre le sottoelencate specifiche prescrizioni:

–nei territori della fascia A sono esclusivamente consentite le opere relative e interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a, b, c, della L. 457/78, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;

–nei territori della fascia B sono esclusivamente consentite:

- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti

anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;

- interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
- interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

3.4 Per quanto non previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del P.S.F.F.

Nel caso di aree regolamentate sia ai sensi della circolare P.G.R. 8.5.96 n. 7/LAP sia ricadenti nelle fasce di cui al P.S.F.F. è prescrittiva, fra le due, la norma più restrittiva.

ART. 38 - VINCOLO AI SENSI DEL D. Lgs. 42/04

- 1 Si richiamano le prescrizioni del D. Leg.vo n. 42/04, attinenti alla parte seconda relative ai beni culturali appartenenti ad enti pubblici e persone giuridiche private senza fini di lucro.

Sono oggetto di specifico vincolo di tutela i seguenti beni:

- villa con graffiti del secolo XVI sita presso la Chiesa Parrocchiale;
- casa con affreschi del secolo XVII in Via San Martino;
- Cappella del Castello con relativa iscrizione romana affissa al portico;
- ex casa Sampò in regione Carpeneta;
- Chiesa Parrocchiale Maria Vergine Assunta;
- Confraternita di S. Croce;
- Cappella di S. Antonio;
- Pilone in Via Pilonetto;
- Chiesa Madonna del Pilone;
- Chiesa del Ceriolo;
- Chiesa dei Dalmazi;

- 2 Si richiamano le disposizioni parte terza del D. Leg.vo 42/04 relative ai beni soggetti a tutela di cui all'art. 142 (beni tutelati dalla precedente legge 431/85 cosiddetta Galasso).

I corsi d'acqua iscritti negli elenchi acque pubbliche sono:

- Fiume Stura di Demonte

ART. 39 - BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. individua quali beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. gli edifici sottoelencati;
Per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento ed ai vari parametri urbanistico-edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato al risanamento conservativo.
 - edifici vincolati di cui all'art. 38 precedente, comma 1.
 - edifici individuati nella tavola di P.R.G. in scala 1:1000 quali “edifici di pregio storico-artistico”;
 - edifici individuati nelle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 quali “complessi e/o manufatti di interesse ambientale /documentario”.

- 2 Gli atti abilitativi relativi agli immobili precedentemente elencati sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s. m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa legge regionale, fatti salvi gli edifici vincolati ex D.Lgs 42/04 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Al parere della Commissione Regionale di cui al citato art. 91 bis sono altresì subordinati Strumenti Urbanistici Esecutivi da realizzare all'interno delle aree classificate R1 dal P.R.G., richiamandosi quanto previsto al comma 8, art. 40 e comma 6, art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

ART. 40 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione
 - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.
A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
 - 1.2 Il presente P.R.G. è formato secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98. Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
- 2 Decoro dell'ambiente
 - 2.1 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.
 - 2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.
 - 2.3 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 naturali, dai canali e dalle bealere irrigue;
 - b) la morfologia del territorio costituita dai rilievi collinari;
 - c) 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 singolarità geologiche.
- 3.1 L'intera rete dei corsi d'acqua 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;
- nel solo caso di corsi d'acqua artificiali possono essere ammessi interventi di impermeabilizzazione e copertura ove finalizzati alla razionalizzazione della rete e del relativo regime idraulico o ad assicurare condizioni di salubrità in prossimità di abitati.

3.2 E' fatto divieto di modificare mediante scavi, riporti o altri movimenti terra lo stato dei luoghi alterando i profili naturali del terreno in modo significativo.

3.2.1 Ogni intervento sul suolo, compresa la preparazione di terreni a nuove colture agricole e la loro riconversione colturale deve comportare l'adozione di accorgimenti finalizzati ad evitare situazioni di degrado del suolo agricolo e ad assicurare condizioni di stabilità nel terreno nel suo insieme, quali ad esempio:

- assicurare le migliori condizioni di smaltimento e scorrimento superficiale delle acque con sistemi di raccolta e convogliamento idonei;
- dotare la viabilità di adeguate cunette o canalette laterali, anche realizzate con elementi prefabbricati purché non costituenti un sistema rigido;
- evitare il taglio di terreni a monte in aderenza a viabilità pubbliche o di uso pubblico; altri eventuali gradoni a confine degli appezzamenti limitrofi dovranno assicurare pendenze compatibili con la stabilità del versante e distacchi adeguati e muniti di idonee canalette di scolo.

3.2.2 La prescrizione di cui al comma 3.2 non si applica nelle aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali, produttivi o terziari, e quando gli interventi riguardino

la realizzazione di opere urbanizzative o la sistemazione di aree di pertinenza di edifici all'interno di zone agricole.

In tali casi comunque dovranno adottarsi, oltre agli accorgimenti tecnici relativi alla sicurezza del suolo ed alla minimizzazione degli impatti ambientali, le cautele operative di cui al comma 3.2.1 precedente.

- 3.3 Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lettera c) del 2° comma 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.

4. Ai fini dell'assenso agli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative 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.

ART. 41 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.99 NR. 28 E S. M. E D.C.R. 24.03.06 NR. 59-10831

- 1 L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s. m., della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831, nonché in base alle presenti norme di attuazione.
- 2 Il P.R.G. individua esclusivamente un addensamento storico rilevante di tipo A1, come topograficamente individuato nella relativa tavola.
La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente dalla tabella A) allegata.
L'eventuale riconoscimento di localizzazioni commerciali L1 è effettuato in sede di istruttoria di domande di autorizzazione ai sensi degli indirizzi regionali.
- 3 All'esterno dell'addensamento riconosciuto, l'esercizio di vicinato è ammesso nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto di seguito specificato.
Per le zone "P" ove è ammessa la destinazione commerciale, l'esercizio di vicinato è consentito nei seguenti casi:
 - a) in quanto connesso all'attività produttiva; per "connesso" si intende una attività commerciale che tratti generi simili o integrativi dei beni prodotti dall'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa;
 - b) in quanto tratta merci ingombranti nei termini specificati nell'art. 5, c. 6 degli "Indirizzi regionali".
- 4 Per le attività 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 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della S.U.L. ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 della D.C.R. 24/03/06 nr. 5959 - 10831.
5. Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 24.03.06 nr. 59 -10831, la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammessa, unicamente:
 - per gli esercizi di vicinato;
 - per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1.Tale possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammessa, previa documentata dimostrazione della impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi

stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

6. Nelle zone "P" ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

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

8. Si richiamano gli artt. 23, 24, 25, 26 e 27 della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006.

**TABELLA “A”
COMPATIBILITA’ TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA [mq]	ADDENSAMENTO	LOCALIZZAZIONI
		A1	L1
VICINATO	fino a 150	SI	SI
M – SAM 1	151 – 250	SI	SI
M – SAM 2	251 – 900	SI	SI
M – SAM 3	901 – 1.500	NO	SI
M – SE 1	151 – 400	SI	SI
M – SE 2	401 – 900	SI	SI
M – SE 3	901 – 1.500	NO	SI
M – CC	151 – 1.500	SI	SI
G – SM 1	1.501 – 4.500	NO	NO
G – SM 2	4.501 – 7.500	NO	NO
G – SM 3	7.501 – 12.000	NO	NO
G – SM 4	> 12.000	NO	NO
G – SE 1	1.501 – 3.500	NO	NO
G – SE 2	3.501 – 4.500	NO	NO
G – SE 3	4.501 – 6.000	NO	NO
G – SE 4	> 6.000	NO	NO
G – CC 1	fino a 6.000	NO	NO
G - CC 2	6.001 – 12.000	NO	NO
G - CC 3	12.001-18.000	NO	NO
G - CC 4	> 18.000	NO	NO

ART. 42 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLE AREE

- 1 Per le aree sottoelencate, individuate topograficamente con apposito simbolo, valgono le seguenti specifiche disposizioni indicate nei rispettivi commi successivi.
 - Aree R4.1 e R4.2
Trattasi di complessi privi di interesse storico artistico ambientale per i quali il Piano prevede a mezzo di S.U.E. la riqualificazione ed il cambio di destinazione d'uso mediante la sostituzione edilizia delle infrastrutture esistenti. L'attuazione delle previsioni di Piano è subordinata al completo trasferimento delle attività agricole o produttive insediate sulle aree in oggetto.
 - Aree R5.6
In sede di nuova edificazione e operazioni di scavo si richiede di porre attenzione e far riferimento alla normativa vigente in riferimento al possibile rinvenimento di reperti archeologici.
 - Aree residenziali di nuovo impianto R6.1 e R6.2
Per le aree residenziali in oggetto, da attuarsi a mezzo di S.U.E. è vietata la realizzazione di nuovi accessi diretti sulla strada provinciale antistante.
 - Aree residenziali di nuovo impianto R6.6 e R6.7
Per le aree in oggetto in sede di SUE è necessario prevedere la piantumazione di una cortina di alberi di medio ed alto fusto nei confronti del bordo dell'incisione del Fosso della Valle
L'edificazione dovrà rispettare un arretramento di almeno 10 mt. dal confine stradale provinciale.
 - Area a destinazione speciale A.S.1
Sull'area sono consentiti, una tantum, esclusivamente gli interventi destinati alle finalità di carattere socio-assistenziale della Comunità Papa Giovanni XIII già insediata.
 - Area a servizi d301
L'accesso all'area a parcheggio potrà avvenire esclusivamente dalla viabilità comunale.
 - Area oggetto di bonifica ambientale – P1.5
Tale area dovrà essere oggetto di attuazione del Piano di Bonifica approvato con la Conferenza dei Servizi tenutasi in Comune di S. Albano in data 10/12/2003.

Gli interventi previsti dal Piano saranno subordinati all'attuazione degli interventi di riassetto territoriale e ambientale previsti dal Piano di Bonifica.

- Area P1.6 – P2.4 – P1.7

Si richiamano espressamente le indicazioni derivanti dai piani di emergenza esterna redatti ai sensi dell'art. 20 del Dlgs. 334/99 ed in particolare dal documento che costituisce parte integrante della presente variante, denominato R.i.r. (rischio di incidenti rilevanti).

Per le aree P1.6, P1.7 e P2.4 sono ammesse esclusivamente le destinazioni di cui alla lettera b₂ (destinazioni produttive industriali) del 1° comma dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Per l'area P1.7 in particolare è richiesto in sede di intervento edificatorio adeguato impianto di trattamento aria con aspirazione forzata con captazione in zona protetta in caso di incidente con emissioni tossiche e l'installazione di infissi a tenuta d'aria. L'area interessata dall'attuale campo sportivo in adiacenza all'area P1.7 è inedificabile e sarà da considerare non utilizzabile a seguito della realizzazione di altra area sportiva

- Per l'area P1.8 si impone l'obbligo di mantenere gli accessi esistenti per i quali si dovrà valutare, in sede di ampliamento dell'area, il loro eventuale adeguamento con l'Ufficio Tecnico Provinciale. I fabbricati dovranno rispettare la fascia di rispetto prevista o l'allineamento delle strutture presenti.

- Area produttiva P1.9

L'area in oggetto è vincolata al mantenimento dell'esistente attività di escavazioni e lavorazione materiali inerti. La nuova edificazione è limitata ad una superficie coperta non superiore a 1.000 mq. secondo quanto indicato nella relativa tabella di zona

- Area agricola E (in prossimità dell'area produttiva P1.6 e P2.4)

Tale porzione di area agricola è da ritenersi totalmente inedificabile.

- Per l'edificio contrassegnato con l'asterisco, ubicato in prossimità della rotatoria del collegamento autostradale in località Ceriolo, oltre a quanto consentito alla lettera d) dell'art. 32 delle Norme di Attuazione sono ammesse le destinazioni di cui alla lettera c₃ (somministrazione alimenti e bevande) per una superficie massima di mq. 200 e lettere c₁ e c₂ (commercio ingrosso e dettaglio), per una superficie massima di mq. 65.

2 Norme di carattere ambientale e paesaggistico

Per le aree R3.1.1, P1.13, P1.8, P1.10, IDC valgono, quali norme di dettaglio ad integra-

zione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

Risparmio ed approvvigionamento idrico

- per ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere, ponendo particolare attenzione agli aspetti geoidrologici da valutarsi in sede attuativa al fine di evitare problematiche afferenti alla presenza sul territorio comunale di falde acquifere poste a ridotta profondità (per scongiurare effetti negativi di carattere ambientale sulla risorsa idrica e problematiche costruttive), 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 gli edifici residenziali e di 0,03 mc/mq di superficie coperta per le aree produttive;
- 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;
- in sede di richiesta di permesso di costruire occorre documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere (pubblica fognatura o sistemi alternativi ambientalmente sostenibili) al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- si ritiene opportuno che venga assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti da dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non) anche in considerazione di quanto previsto all'art.113, c.4 del D. Lgs 152/06 e smi. Si ricorda inoltre, se necessario, di gestire in modo ottimale le acque meteoriche, provvedendo a trattamenti appropriati delle acque di prima pioggia;
- nel caso specifico in cui la soggiacenza media della falda libera sia attestata pochi metri dal p.c., si raccomanda, nella progettazione edilizia, dell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, in grado di ridurre al minimo il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea;
- in sede attuativa delle previsioni urbanistico-edilizie dovranno essere garantiti eventuali diritti irrigui dei fondi, oggetto di trasformazione al fine di prevedere l'utilizzo di tale acqua per scopi connessi e compatibili alla residenza

(irrigazione orti, prati, etc...), così come la possibilità di manutenzione e ispezione necessarie alla gestione.

Limitazione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere destinato a superficie permeabile e drenante. 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 e simili);
- gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.

Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti

In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR 32-13426 del 01.03.2010; in particolare in sede di progettazione 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

- dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici previsti per legge;
- si richiede ove previsto per legge la redazione delle verifiche di impatto acustico e clima acustico;

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 (protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, depurazione dei deflussi 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;
- 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 sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- 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 loco.

Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- Dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico, 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 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 dell'edificazione principale e degli accessori;
- i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

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;
- la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla microscala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;
- 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 bucatore, 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;
 - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento progettuale 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;
 - valutazione della localizzazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l’avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.
- Al fine di garantire il rispetto di obiettivi di sostenibilità ambientale, sarà necessario individuare opportune mitigazioni della previsione prendendo spunto da quanto previsto all’articolo 21 del nuovo PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui al Decreto legislativo numero 112/1998 e dall’articolo 3 della LR numero 34/2004 e dal Protocollo Itaca Edifici industriali;
- Per le finalità di risparmio idrico ai sensi dell’articolo 146 del 152/2006 e s.m.i. l’articolo 42 comma sei del Piano di Tutela delle Acque, si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l’irrigazione delle aree di pertinenza, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;
- Per le aree verdi e la fascia con funzioni di filtro vivo sul lato est della nuova previsione, si richiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arborea chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza tempo-

ranea e/o permanente di entomofauna ed avifauna di un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali. Inoltre, si chiede di tener presente nella scelta delle essenze la DGR n. 33-5174 del 12 giugno 2017. Per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto o suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- Dovranno essere individuate misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere importante causa di mortalità dell'avifauna in quanto i volatili non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo; le norme tecniche di attuazione dovranno prevedere il utilizzo di materiali opachi o colorati o satinati idoneamente serigrafati evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili ai volatili evitando collisioni. Al fine di migliorare l'effetto di mitigazione si raccomanda di fare riferimento alla pubblicazione *Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli* realizzata dalla stazione ornitologica svizzera Sempach nel 2008.

Per l'area P1.10 si richiede di valutare in sede attuativa la possibilità 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..

ART. 43 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 1 Gli interventi edilizi previsti dal P.R.G. nonché la realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche debbono garantire il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 44 - DEROGHE

- 1 È previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 14 del D.P.R. 380/01 e s.m.

ART. 45 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'atto di approvazione della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.
- 2 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'emanazione dell'atto di cui al comma precedente si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 58 L.R. 05.12.77 n. 56 e succ. mod. ed int.

TABELLE DI ZONA

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE RESIDENZIALI:

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante le righe relative a:

- spazi pubblici previsti;
- densità fondiaria o territoriale prevista;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- nr. piani fuori terra riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori;
- modalità di intervento DIR = Intervento diretto (permesso di costruire, D.I.A.)
 PCC = Permesso di Costruire Convenzionato
 SUE = Strumento Urbanistico Esecutivo;
- rif. prescrizioni norme di attuazione

I valori che compaiono nelle restanti righe hanno valore illustrativo delle previsioni di P.R.G.

Ove compare il segno “/” il valore attinente al relativo rigo è stato omissso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell’area interessata. Ove compare nel rigo “volume complessivo esistente” il valore tra parentesi () trattasi di volume oggetto di sostituzione edilizia.

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE E TERZIARIE:

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante le righe relative a:

- rapporto di copertura;
 - utilizzazione fondiaria o territoriale in progetto;
 - modalità di intervento;
 - numero piani fuori terra;
 - altezza massima
 - modalità di intervento DIR = Intervento diretto (permesso di costruire, D.I.A.)
 PCC = Permesso di Costruire Convenzionato
 SUE = Strumento Urbanistico Esecutivo;
 PIP = Piano per gli insediamenti produttivi;
 - rif. prescrizioni norme di attuazione.
-

Ove compare il segno “/ ” il valore attinente al relativo rigo è stato omissso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell’area interessata.

		R1.1		R2.1	R2.2	R2.3	R2.4	R2.5		AR1	AR2
superficie territoriale	mq.	132.129		3.341	25.893	8.344	79.069	26.201		97.288	47.956
superficie destinata alla viabilità	mq.	20.057		65	4.513	1.727	7.883	3.173		7.765	2.591
superficie inedificabile	mq.	44		0	0	0	3.141	0		1.295	1.960
spazi pubblici previsti: a	mq.	0		0	0	0	6.536	0		0	0
b	mq.	2.684		0	0	0	1.214	0		3.203	1.910
c	mq.	420		0	178	0	8.905	0		0	2.692
d	mq.	1.131		0	387	100	2.061	340		190	1.073
<i>totale</i>	mq.	4.235		0	565	100	18.716	340		3.393	5.675
superficie fondiaria complessiva	mq.	107.793		3.276	20.815	6.517	52.470	22.688		84.835	37.730
superficie fondiaria compromessa	mq.	107.792		3.276	20.815	6.517	52.470	22.688		72.426	29.100
superficie fondiaria libera	mq.	0		0	0	0	0	0		12.409	8.630
volume complessivo esistente	mc.	186.792		2.808	19.007	5.301	57.573	17.163		76.726	33.722
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,73		0,85	0,91	0,81	1,10	0,76		1,06	1,16
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/		/	/	/	/	/		0,80	0,80
volume in progetto	mc.	0		0	0	0	0	0		9.920	6.900
totale volume realizzabile in zona	mc.	186.792		2.808	19.007	5.301	57.573	17.163		86.646	40.622
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	642		12	92	27	188	86		147	46
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0		0	0	0	0	0		99	69
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	642		12	92	27	188	86		246	115
densità territoriale prevista	nr. ab.	/		/	/	/	/	/		/	/
rapporto copertura	%	/		50	50	50	50	50		40	40
altezza massima	ml.	/		/	/	/	/	/		7,50	7,50
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	/		/	/	/	/	/		2 - 1	2 - 1
modalità di intervento		DIR		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR		DIR	DIR
ref. prescrizioni N.di A.	art.	14		15	15	15	15	15		19	19

		R3.1	R3.1.1	R3.2	R3.3		R4.1*	R4.2*			
superficie territoriale	mq.	9.967	1.239	70.090	27.090		5.037	8.972			
superficie destinata alla viabilità	mq.	571	0	11.948	2.531		0	582			
superficie inedificabile	mq.	0	0	2.728	691		0	0			
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0		0	0			
b	mq.	0	0	3.230	0		0	0			
c	mq.	0	0	0	0		0	0			
d	mq.	0	0	3.817	0		500	900			
<i>totale</i>	mq.	0	0	7.047	0		500	900			
superficie fondiaria complessiva	mq.	9.396	1.239	48.367	23.868		4.537	7.490			
superficie fondiaria compromessa	mq.	4.553	0	42.501	20.873		/	/			
superficie fondiaria libera	mq.	4.843	1.239	5.866	2.995		/	/			
volume complessivo esistente	mc.	6.770	0	40.109	12.369		(1.404)	(5.490)			
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,49	0,00	0,94	0,59		/	/			
densità fondiaria prevista	mc./mq.	1,00	0,00	1,00	0,60		/	/			
volume in progetto	mc.	4.843	450	5.866	1.797		4.030	6.712			
totale volume realizzabile in zona	mc.	11.613	450	45.975	14.166		4.030	6.712			
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	30	0	129	68		5	0			
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	48	5	59	18		40	67			
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	78	5	188	86		45	67			
densità territoriale prevista	nr. ab.	/	/	/	/		0,80	0,80			
rapporto copertura	%	40	40	40	40		40	40			
altezza massima	ml.	7,50	7,50	7,50	7,50		7,50	7,50			
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	2 + 1	2 + 1	2 + 1	2 + 1		2 + 1	2 + 1			
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR		SUE	SUE			
ref. prescrizioni N.di A.	art.	16	16	16	16		17 - 42	17 - 42			

		R5.1	R5.2	R5.3	R5.4	R5.5	R5.6	R5.7			
superficie territoriale	mq.	722	892	5.025	3.471	6.635	56.278	5.080			
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	939	126	1.101	8.853	80			
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	1.558	0			
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0			
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0			
c	mq.	0	0	0	0	0	19.639	500			
d	mq.	0	0	102	501	199	1.028	500			
<i>totale</i>	mq.	0	0	102	501	199	20.667	1.000			
superficie fondiaria complessiva	mq.	722	892	3.984	2.844	5.335	25.200	4.000			
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	3.984	2.844	5.335	25.200	0			
superficie fondiaria libera	mq.	722	892	/	/	/	/	4.000			
volume complessivo esistente	mc.	0	0	2.450	(4.121)	1.500	9.347	0			
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/			
densità fondiaria prevista	mc./mq.	1,00	1,00	/	/	/	/	1,00			
volume in progetto	mc.	722	892	1.350	4.944	3.000	9224 (3)	4.000			
totale volume realizzabile in zona	mc.	722	892	3.800	4.944	4.500	18571 (3)	4.000			
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	5	0	6	30	0			
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	7	9	13	49	30	92	40			
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	7	9	18	49	36	122	40			
densità territoriale prevista	nr. ab.	/	/	/	(2)	/	/	/			
rapporto copertura	%	40	40	/	40	/	/	40			
altezza massima	ml.	7,50	7,50	/	9,50	/	/	7,50			
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	2 - 1	2 - 1	/	3	/	/	38.719			
modalità di intervento		DIR	DIR	SUE (1)	PCC	SUE (1)	SUE (1)	SUE			
rif. prescrizioni N.di A.	art.	18	18	18	18	18	18	18			

(1) SUE vigente

(2) P.C.C. in corso di realizzazione

(3) Sul lotto identificato a catasto al Fg.11, mapp,164, sub 4 è ammesso un incremento di vol. pari a mc.110 oltre a quanto previsto in tab. di zona, assentito con VP3

Sul lotto identificato a catasto al Fg.11, mapp,202, sub.5 è ammesso un incremento di vol. pari a mc. 120 oltre a quanto previsto in tab. di zona, assentito con VP3

		R6.1*	R6.2*	R6.3	R6.4	R6.5	R6.6*	R6.7*		A.S.1*	A.S.2
superficie territoriale	mq.	8.622	6.447	6.084	21.099	10.944	5.756	12.239		3.652	114.534
superficie destinata alla viabilità	mq.	1.842	581	734	3.044	934	1.802	215		0	0
superficie inedificabile	mq.	270	0	0	326	215	0	0		0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0		0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0		0	0
c	mq.	0	0	0	1.177	1.263	0	545		0	0
d	mq.	0	700	480	0	1.264	0	1.007		0	1.000
<i>totale</i>	mq.	0	700	480	1.177	2.527	0	1.552		0	1.000
superficie fondiaria complessiva	mq.	6.510	5.166	4.870	16.552	7.268	3.954	10.472		3.652	113.534
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	0	0		3.652	0
superficie fondiaria libera	mq.	/	/	/	/	/	/	/		/	113.534
volume complessivo esistente	mc.	0	0	2.103	1.765	0	0	0		2.764	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/		0,75	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/		/	/
volume in progetto	mc./mq.	5.011	3.868	1.547	6.544	5.365	2.878	4.896		1.000	/
totale volume realizzabile in zona	mc.	5.011	3.868	3.650	8.309	5.365	2.878	4.896		3.664	/
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	5	10	0	0	0		3	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	50	39	15	65	54	36	49		/	/
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	50	39	20	75	54	36	49		3	/
densità territoriale prevista	nr. ab.	0,60	0,60	0,60	0,40	0,50	0,50	0,40		/	/
rapporto copertura	%	40	40	40	40	40	40	40		40	20
altezza massima	ml.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50		8,50	6,50
nr. piani (abitabili - accessori)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1		2 - 1	2
modalità di intervento		SUE	SUE	SUE	SUE	SUE	SUE	SUE		DIR	SUE
ref. prescrizioni N.di A.	art.	18 - 42	18 - 42	18	18	18	18	18		29 - 42	29

		T1.1ric									
superficie territoriale	mq.	6.769									
superficie destinata alla viabilità	mq.	0									
superficie inedificabile	mq.	0									
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0									
spazi pubblici - verde	mq.	0									
spazi pubblici - totale	mq.	0									
superficie fondiaria	mq.	6.769									
superficie coperta esistente	mq.	594									
superficie utile lorda esistente	mq.	/									
rapporto di copertura in progetto	%	30									
utilizzazione territoriale in progetto	mq/mq	0,30									
utilizzazione fondiaria in progetto	mq/mq	/									
superficie utile lorda in progetto	mq.	2.031									
modalità di intervento		SUE									
nr. piani fuori terra (abitab -acc)	nr.	2 - 1									
altezza fuori terra	m.	8,00									
rif. prescrizioni N.di A.	art.	20									

		P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5*	P1.6*	P1.7*	P1.8	P1.9*	P1.10
superficie territoriale	mq.	53.216	15.380	37.445	8.710	17.383	36.857	18.551	25.233	75.319	86.727
superficie destinata alla viabilità	mq.	467	889	4.748	0	1.094	0	0	0	2.722	0
superficie inedificabile	mq.	36	349	0	0	30	0	0	0	0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq.	3.645	962	3.197	0	0	4.488	2.680	2.992	0	2.667
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici - totale	mq.	3.645	962	3.197	0	0	4.488	2.680	2.992	0	2.667
superficie fondiaria	mq.	49.068	13.180	29.500	8.710	16.259	32.369	15.871	22.939	72.597	84.060
superficie coperta esistente	mq.	15.828	3.014	632	1.359	3.599	9.899	1.200	6.175	1.551	5.588
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50	50	/	50
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	1.000	/
n.piani f.t. ed. resid. (abit.-acc.)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	/	2 - 1
altezza fuori terra ed. residenziali	m.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	/	7,50
altezza fuori terra ed. produttivi	m.	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	20,00
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
rif. prescrizioni N.di A.	art.	22	22	22	22	22 - 42	22 - 42	22	22	22 - 42	22 - 42

		P1.11	P1.12	P1.13	P1.14	P1.15	P1.16				
superficie territoriale	mq.	1.770	7.166	7.601	6.354	3.287	5.015				
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	0	0				
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0				
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	0	691	0	140	689				
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0	0				
spazi pubblici - totale	mq.	0	0	691	0	140	689				
superficie fondiaria	mq.	1.770	7.166	6.910	6.354	3.147	4.326				
superficie coperta esistente	mq.	587	1.061	1.211	769	433	1.205				
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50				
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/	/	/	/	/				
n.piani f.t. ed. resid. (abit.-acc.)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1				
altezza fuori terra ed. residenziali	m.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50				
altezza fuori terra ed. produttivi	m.	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00				
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR				
rif. prescrizioni N.di A.	art.	22	22	22	22	22	22				

		P2.1	P2.2	P2.3	P2.4*						
superficie territoriale	mq.	19.113	Area stralciata con Variante Parziale 4/2006	33.064	13.483						
superficie destinata alla viabilità	mq.	4.050		0	0						
superficie inedificabile	mq.	0		0	0						
spazi pubblici - parcheggi	mq.	438		3.306	3.133						
spazi pubblici - verde	mq.	0		3.306	0						
spazi pubblici - totale	mq.	438		6.612	3.133						
superficie fondiaria	mq.	14.625		26.452	10.350						
superficie coperta esistente	mq.	0		0	0						
rapporto di copertura in progetto	%	50		50	50						
superficie utile lorda in progetto	mq.	/		/	/						
n.piani f.t. ed. resid. (abit.-acc.)	nr.	2 - 1		2 - 1	2 - 1						
altezza fuori terra ed. residenziali	m.	7,50		7,50	7,50						
altezza fuori terra ed. produttivi	m.	9,00		9,00	9,00						
modalità di intervento		SUE		SUE	SUE						
rif. prescrizioni N.di A.	art.	22	22	22 - 42							