

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CASTELLETTO STURA PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 47-34668 DEL 16/01/1990)

VARIANTE PARZIALE N. 16

(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.	10	DEL	27/04/2023
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	1065	DEL	26/06/2023
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	19	DEL	25/07/2023

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

**Progettista e
Direttore tecnico**

Arch. Fabio GALLO

COMUNE DI CASTELLETTO STURA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate con scrittura in **neretto**, mentre le parti stralciate sono evidenziate con **fondo grigio**.

I N D I C E

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.	pag. 4
“ 2 - Aspetto dell’ambiente	“ 6
“ 2 bis - Norme relative alla tutela dell’ambiente	“ 7
“ 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale	“ 11
“ 4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	“ 14
“ 5 - Utilizzazione del suolo	“ 15
“ 6 - Modalità attuative dirette	“ 17
“ 7 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni	“ 18
“ 8 - Interventi edilizi e loro definizioni	“ 19
“ 9 - Distacchi tra fabbricati e distanze da confini	“ 26
“ 10 - Individuazione e classificazione delle aree e degli ambiti normativi ...	“ 26
“ 11 - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d’uso	“ 28
“ 12 - R1 – Complessi di interesse storico–ambientale	“ 30
“ 13 - R2 – Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione	“ 35
“ 14 - R3 – R4 – Aree di completamento e di nuovo impianto	“ 37
“ 15 - Aree a prevalente destinazione produttiva: destinazioni d’uso	“ 45
“ 16 - P1 – Aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento	“ 46
“ 17 - P2 – Aree per impianti produttivi di nuovo impianto	“ 47

Art.17 bis - Aree per impianti terziario – commerciali di nuovo impianto.....	pag. 53
“ 17 ter - AS – Aree speciali	“ 55
“ 18 - H1 – Aree agricole ed annucleamenti rurali	“ 56
“ 19 - H2 – Aree agricole di rispetto degli abitati	“ 64
“ 20 - Aree destinate a servizi pubblici	“ 65
“ 21 - Aree destinate alla viabilità e infrastrutture relative	“ 66
“ 22 - Fasce di rispetto. Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto	“ 69
“ 23 - Edifici ricadenti in zona impropria	“ 70
“ 24 - Autorimesse private, depositi e garages	“ 71
“ 25 - Aree di parcheggio privato	“ 72
“ 26 - Vincolo leggi 1497/39, 431/85, 1089/39, ora assorbite dal D. Lgs42/04	“ 73
“ 26 bis - Vincolo idrogeologico, prescrizioni geotecniche e norme per fasce fluviali	“ 74
“ 27 - Disposizioni particolari per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	“ 82
“ 28 - Vincoli di intervento	“ 83
“ 28 bis - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12.11.99 nr. 28 e s.m., D.C.R. 24.3.06 nr. 59-10831	“ 85
“ 29 - Deroghe	“ 88

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

- 1 Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:
 - a) Norme di attuazione e tabelle di zona;
 - b) le tavole di progetto urbanistico
 - tav. 1 Progetto P.R.G., territorio comunale, scala 1:5.000;
 - tav. 2 Progetto P.R.G., concentrico, scala 1:2.000;
 - tav. 3 Progetto P.R.G., centro antico, scala 1:1.000
 - c) Relazione geologico-tecnica
 - d) le tavole a carattere geologico – tecnico:
 - tav. I carta geomorfologica della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore – 1:10.000;
 - tav. II carta geoidrologica – 1:10.000;
 - tav. III carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – 1:10.000;
- 2 Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti.
- 3 Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:
 - la deliberazione programmatica; la relazione illustrativa;
 - le tavole illustranti lo stato di fatto:
 - Tav. A1 – Stato di fatto centro antico: elementi tematici – 1:1.000;
 - Tav. A2 – Stato di fatto centro antico: destinazioni d'uso e consistenza – 1:1.000;
 - Tav. A3 – Stato di fatto centro antico: stato di conservazione ed interventi subiti – 1:1.000;
 - Tav. A4 – Stato di fatto centro antico: elementi di interesse architettonico-ambientale – 1:1.000;
 - Tav. B – Inquadramento territoriale – 1:25.000;
 - Tav. 3 – Uso del suolo – Carta della copertura vegetale;
 - Tav. 4a – Stato attuale – Urbanizzazioni primarie;
 - Tav. 4b – Stato attuale – Urbanizzazioni primarie;
 - Tav. 4c – Stato attuale – Urbanizzazioni primarie;
 - Tav. 5 – Stato attuale – Urbanizzazioni secondarie – Vincolo cimiteriale – Attività produttive.

- 4 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

ART. 2 – ASPETTO DELL'AMBIENTE.

- 1 I proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente.
- 2 Si richiamano i contenuti dell'art. 33 del R.E.

ART.2 BIS – NORME RELATIVE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE.

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.
- 1.1 Lungo il perimetro delle aree degli impianti produttivi in genere, attorno ai depositi di materiali insalubri e pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, nonché attorno alle nuove stalle di aziende agricole, vige l'obbligo di piantumazione d'essenze arboree di alto fusto e arbustive autoctone, al fine di integrare correttamente le previsioni urbanistiche con le caratteristiche paesaggistiche dei contesti territoriali circostanti, con funzione altresì di mitigazione dell'impatto acustico ed ambientale, ai sensi dell'art. 27 della LR 56/77 e smi.
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 La presente variante di P.R.G. è formata 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.
- 1.3 A seconda dei casi previsti dagli artt. 10 e 11 della LR n. 52/2000 e nei casi di nuova costruzione o sostituzione edilizia a fini abitativi, deve sempre essere effettuata l'apposita valutazione di impatto acustico o valutazione di clima acustico.
Tali valutazioni devono chiaramente evidenziare se esiste la necessità di realizzazione di interventi di mitigazione acustica in particolare per la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi prossimi a impianti, opere, insediamenti, infrastrutture o sedi di attività appartenenti a tipologie soggette all'obbligo di presentazione della documentazione di impatto acustico poiché fonti di emissioni sonore; la valutazione di clima acustico, redatta da tecnico competente in acustica ambientale deve garantire che tali opere permettano il rispetto di tutti i limiti vigenti assoluti e differenziali nell'ambiente abitativo.
La realizzazione di tali opere è esclusivamente a carico del proponente l'opera.
Allo stesso proponente, quale requisito fondamentale per l'acquisizione dell'abitabilità, spetterà l'obbligo, una volta realizzate le opere, di presentazione di apposita relazione a firma di tecnico competente (e controfirmata dal proponente) in cui si attesta

il conseguimento della conformità normativa.

2 Tutela dei corsi d'acqua e delle loro sponde.

2.1 Per tutti i corsi d'acqua, nonché per le bealere ed i canali irrigui agricoli, valgono le seguenti prescrizioni e previsioni:

- a) l'intera rete da essi costituita viene assunta dalla presente variante come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerata meritevole di tutela;
- b) l'intera rete stessa deve, quindi, essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:
 - la copertura dei corsi d'acqua naturali, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
 - le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
 - non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
 - il reticolo costituito da bealere e canali irrigui agricoli deve essere salvaguardato, adottando, anche nei casi in cui interessino aree di trasformazione urbanistica, accorgimenti per non interrompere la continuità e la funzionalità.
 - nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- c) sono ammessi interventi finalizzati alla razionalizzazione della rete del regime idraulico al miglioramento manutentivo nonché interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

2.2 Ai fini del rispetto del precedente c. 2.1, gli interventi strutturali o infrastrutturali previsti dal P.R.G. che in qualche modo interferiscono con il reticolo idrografico, nonché gli interventi sul reticolo stesso, devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) ogni intervento deve risultare finalizzato alla rinaturalizzazione e alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" del corso d'acqua interessato;
- b) le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) 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 e

ambienti simili.

3 Tutela e sviluppo del verde.

3.1 Ai sensi della lett. g) dell'art. 142 del DL.vo 42/2004, tutti i territori coperti da foreste e da boschi esistenti nel territorio comunale di Castelletto Stura ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento così come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6 del DL.vo 227/2001, sono sottoposti alle disposizioni della Parte Terza (Beni paesaggistici) Titolo 1, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato delle tavole di progetto la sistemazione ambientale e debbono risultare accompagnati da un atto di impiego a provvedere alla sistemazione entro 12 mesi dalla data di ultimazione delle opere edilizie.

3.2 Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, ovverosia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (a prati, ad aiuole ed a giardini) e indicare le essenze arboree ed arbustive delle quali si prevede la piantumazione. Di norma deve trattarsi di essenze autoctone e di specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.

3.3 È prescritta la conservazione degli esistenti alberi di alto fusto. Solo in casi eccezionali, ovverosia quando ricorre l'ipotesi di alberi ammalorati oppure l'ipotesi di effettiva necessità della loro eliminazione, ai fini della realizzazione degli interventi da assentire, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale l'abbattimento di alcune piante di alto fusto e la loro sostituzione con un numero doppio di essenze della stessa specie.

3.4 È vietata l'eliminazione di macchie e filari significativi.

3.5 Nei progetti di cui al precedente punto 3.1 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.

4 Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.

4.1 Ai fini dell'assentimento degli 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.
- 4.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.
 - 4.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

ART. 3 – ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

- 1 Il Piano si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e mediante gli interventi – soggetti a permesso di costruire o denuncia di inizio attività (D.I.A.) – definiti nel successivo art. 6.
- 2 Il Piano stesso determina ed indica le parti del territorio in cui il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione e all’approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.
- 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.
- 4 La dotazione predetta è garantita, nelle aree per insediamenti residenziali:
 - a) per le aree destinate all’istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano regolatore;
 - b) per le aree destinate a parcheggio, verde a parco, gioco e sport:
 - b.1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b.2) mediante la cessione o l’asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell’ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, nei casi in cui esse sono previste dal Piano regolatore generale.
- 5 Il P.R.G. indica, quali sono le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo in cui è fatto obbligo di cedere od asservire aree ai sensi del precedente co. 4, lettera b.2, in misura pari alla dotazione minima, espressa in metri quadrati per abitante insediato o insediabile, stabilita dalle norme di legge con riferimento agli spazi aventi la destinazione di cui al co. 4 che precede, lettera b.
- 6 Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a S.U.E., nonché per gli interventi soggetti a P. di R. qualora determinino un carico urbanistico maggiore dell’esistente, in riferimento all’incremento previsto, in sede di convenzione dovranno essere calcolate, sulla base dello standard di cui alla lettera b) del comma precedente, le aree a servizi oggetto di cessione per le quali si applica il comma 7 successivo.
- 7 Ove il P.R.G. indichi nelle tabelle di zona, per le aree soggette a SUE, aree pubbliche da cedere o asservire la loro cessione od il loro asservimento è vincolante anche

qualora le quantità indicate eccedano lo standard di cui al comma precedente. Nel caso in cui la quantità di aree pubbliche sia inferiore a quella dello standard di cui al precedente comma, la convenzione definirà il dovuto conguaglio e cioè la monetizzazione della quota residua.

- 8 Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, le dotazioni degli spazi pubblici prescritte dalla legge per ciascuno di tali tipi di insediamento è garantita:
 - a) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - b) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree contestuali all'insediamento.
- 9 Il Piano regolatore indica quali sono le aree, di cui al precedente comma, in cui è fatto obbligo, in sede di strumento attuativo o di permesso di costruire per nuovo impianto o per ampliamento, di cedere od asservire superfici, ai sensi della lettera b) che precede, in misura pari alla dotazione minima stabilita dalle norme di legge.
- 10 Nelle aree di cui al comma 8 che precede, diverse da quelle definite al comma 9, il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") dovrà comprendere anche l'equivalente monetario della cessione di tutte le aree di cui alla lettera b) del precedente comma 4, di estensione pari alla dotazione minima stabilita dalla legge.
- 11 Il Comune provvede all'adeguamento delle tabelle e delle norme relative agli oneri di urbanizzazione, tenendo conto delle disposizioni che precedono.
- 12 Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, specificatamente statuite da singole norme del presente P.R.G., sono gratuite.
- 13 Le disposizioni che precedono non limitano né derogano alla facoltà, che il Comune conserva, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi. Alla monetizzazione delle superfici per spazi pubblici, ove ammessa dal piano in alternativa alla cessione delle stesse, come nel caso di cui ai precedenti commi, deve corrispondere l'effettiva acquisizione al patrimonio pubblico di superfici equivalenti a quelle da cedere, reperendole tra le aree a spazi pubblici indicate dal piano.
- 14 La dotazione di aree per servizi per strutture ricettive, somministrazione alimenti e bevande, spettacolo e ricreazione è fissata in misura pari a 20 mq. ogni tre posti letto o a sedere. Per destinazioni sportivo-ricreative per le quali non sia possibile far riferimento ai posti a sedere la dotazione di aree per servizi è fissata nella misura dell'80% per le zone esistenti confermate e/o di completamento, e del 100% per le zone di nuovo impianto, della SUL prevista.

In caso di cambio di destinazione d'uso la verifica delle aree per servizi dovrà tener conto dello standard attinente alla destinazione in essere; ove non sia materialmente possibile il reperimento di tali aree per servizi in tutto o in parte, sempreché l'Amministrazione ritenga praticabile il cambio di destinazione d'uso in ragione della nuova attività e del contesto infrastrutturale esistente, queste potranno essere monetizzate in parte o in tutto.

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

- 1 Il rilascio dell'atto di assenso all'edificazione è subordinato alla previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo:
 - a) nei casi di cui al secondo comma del precedente articolo;
 - b) nei casi in cui la legge impone l'autorizzazione a lottizzare o comunque l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
 - c) negli ulteriori casi in cui – in sede di esame di una o più istanze di permesso di costruire – l'Autorità comunale, sentita la commissione edilizia comunale, ritenga necessario l'inquadramento dell'intervento oggetto dell'istanza in un progetto a carattere urbanistico con specifica deliberazione consiliare motivata ai sensi del 2° comma, art. 32, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

- 2 Qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, le indicazioni di dettaglio suddette hanno valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potranno essere modificate, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N. di A., per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate dallo strumento urbanistico esecutivo stesso.

- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente ai sensi della lett. c), 6° comma, art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

ART. 5 – UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

- 1 Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altri permessi di costruire 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 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 ad ambiti diversi, né fra aree non contigue salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo.
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica negli ambiti normativi di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio dei titoli abilitativi e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe descritte nel 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 titolo abilitativo e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di permesso di costruire per 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 l'autorizzazione 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 la data del deposito dell'istanza stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi conservativi assentiti e richiesti.

- 10 L'esercizio dell'attività estrattiva è regolato dalla vigente legislazione del settore. Il Comune nel rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cave e di torbiere valuta la compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive predisposto dalla Regione Piemonte.

ART. 6 – 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 abilitativo 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, alla domanda di atto abilitativo deve essere allegato idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché ai costi delle opere in oggetto.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E. e precisamente al titolo II dello stesso.
- 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. 7 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI.

- 1 Per quanto attiene le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi occorre far riferimento al titolo III del R.E.
Valgono, inoltre, le definizioni di cui ai commi successivi.
- 2 Capacità insediativa teorica:
è data, nelle aree destinate a residenza, dal rapporto 1 abitante per 100 metri cubi di volume; nelle aree produttive, dal rapporto 1 addetto per 200 metri quadrati di superficie utile lorda destinata alla produzione, agli uffici e ai servizi complementari.
- 3 Parete finestrata:
si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.
Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,50; in tal caso la verifica del distacco dovrà essere condotta dal massimo sporto.

ART. 8 – 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 A) 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, purchè 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 purchè 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, purchè 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, purchè 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 materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a titolo abilitativo.

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 B) 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, purchè 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, purchè 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, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè 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 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

4.1. C1) 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. C2) 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 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'impovertimento 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, purchè 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, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- 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, purchè 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 purchè 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.

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

5.1. D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.I.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni:

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.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento 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.

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 ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma; sopraelevare la quota di gronda e di colmo per un massimo di cm. 50 per la realizzazione di cordoli necessari per fini strutturali per consolidare strutturalmente la copertura.

È altresì ammesso il recupero di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro dello stesso.

5.2. D2) 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 il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Congiuntamente a tale tipo di intervento possono essere consentite, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo, le integrazioni e gli ampliamenti intesi al miglioramento ed alla razionalizzazione delle condizioni igienico-funzionali degli edifici. È pure ammessa la sopraelevazione delle quote di gronda e di colmo delle coperture comunque contenuta in cm. 100.

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 di cui ai capoversi precedenti.

Gli incrementi volumetrici devono essere coerenti con la tipologia ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste al successivo art. 9 nei limiti consentiti per ciascuna delle aree di piano.

In alternativa a quanto previsto precedentemente, qualora le condizioni di degrado dell'edificio lo rendessero necessario, si potrà operare mediante la completa demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile.

In tal caso tuttavia la ricostruzione dovrà avvenire con la stessa volumetria, sagoma dell'edificio preesistente e sito e, pertanto, non potranno essere utilizzati gli eventuali incrementi volumetrici previsti nei singoli ambiti normativi.

5.3. D4) RICOSTRUZIONE DI RUDERI

In presenza di ruderi, o edifici in precarie condizioni strutturali può essere autorizzata salvo diversa indicazione del P.R.G. la ricostruzione mirante a ripristinare le

forme, le tipologie e consistenza originale.

La consistenza originaria deve essere documentata mediante vecchie illustrazioni, se reperibili, oppure mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da allegare al progetto.

6 E) 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.

7 F) AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE.

Sono gli interventi volti ad aumentare il volume di edifici esistenti mediante estensione in senso orizzontale del fabbricato oppure mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Tali interventi fatta salva la sopraelevazione nei limiti ammessi dai precedenti commi, per la quale non occorrono verifiche di alcun tipo, sono regolati dai disposti dei singoli ambiti normativi.

8 G) IL RECUPERO DEI RUSTICI.

Nelle operazioni di recupero a fini abitativi del patrimonio ex agricolo esistente nelle aree del P.R.G.C., trovano applicazione le disposizioni sul recupero stabilite dalla normativa della L.R. n. 9/2003.

ART. 9 – DISTACCHI TRA FABBRICATI E DISTANZE DA CONFINI.

- 1 Nelle zone di recupero (R1) per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, nonché in ogni altra zona, quando si operi su edifici esistenti che vengono conservati si applicano, in ordine a distacchi tra fabbricati e da confini, le norme del vigente Codice Civile.
- 2 Fatto salvo il disposto di cui al comma precedente, nelle aree assimilate alle zone di tipo “B” di cui al D.M. 02.04.68 nr. 1444 e` prescritto un distacco minimo fra pareti finestrate di edifici antistanti pari a m. 10. Tale limitazione si applica anche quando una sola parete sia finestrata; il distacco da confini e` prescritto in misura minima pari a mt. 5 salvo riduzione previo accordo Notarile tra le parti, registrato e trascritto.
- 3 Nelle altre zone di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatto salvo il disposto di cui al primo comma precedente, il distacco minimo tra pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10; il distacco dai confini, fatte salve le prescrizioni per le zone agricole, dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto, con un minimo di mt. 5; tale distanza è riducibile previo accordo Notarile tra le parti, registrato e trascritto.
- 4 Si richiamano le norme di cui all'art. 9 del D.M. 02.04.68 nr. 1444.

ART. 10 – INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI.

- 1 Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il territorio comunale è suddiviso in aree e ambiti normativi individuati nella cartografia e così classificati:
- Insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili
 - R1. complessi di vecchio impianto di interesse storico-ambientale;
 - R2. aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione;
 - R3. aree di completamento;
 - R4. aree di nuovo impianto.
 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria
 - P1. aree per impianti esistenti confermati e di completamento;
 - P2. aree per impianti di nuovo impianto;
 - T1. aree per impianti terziario – commerciali di nuovo impianto.
 - AS. Aree speciali
 - Aree agricole
 - H1. aree agricole produttive;
 - H2. aree agricole di rispetto degli abitati;
 - Aree per attrezzature e servizi pubblici.
 - Aree per la viabilità e le relative infrastrutture.
- 2 Le aree di cui al primo comma corrispondono alle zone di cui al D.M. 2.4.68 nr. 1444 nel seguente modo:
- | | |
|------------|-----|
| R1 | = A |
| R2 | = B |
| R3, R4 | = C |
| P1, P2, T1 | = D |
| H1, H2 | = E |

ART. 11 – AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO.

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
 - residenze ed usi connessi quali arti, professioni e commercio;
 - artigianato non nocivo e molesto;
 - servizi pubblici e di interesse pubblico.

- 2 Rientrano nelle destinazioni d'uso connesse con la residenza:
 - 1 le attività commerciali di uso corrente;
 - 2 le attività commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi dei grossisti che si chiedono ampi depositi entro e fuori terra;
 - 3 gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
 - 4 le attività professionali e di agenzia;
 - 5 le autorimesse e le stazioni di servizio;
 - 6 i servizi dello spettacolo del tempo libero, ricreativi e sportivi;
 - 7 gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili nonché le istituzioni e le associazioni civili e religiose.

- 3 Rientrano nelle destinazioni d'uso artigianali ammesse:
 - 1 l'artigianato di servizio;
 - 2 l'artigianato di produzione comportante l'esercizio di attività ritenute dall'Autorità comunale, sentita la CE e l'USSL locale, compatibili con l'abitazione purchè non nocive e moleste per la formazione di rumori o agenti inquinanti;
 - 3 i servizi per l'igiene e la pulizia.

- 4 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché ai titoli abilitativi 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 dell'Autorità comunale, se non nei casi previsti dalle presenti norme.

- 5 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà dell'Autorità comunale 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.

- 6 Per modifica della destinazione d'uso si intende, ai fini della presente norma, la devoluzione dell'unità immobiliare ad un utilizzo diverso da quelli ammessi – per l'area interessata – dal Piano Regolatore Generale o dalle prescrizioni di uno strumento urbanistico attuativo, del Piano medesimo, o dal contenuto di una convenzione intercorsa col Comune, o da altro specifico atto vincolante l'uso dell'unità medesima, o dalle indicazioni progettuali di cui al precedente 4' comma.

- 7 Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio si richiamano le disposizioni della L.R. 28/99 e della D.C.R. 563-13414 del 29.10.99 ed in particolare l'art. 30 attinente alle Norme sostitutive nel caso di inerzia da parte del Comune all'adeguamento del P.R.G.

ART. 12 – R1 – COMPLESSI DI INTERESSE STORICO–AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico–ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno.
- 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; le aree di cui al presente articolo sono classificate ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per quanto disposto al comma 10 , art. 40 ed al comma 6, art. 41 bis, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e al comma 15 dell'art. 49 della L.R. 56/77 smi.
- 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 d'uso conformemente a quanto previsto nell'art. 11 precedente.
- 4 Il P.R.G. individua gli edifici di interesse architettonico ed ambientale per i quali sono ammessi mediante intervento diretto (oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria) gli interventi di restauro scientifico e di risanamento conservativo come topograficamente individuati. Il P.R.G. individua altresì elementi tipologici ed architettonici da salvaguardare che debbono essere, in caso di intervento, oggetto di conservazione ai sensi dell'art. 28 seguente.
- 5 L'Autorità comunale, sentita la Commissione edilizia, può motivatamente imporre, in sede di esame di richieste d'intervento edilizio, anche per edifici o singoli elementi architettonici non individuati topograficamente dal P.R.G. specifici tipi d'intervento o particolari prescrizioni atte a garantirne la salvaguardia.
- 6 Negli edifici non individuati ai sensi del precedente 4' comma, e fatto salvo il disposto del comma 5, sono consentiti, mediante intervento diretto, i seguenti interventi topograficamente individuati:
 - ristrutturazione edilizia interna o parziale;
 - ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale;
 - sostituzione edilizia ammessa solo nei casi con sopraelevazione definita.

L'intervento di ristrutturazione edilizia interna o parziale, individuato per gli edifici non totalmente compromessi da interventi già eseguiti o dall'attuale stato di conservazione, è mirato al recupero architettonico e funzionale dell'immobile ed al ripristino anche mediante la parziale ricostruzione degli elementi tipologici e formali originari.

L'intervento di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale, individuato per gli edifici di recente ricostruzione od oggetto di ristrutturazione totale già eseguita, è mirato alla eliminazione degli elementi tipologici e formali in contrasto con i caratteri architettonici tradizionali locali ed alla loro sostituzione con elementi coerenti sotto il profilo architettonico-ambientale.

L'intervento di sostituzione edilizia con sopraelevazione definita, individuato per edifici carenti sotto il profilo conservativo e in relazione ad una piena possibilità di recupero per le destinazioni ammesse, è mirato alla loro ricostruzione con aumento dell'altezza esistente.

La sopraelevazione ammessa comporta l'aumento di un piano utile e non può superare quelle topograficamente individuate riferite alla linea di gronda.

- 7 Gli edifici per i quali non è previsto topograficamente uno specifico intervento edilizio possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e totale. In sede di intervento dovranno essere salvaguardate o ripristinate le tipologie originarie o tipiche locali ed impiegati materiali e finiture di cui al successivo art. 27.
I fabbricati isolati sorti con le caratteristiche di bassi fabbricati ad uso ricovero, deposito e simili non possono in ogni caso essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso all'infuori di quelle accessorie.
- 8 Gli interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata topograficamente dal P.R.G., escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica, possono essere realizzati esclusivamente a seguito di Variante ex art. 17, comma 7, operata su scelta motivata dall'Amministrazione Comunale.
- 9 Tutti gli interventi edilizi ammessi devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico-artistico, al valore ambientale degli stessi; contestualmente, deve essere attuata la riqualificazione delle aree di loro pertinenza.
In sede di intervento è obbligatorio provvedere all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale, dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonché degli elementi di finitura o di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni.

È ammessa altresì la realizzazione di accessori indispensabili, nonché la realizzazione di modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali, contenuti nel 20% del volume residenziale esistente, purchè compatibili con la preesistenza in quanto realizzati con disegno e materiali idonei; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta.

Gli interventi di sopraelevazione delle coperture di cui all'art. 8 precedente e gli ampliamenti di cui al capoverso precedente del presente comma sono comunque condizionati al rispetto delle seguenti cautele:

- la sopraelevazione è ammessa qualora sui fronti dell'edificio non risultino presenti elementi decorativi o figurativi che possano essere compromessi dalla sopraelevazione stessa;
- l'ampliamento è ammesso su edifici o loro parti non direttamente prospicienti spazi pubblici fatto salvo il caso in cui rappresenti una dilatazione del volume originario e non produca alterazioni dell'impatto visivo con porzioni aggiunte distinguibili rispetto al volume preesistente.

10 Nella sub-area R1.1 è ammessa la realizzazione di una volumetria pari a mc.550 per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale per il quale dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura non superiore al 40%
- altezza massima 7,50 mt.
- piani realizzabili nr. 2 fuori terra
- modalità di intervento diretta

La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1).

11 L'intervento di ristrutturazione edilizia totale previsto per gli edifici localizzati in zona R1 tra via San Martino e via Municipio ed identificati a Catasto al Fg.2, partic. 239,485 sub.1-2,492 sub.1-2, 552, è assoggettato a P.C.C. al fine di prevedere la cessione di un'area ad uso pubblico attigua al Palazzo Comunale come individuata cartograficamente.

12 Sui fabbricati insistenti sul mapp. 163 del Fg. 2 del Catasto si concedono interventi di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale e/o di demolizione e ricostruzione a parità di volume (sostituzione edilizia) mediante permesso di costruire convenzionato, imponendo di riedificare mantenendo il nuovo filo in arretramento di metri 6 rispetto all'attuale sedime viario di Via Vittorio Veneto. L'area indicata in cartografia (arretramento mt. 6) dovrà essere oggetto di cessione al Comune per la realizzazione di parcheggi pubblici. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.

- 13 Sui fabbricati insistenti sui mapp. 182, 183, 184, 564 e 885 del foglio n. 2 del Catasto si concedono interventi di demolizione e ricostruzione (mediante permesso di costruire) con possibilità di rialzo dell'attuale piano seminterrato a livello strada e con sopraelevazione del nuovo edificato fino al raggiungimento dell'altezza dei limitrofi edifici fronte strada (Via Marconi), in modo da rendere il prospetto d'insieme dell'area più omogeneo. È concesso inoltre di intervenire anche sul fabbricato situato nel cortile interno della stessa area con interventi di demolizione e ricostruzione in un pieno rispetto della norma antisismica attuale con incremento di volumetria del 20% ed una sopraelevazione di cm. 100. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.
- 14 Sui fabbricati insistenti sul mapp. 193 e 195 del Fg. 2 del Catasto si concedono interventi di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale e/o di demolizione e ricostruzione a parità di volume (sostituzione edilizia) mediante permesso di costruire diretto, imponendo di riedificare mantenendo il filo dell'attuale sedime viario di Via Guglielmo Marconi. È altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.
- 15 Sui fabbricati insistenti sul mapp. 638, 639, 641, 642 e 1209 del Fg. 2 del Catasto si concedono interventi di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale e/o di demolizione e ricostruzione mediante permesso di costruire diretto, imponendo di riedificare mantenendo il filo dell'attuale sedime viario di Via Vittorio Veneto. È altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo, nonché la possibilità di ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.
- 16 Sul fabbricato insistente sul mapp. 179 (sub 1 e 2) del Fg. 2 del Catasto si ammette l'intervento di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) puntualizzando la possibilità di demolizione e ricostruzione mediante permesso di costruire diretto, imponendo di riedificare mantenendo il filo dell'attuale sedime viario di Via Guglielmo Marconi. È altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo, nonché la possibilità di ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.

- 17 Sul fabbricato insistente sul mapp. 180 (sub 5) del Fg. 2 del Catasto si ammette l'intervento di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) puntualizzando la possibilità di demolizione e ricostruzione mediante permesso di costruire diretto, imponendo di riedificare mantenendo il filo dell'attuale sedime viario di Via Guglielmo Marconi. È altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo, nonché la possibilità di ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.
- 18 Sul fabbricato insistente sul mapp. 179 (sub 4) del Fg. 2 del Catasto si ammette l'intervento di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) puntualizzando la possibilità di demolizione e ricostruzione mediante permesso di costruire diretto, imponendo di riedificare mantenendo il filo dell'attuale sedime viario di Via Guglielmo Marconi. È altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo, nonché la possibilità di ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.
- 19 Sul fabbricato insistente sul mapp. 168 del Fg. 2 del Catasto si ammette l'intervento di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) compresa la possibilità di demolizione e ricostruzione mediante permesso di costruire diretto, imponendo di riedificare mantenendo il filo dell'attuale sedime viario di Via Guglielmo Marconi. È altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo, nonché la possibilità di ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.
- 20 Sul fabbricato insistente sul mapp. 245 del Fg. 2 del Catasto si concede l'intervento di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) compresa la possibilità di demolizione e ricostruzione mediante permesso di costruire diretto. È altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo, nonché la possibilità di ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.

- 21 Sul fabbricato insistente sul mapp. 243 del Fg. 2 del Catasto si concede l'intervento di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) mediante permesso di costruire diretto; è altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo, nonché la possibilità di ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti, come normato al presente articolo. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.
- 22 Sul fabbricato insistente sul mapp. 254 del Fg. 2 del Catasto si concede l'intervento di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) mediante permesso di costruire diretto; è altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo, nonché la possibilità di ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti, come normato al presente articolo. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.
- 23 Sul fabbricato insistente sul mapp. 62 del Fg. 2 del Catasto si concede l'intervento di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) mediante permesso di costruire diretto; è altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo, nonché la possibilità di ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti, come normato al presente articolo. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.
- 24 Sul fabbricato insistente sul mapp. 1203 del Fg. 2 del Catasto si concede l'intervento di ristrutturazione edilizia totale per la riqualificazione ambientale (ai sensi del D.P.R. 380/2001) mediante permesso di costruire diretto; è altresì assentita in ogni caso la sopraelevazione di mt. 1,00 dell'attuale altezza massima della linea di gronda e colmo, nonché la possibilità di ampliamento del 20% dei volumi residenziali esistenti, come normato al presente articolo. La nuova edificazione dovrà riprendere la tipologia e l'uso dei materiali caratterizzanti il conteso in cui si inserisce (zona R1), la commissione edilizia potrà dettare indicazioni in merito.

ART. 13 – R2 – AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE EDIFICAZIONE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacità insediativa è ritenuta esaurita dal P.R.G.
 - 2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 12.
 - 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante intervento diretto:
 - manutenzione;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia interna, totale, demolizione con ricostruzione, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti;
 - realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
 - ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20%;
 - adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari, esistenti, site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
- Fatte salve le altezze preesistenti, negli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione non sono ammesse altezze superiori a ml. 7,5.
- 4 Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera superficie di area individuata caso per caso dall'Amministrazione Comunale;
 - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio, delle altezze esistenti o comunque nel rispetto delle altezze degli edifici circostanti e sempreché non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%.
 - 5 È ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.

- 6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario–commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purchè svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento unatantum che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente, comunque con un limite massimo di 150 mq., e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%.
- 7 Per gli edifici contrassegnati con asterisco posti sui lotti formanti un cuneo tra Via Roma ed il canale di Cherasco nei pressi delle scuole, è ammesso, oltre a quanto previsto dalle presenti N. di A., l'intervento di demolizione e successiva nuova costruzione della cubatura esistente, anche accorpendo i volumi in un'unica struttura, con traslazione della sagoma all'interno dei lotti al fine di consentire l'allargamento e la realizzazione di marciapiedi della viabilità comunale secondo quanto indicato nelle tavole di P.R.G..
- 8 **In sede di primo intervento edilizio interessante i fabbricati posti all'interno della zonizzazione urbanistica R2 posta all'incrocio tra via Pontetto e via Vittorio Veneto (Fig.2, mapp. 440, 594), è fatto obbligo della dismissione e realizzazione dell'ampliamento del tratto di via Pontetto ricadente all'interno della zonizzazione R2.**

ART. 14 – R3 – R4 – AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Le aree R3 – di completamento – sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l’edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
Le aree R4 – di nuovo impianto – sono quelle inedificate in cui l’utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l’inse-diamento previsto.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 11.
- 3 L’attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografi-che e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. quando ivi previsto.
- 4 Per l’area normativa R 3.0, oggetto di P.E.C. vigente, si richiamano i parametri ur-banistici ed edilizi approvati nello S.U.E. medesimo.
Nell’area in questione è ammesso in aggiunta a quanto previsto dal P.E.C. vigente la realizzazione di bassi fabbricati ad uso rimessa e deposito purchè non eccedenti 30 mq. per ciascun singolo lotto.
- 5 Le caratteristiche tipologiche ed i materiali impiegati nelle nuove costruzioni do-vranno armonizzarsi con gli edifici circostanti, ed in specie alle connotazioni dell’ambiente in cui vengono ad inserirsi. L’Amministrazione Comune ha facoltà, specie nel caso di edifici che costituiscono fondali di vie, piazze o di altri spazi pub-blici, o in quello in cui si richiede omogeneità di intervento, di prescrivere particolari soluzioni architettoniche o decorative.
- 6 Per le sottoelencate aree valgono le seguenti rispettive prescrizioni:
 - R3.1:
l’attuazione della zona è subordinata a permesso di costruire convenzionato nel quale dovrà essere prevista la dismissione e la sistemazione dell’area destinata a viabilità.
Il distacco della nuova costruzione dovrà rispettare m. 20 dal ciglio di via Mon-tanera e m. 5 dal ciglio della nuova strada laterale in progetto.

- R3.3 – R3.7-R3.8- R3.9-R3.13- R3.15-R3.17 – R3.20:
l'attuazione della zona è subordinata a permesso di costruire convenzionato nel quale dovrà essere prevista la dismissione e la sistemazione delle aree destinate a viabilità e servizi previste.
- R3.4:
l'attuazione della zona è subordinata a permesso di costruire convenzionato nel quale dovranno essere quantificati – mediante apposito computo metrico estimativo che dovrà essere preliminarmente approvato dall'Amministrazione Comunale – gli oneri connessi alla previgente disposizione relativa alla viabilità ed al ponticello di collegamento con via dei Boschi. In luogo della realizzazione di dette opere, dovranno essere convenzionati nuovi lavori individuati dalla stessa Amministrazione Comunale nelle aree attigue.
- R3.5.1:
l'attuazione della zona è subordinata a permesso di costruire convenzionato nel quale dovrà essere prevista la dismissione e la sistemazione dell'area destinata alla viabilità in progetto.
Il distacco della nuova costruzione è ridotto a m 3 dal confine della nuova viabilità in progetto.
- R3.6:
l'attuazione della zona è subordinata a permesso di costruire convenzionato nel quale dovrà essere prevista la dismissione e la sistemazione dell'area destinata alla viabilità in progetto.
Dovrà essere conservata, quale elemento di interesse ambientale, la recinzione in muratura lungo via dei Boschi.
Sul lotto identificato con asterisco ed individuato a Catasto al Fg. 2, mappale 1219 è ammessa la realizzazione di una volumetria aggiuntiva di mc. 158 trasferita dalla ex area R3.2.
- R3.10:
l'attuazione della zona è subordinata a permesso di costruire convenzionato nel quale dovrà essere prevista la dismissione e la sistemazione delle aree destinate alla viabilità previste su via Bisalta e su via Levata; compreso il tratto laterale la zona P1.3.
- R3.19:
Per l'area R3.19 è ammessa la realizzazione di una volumetria aggiuntiva di 500 mc.
Gli interventi edilizi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato nel quale dovrà essere prevista la dismissione delle aree destinate all'allargamento di via Pontetto e di una fascia avente profondità pari a m 2,00 lungo il confine

nord-est, perpendicolare alla stessa via Pontetto.

- R3.20; 1R3.18 (porzione in ampliamento con la V.P.15); R3.22; R3.23; **R3.24.** per le aree elencate valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni da attuarsi secondo le possibilità tecnico – progettuali perseguibili date dallo stato di attuazione dell'area stessa:
 - Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta; in caso di dimensionamento superiore a 4 mc. per costruzione è facoltà del proponente mantenere tale volume quale dimensionamento massimo. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;
 - 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;
 - 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 arbo-rea-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 dotare 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) anche in riferimento alla vicinanza di attività poste nelle vicinanze con destinazione differente;
 - 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 delle previsioni 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;
- R4.2:
In sede attuativa è vincolante la viabilità prevista quale prolungamento di via Borgo Nuovo, la viabilità aderente al canale Maestro di Bene Vagienna è invece indicativa e potrà anche essere modificata in sede di S.U.E. a condizione che si

assicuri il collegamento tra via Roma e via Borgo Nuovo.

In sede di S.U.E. dovranno essere localizzate le aree a servizi previste attribuite interamente per il parcheggio.

– R4.3:

In sede attuativa è fatto divieto di creare accessi dalla S.P. 3 (circonvallazione per Cuneo) ed è vincolante la viabilità prevista quale prolungamento di via Borgo Nuovo con collegamento a via V. Veneto. L'area dovrà prevedere una progettazione unitaria atta a garantire una funzionale distribuzione delle infrastrutture viarie e delle aree a servizi oggetto di dismissione o asservimento ad uso pubblico. Viene ammessa la possibilità di attuazione per singoli sub-ambiti per i quali è comunque fatto obbligo di realizzare le urbanizzazioni ed il reperimento delle aree per servizi di competenza. Qualora si renda necessario, per motivi di organizzazione dell'area, è ammesso il reperimento, totale o parziale, della quota di servizi prevista per il singolo sub-ambito su di un altro specificatamente individuato.

– R4.4:

L'area R4.4 è subordinata alla formazione di un P.E.C. unitario, esteso all'intera zona, che potrà individuare anche più sub-ambiti di intervento; l'attuazione delle previsioni sarà dunque ammessa in due tranches successive, pari ciascuna al 50% della volumetria complessiva; la seconda tranche potrà essere licenziata ad avvenuto inizio lavori di tutte le opere previste nella prima.

La previsione dell'area pubblica topograficamente individuata tra via Marconi e via S. Sebastiano è topograficamente vincolante e dovrà trovare attuazione contestualmente alla prima tranche; la quota residua di aree per servizi dovrà essere localizzata liberamente in sede di P.E.C.

Il fabbricato residenziale di cui si prevede la conservazione potrà essere oggetto di ristrutturazione interna con vincolo di restauro della facciata aulica esistente.

Il volume attribuito dal P.E.C. nelle aree catastalmente individuate al F. 2, particelle 200, 1089, 1122, 1124, 1125, 1126, 1127, 1224, 1225 è ridotto di mc. 400 che viene attribuito alla zona R3.20, ed in particolare al F. 7, particella 663.

Il volume attribuito dal P.E.C. nelle aree catastalmente individuate al F. 2, particelle 1126, 1817 e 1820 è ridotto di mc. 700 che viene assegnato alla zona R3.20, ed in particolare al F. 7, particelle 648 e 659.

- 7 Ai sensi della legge urbanistica regionale nelle aree di nuovo impianto residenziale di tipo R4, le dotazioni di superfici per spazi pubblici da reperire all'interno delle aree devono essere almeno pari a 25 mq. per ogni abitante insediabile, sino a 7 mq. per abitante insediabile possono essere reperiti in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione

ART. 15 – AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO.

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:
 - a produzione, immagazzinaggio e commercio connessi ad attività industriali e/o artigianali;
 - b la destinazione commerciale è consentita esclusivamente per la realizzazione di esercizi di vicinato nel rispetto delle vigenti disposizioni di cui all'art. 6 della DCR 563-13414/1999 e successiva DCR 59-10831/2006 come meglio specificato al successivo art. 17 bis – T1 comma 1;
 - c uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività esistente in loco; attività di servizio tecnico ed amministrativo per le imprese produttive; attività di ricerca per l'industria e l'artigianato;
 - d servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;
 - e abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 250 di S.U.L. per ogni unità locale e comunque non superiore ad 1/3 della S.U.L. produttiva o commerciale;
 - f somministrazione alimenti e bevande, esclusivamente per le aree per le quali viene singolarmente ammesso.
- 2 Si richiamano i disposti di cui all'art. 21, comma 1, punto 2 e 3, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. in ordine alla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.
- 3 A chiarimento di quanto precedentemente previsto per la somministrazione alimenti e bevande, tenuto conto che gli indirizzi regionali (D.G.R. 08/02/2010 nr. 85-13268) pongono come requisito di ammissibilità la presenza della destinazione commerciale, essa si intende compatibile nelle zone di cui al presente articolo, a prescindere dall'indicazione presente per la singola zona.

ART. 16 – P1 – AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da impianti produttivi confermate dal piano nella loro ubicazione.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.
Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona. Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
Preventivamente alle nuove edificazioni e agli impianti devono essere verificate le dotazioni di attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art. 21 comma 1 della LR 56/77 smi, le quali devono essere commisurate all'entità degli insediamenti esistenti ed in progetto.
- 3 Nell'area produttiva P1.10 sono ammessi esercizi di somministrazione alimenti e bevande.
- 4 Nell'area produttiva P1.12 è anche ammessa la destinazione d'uso inerente all'esercizio di attività sportivo – ricreativo di carattere privato. Per gli accessi all'area si fa inoltre richiamo a quanto prescritto all'art. 17, c.4 successivo per l'area P2.1.

ART. 17 – P2 – AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per impianti produttivi da insediare con nuove costruzioni.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona nonché secondo quanto ivi disposto in ordine alle procedure di intervento.
- 3 Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 4 Per l'area produttiva P2.1 non sono ammessi accessi diretti sulla antistante strada provinciale dalla quale essa debba essere separata con idonea barriera divisoria. La viabilità deve essere assicurata attraverso le strade comunali esistenti e quelle previste attraverso le zone P2.4 da un lato, e le zone P1.9 e P1.5 dall'altro. Si ammette la conservazione dell'accesso esistente dalla strada provinciale di circosollazione fino a quando non sarà realizzato l'accesso laterale attraverso la zona P2.4 dalla strada comunale del cimitero. Gli accessi all'area P2.3 dovranno avvenire esclusivamente attraverso via Motta e via Levata.
- 5 Nell'area produttiva P2.1 sono ammessi esercizi di somministrazione alimenti e bevande.
- 6 L'attuazione dell'area P2.5, oggetto di modifica dello strumento urbanistico ai sensi ex art.8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato al fine di disciplinare:
 - la possibilità di monetizzazione delle aree a servizi non indicate in cartografia;
 - la dismissione/asservimento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione ed infrastrutture nonché la loro realizzazione;
 - le opere di compensazione previste in sede di procedura di VAS (ridefinizione e riqualificazione del "Bordo Urbano" di ingresso al Parco Fluviale Gesso- Stura, la mitigazione paesaggistica del muro di contenimento posto in adiacenza al lavatoio presente lungo via Centallo);
 - le opere di mitigazione previste per l'area in sede di procedure di VAS;
 - tutte le questioni necessarie in ambito edilizio, urbanistico, tributario, giuridico,

etc... che si rendano necessarie.

Sull'area è consentita la realizzazione di una struttura produttiva così come definita dal progetto edilizio approvato contestualmente alla Variante Semplificata 2018 ex art. 17 bis, c.4 della L.R.56/77 e s.m.i.; si richiamano pertanto i "legami" normativi ex art.8 D.P.R. n.160/2010 della previsione urbanistica al progetto edilizio dell'attività economica da cui deriva.

Norme a carattere mitigativo compensativo zona P2.5: valgono, quali norme a carattere mitigativo/compensativo di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle presenti N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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 10% 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);
- 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;
- 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;

qualora l'attività di edilizia dovesse produrre terre e rocce da scavo queste dovranno essere gestite come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i con riferimento al D.M.161/2012 e dal regolamento di cui al DPR 164 del 13.06.2017 e DPR120del 13.06.2017.

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 definita 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 stagionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...); si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 12/06/2017, n. 33-5174 e la documentazione scaricabile dal link: [http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20Invasive.htm);
- per le fasi di cantiere, si richiede di dotare 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) anche in riferimento alla vicinanza di attività poste nelle vicinanze con destinazione differente;

- 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 delle previsioni 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;

7 Per il fabbricato ricadente in ambito produttivo P2.3 insistente sulla part. 1122 del Fg.7 sono altresì ammessi, oltre a quanto definito per le aree produttive, utilizzi e destinazioni assentiti nelle aree Terziario Commerciali “T”, per una superficie coperta massima di mq. 830.

ART. 17 BIS - T1 - AREE PER IMPIANTI TERZIARIO – COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Nelle aree T1 la destinazione commerciale è consentita esclusivamente per la realizzazione di esercizi di vicinato, tenendo presente che ai sensi delle vigenti disposizioni di cui all'art. 6 della D.C.R. 563-13414/1999 e successiva DCR 59-10831/2006, due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'art. 8 delle citate DCR, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:
- a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'art. 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modificazioni ed integrazioni;
 - b) le vie o piazze veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'art. 51, comma 1, lettera b) della legge urbanistica citata, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibile diverse potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del d. lgs 114/1996, e dal citato comma della legge urbanistica regionale;
 - c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubblici, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;
 - d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperite nelle aree private, di cui all'art. 25, comma 2) della DCR 563-13414/1999 e successiva DCR 59-10831/2006 deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente all'insediamento che lo ha generato.

Gli altri usi consentiti nell'area sono i seguenti:

- esercizi ricettivi, somministrazione alimenti e bevande, spettacolo, tempo libero e sport;
- servizi privati, attività amministrative, finanziarie e professionali;
- artigianato di servizio e artistico;
- residenza necessaria per proprietario o custodia in misura non superiore a mq. 150 di alloggio per ogni unità realizzata nel limite massimo di 1/3 della S.U.L. commerciale;

L'attuazione degli interventi è subordinata a **P.C.C. S.U.E.**; in sede attuativa le aree per servizi dovranno essere dimensionate secondo gli standards di legge ed in

riferimento alle specifiche destinazioni previste.

Norme a carattere mitigativo compensativo: valgono quali norme a carattere mitigativo/compensativo di dettaglio, ad integrazione delle disposizioni riportate nel presente articolo, le prescrizioni di cui al precedente art.17, c.6, terzo capoverso.

- 2 Per l'area T1.2 si richiama altresì il parere dell'O.T. rilasciato in sede di Variante Parziale n.16, e più precisamente si richiede:**
- **garantire la sostenibilità degli interventi in relazione alla potenzialità ed organizzazione dei sistemi locali di raccolta/smaltimento rifiuti, depurazione acque reflue, nonché di approvvigionamento idrico in relazione all'incremento di produzione di alcune tipologie di rifiuti solidi urbani e di acque reflue dovute alle specifiche attività. Si rimanda ai rispettivi Enti gestori dei servizi la puntuale valutazione di tali aspetti;**
 - **realizzare gli immobili privilegiando scelte tecniche atte a consentire il risparmio di fonti energetiche ed idriche (ad es. mediante l'utilizzo delle migliori tecnologie relative alle prestazioni energetiche degli edifici). In particolare, dovrà essere considerata l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e invernale, l'utilizzo del massimo grado della luce naturale per l'illuminazione naturale degli spazi interni, la razionalizzazione dei consumi energetici mediante l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione interna/esterna. L'irrigazione delle aree verdi dovrà essere possibilmente assicurata tramite l'utilizzo di sistemi di riciclo di acque meteoriche (vasche per la raccolta delle acque piovane);**
 - **ridurre al massimo la superficie impermeabile scolante ottenibile attraverso l'utilizzo di pavimentazioni permeabili per cortili, marciapiedi, parcheggi, e la previsione dell'uso di manto bituminoso (seppure del tipo drenante) solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.**

ART. 17 TER – AS - AREE SPECIALI

- 1 Le aree AS, impianti turistici speciali, sono aree destinate ad attività a carattere turistico o assimilabili disciplinate singolarmente come indicato nei commi che seguono.

- 2 L'area AS1 è destinata a impianti e attrezzature per il volo da diporto o sportivo come disciplinato dalla L. 106/85 e dal D.P.R. 404/88 che si intendono richiamati. In essa sono ammessi l'utilizzo dell'area quale di campo da volo e la realizzazione delle attrezzature ad esso strettamente funzionali e complementari, quali le strutture per ricovero e manutenzione velivoli, nonché una residenza per la custodia in misura non superiore a 200 mq di S.U.L.
Tutti gli impianti e le strutture dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme di settore sopraccitate.
Gli interventi verranno attuati mediante permesso di costruire convenzionato nel quale dovranno essere verificate le eventuali opere di miglioramento e sistemazione della viabilità di accesso e previste idonee aree per parcheggio ad uso pubblico da dimensionare sulla base dei frequentatori presunti, in misura di 1 posto macchina ogni 3 frequentatori.

ART. 18 – H1 – AREE AGRICOLE ED ANNUCLEAMENTI RURALI.

- 1 Nelle aree produttive agricole (H) gli interventi hanno ad 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) ove funzionali ad aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
 - a1. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti;
 - a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni 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, e simili.

Negli interventi di cui alla lettera a1., è ammesso – ove necessario – un incremento della S.U.L. abitabile esistente, senza verifica dei parametri urbanistico-edilizi, anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3' comma, purchè contenuto nella misura del 20%; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti 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 ad usi agrituristici oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.
- b) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzi i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

3 Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, 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 valori:

- 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 per i soggetti individuati al successivo 8° comma solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU).

È consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di giornate lavorative annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita la realizzazione di un volume superiore, senza comunque eccedere 1.500 mc., proporzionale alle giornate lavorative annue superiori a 300.

Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali dovrà rispettarsi:

- distanza da stalle: per la costruzione di abitazioni rurali non si applicano i distacchi previsti ai commi 4 e 5 successivi ma vige esclusivamente la misura minima di mt. 20.
In caso di ristrutturazione ed ampliamento di abitazioni rurali esistenti attigue a stalle è ammessa deroga alla distanza minima di mt. 20 adottando le cautele e le prescrizioni che saranno di caso in caso impartite dalla U.S.S.L. competente.
- distanza da confini: mt. 5, o in aderenza con accordo Notarile tra le parti, registrato e trascritto.
- altezza massima: mt. 7,50.
- rapporto di copertura: vedasi comma 7 seguente.

Le superfici agricole gravate da asservimenti per realizzazioni di residenze rurali già concessionate, qualora non risultino di pubblica utilità, devono essere escluse da destinazioni d'uso extra agricole.

4 Condizioni per l'edificazione di fabbricati per il ricovero animali.

Nuove costruzioni di impianti per l'allevamento e il ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento

almeno 1 ha. di terreno per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame. Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, secondo il carico ammesso dalle norme vigenti in materia, per gli allevamenti di nuove aziende, almeno il 50% dei terreni deve risultare in proprietà; per i terreni necessari non in proprietà del concessionario, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale scritto, assunto davanti 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. Le aree di spandimento non potranno distare oltre 7 km. dal centro aziendale

Gli allevamenti ai fini delle presenti norme sono suddivisi come segue:

- categoria I : suini, sanati (su grigliato), avicunicoli;
- categoria II: bovini e altro.

Le nuove costruzioni di impianti per allevamento e ricovero di animali, dovranno rispettare:

- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: per categoria I e II: mt. 20;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: per categoria I: mt. 500; per categoria II: mt. 250, per sanati su lettiera tradizionale confluenti in categoria II, la distanza da residenza di terzi è fissata in mt. 300; tali distanze sono riducibili a mt. 30 in caso di accordo Notarile registrato e trascritto tra i confinanti;
- distanza dalle aree a destinazione residenziale del capoluogo: per categoria I: mt. 1500; per categoria II: mt. 500 per allevamento su lettiera tradizionale e mt. 1000 per allevamento su grigliato;
- distanza da altre stalle o altri fabbricati di servizio: mt. 3 o aderenza;
- distanza dai confini di proprietà: ml. 15 riducibili previo accordo Notarile tra le parti, registrato e trascritto fino a un minimo di ml. 5;
- rapporto di copertura: vedasi comma 7 seguente.

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

- suini: 1500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicunicoli: 150 q.li.
- bovini e altro: 750 q.li

Ampliamenti di stalle esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi nei seguenti limiti:

- per categoria I: fino al raggiungimento delle quantità massime precedentemente previste per i nuovi allevamenti;

- per categoria I in caso di superamento, alla data di entrata in vigore della presente normativa, dei limiti anzidetti: fino ad un massimo del 10% del peso vivo di bestiame esistente;
- per categoria II: fino ad un massimo del 35% di peso vivo di bestiame.

Gli ampliamenti in questione dovranno in ogni caso:

- garantire il distacco minimo previsto dalla casa di abitazione del proprietario;
- non ridurre ulteriormente gli altri distacchi già previsti dalla precedente normativa in base alla quale sono stati autorizzati;
- adottare accorgimenti per migliorare le condizioni igienico - ambientali e ridurre eventuali fattori di disturbo - interferenza rispetto a abitazioni sparse e/o insediamenti abitativi esistenti.

4-bis La presenza di animali per consumo familiare o per scopi ricreativo – ludico – sportivi è ammessa, oltreché nelle aree agricole di cui al presente articolo, anche in ogni altra zona di P.R.G. senza la verifica delle distanze e delle limitazioni di cui al comma precedente, purché nel rispetto dei seguenti limiti:

- animali per stretto uso o consumo familiare: numero massimo di 10 capi per avicoli e cunicoli, 2 capi per bovini e suini, 4 capi per ovini e caprini. In ogni caso non potranno essere detenuti più di 20 capi di piccola taglia e 4 capi di medio – grossa taglia;
- animali per scopi ricreativo - ludico – sportivi: numero massimo di 4 capi per cavalli, pony, asini, daini e simili.

Le due categorie non sono cumulabili e si ammette un massimo di 20 capi di taglia piccola e 4 capi di taglia medio – grossa.

Gli animali di cui al presente comma debbono essere tenuti in condizioni di pulizia ed igiene in modo da non generare molestie e disturbi per il vicinato.

L’esercizio della facoltà di cui al presente comma deve essere oggetto di assenso comunale previa domanda in cui siano indicati gli animali, il numero dei capi, le modalità di stabulazione e gli accorgimenti igienico – sanitari da adottare in ordine all’allontanamento delle deiezioni.

Ove si accerti il mancato rispetto delle condizioni previste nel presente comma, il sindaco ingiunge la cessazione delle attività di stabulazione.

4 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 scolastrati.....	0,50
Vitelli sanati (6 - 12 mesi).....	1,50

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	0,50	
Caprini	0,40	
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)		
Struzzi	0,70	

5bis La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

- a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le

- b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli
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. 1,60/q.le
- i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate.

6 In caso di cambio di allevamento si debbono rispettare le distanze previste per la nuova categoria di animali.

Le concimaie sono soggette al rispetto delle varie distanze previste nei commi precedenti per le stalle; nuove concimaie debbono inoltre rispettare, per quanto non normato da altri articoli delle presenti norme: m. 50 da pozzi di acqua potabile privati; m. 20 dalle condotte principali e dalle cisterne dell'acquedotto pubblico; m. 12,5 da canali irrigui a regime continuo; m. 5 da bealere irrigue a regime saltuario. Nel caso di ampliamento di stalle esistenti o di adeguamento a norme settoriali, le eventuali strutture accessorie e/o tecniche necessarie (concimaie, vasche liquami, etc...) potranno fruire delle deroghe previste per gli ampliamenti delle strutture per allevamento di cui alle presenti Norme ed in particolare a quelle previste per gli ampliamenti di stalle esistenti.

7 Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione è accertata – in sede di rilascio dell'atto di assenso – dall'Autorità comunale, sentita la CE, tenuto conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni

altro utile elemento.

La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 9 precedente quanto segue:

- distanza minima da altri fabbricati di servizio, comprese stalle e ricoveri animali: mt. 3 o aderenza;
- rapporto di copertura complessivo sul lotto: 1/3.

I silos a trincea o a cielo aperto non sono da computarsi ai fini del rapporto di copertura e debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo Notarile tra le parti, registrato e trascritto, e mt. 5 da strade pubbliche o di uso pubblico.

I silos a torre si computano ai fini del rapporto di copertura e debbono rispettare le seguenti distanze minime: distanza dai confini pari all'altezza, salvo riduzioni con – accordo Notarile tra le parti, registrato e trascritto; distanza da strade come previsto dall'art 21, c. 4.

Per i distacchi da fabbricati i silos dovranno rispettare quanto precedentemente previsto in ordine ai fabbricati di servizio.

È ammessa la realizzazione di locali deposito e/o servizio con tipologia “a tunnel” mediante richiesta di permesso di costruire, per una superficie massima di mq. 200 e h. massima mt. 7 per ogni azienda, con copertura in plastica color verde; eventuali prescrizioni di mitigazione potranno essere valutate dall'U.T. e dalla C.E..

- 8 I permessi di costruire per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:
- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
 - 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 ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Gli altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2' capoverso del 3' comma precedente, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono.

- 9 Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole.
È consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti vincolati ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. nell'ambito di quanto

ammesso al successivo art. 23 comma 1, lettera c, previo titolo abilitativo oneroso:

- a) nei casi di morte o invalidità del richiedente;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi è accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione e obbligo di richiedere titolo abilitativo oneroso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del richiedente e/o dei suoi eredi o familiari; in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 23, comma 1, lettera c.

- 10 Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è ammesso:
 - a) la costruzione di piccoli fabbricati al servizio dei fondi aventi una superficie coperta non superiore a mq. 25, altezza massima non superiore a mt. 2,40; dovrà inoltre essere rispettato il rapporto massimo di copertura sul lotto pari all'1,5 %; detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opera finita compatibile con l'ambiente circostante;
 - b) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi né inquinanti; in tal caso l'autorizzazione è rilasciata previo parere vincolante dell'USSL su aree la cui idoneità sotto il profilo idrogeologico è documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica;
 - c) la realizzazione degli interventi richiamati all'art. 23 successivo.
- 11 Il P.R.G. individua topograficamente il perimetro degli annucleamenti rurali riconosciuti.
In essi si applicano le norme previste per le zone agricole di cui al presente articolo; per quanto concerne i distacchi dei fabbricati dalla viabilità si applicano le norme di cui al 4° comma del successivo articolo 21.

ART. 19 – H2 – AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI.

- 1 Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate come aree H2, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane.
- 2 Dette aree sono utilizzabili ai fini del vincolo e del trasferimento della cubatura per l'edificabilità delle aziende agricole; in esse eccetto gli interventi ammessi sugli edifici esistenti a norma del successivo articolo 23 non sono ammesse nuove costruzioni.
- 3 Il rapporto di copertura derivante dai terreni ricadenti in zona T1.1 riclassificata H2 (aree agricole di rispetto degli abitati), da calcolarsi nella misura di $1/3$ come previsto per le zone agricole, è utilizzabile presso il centro aziendale agricolo di via Cuneo 21/b identificato a Catasto al F.9, particelle 270. Qualora si renda necessario mettere in atto interventi edilizi sul fabbricato esistente nell'area H2 richiamata precedentemente, è fatto obbligo di prevedere opere/accorgimenti atti a mitigare tale struttura (messa a dimora di quinte erbose, accorgimenti edilizi che caratterizzano l'edificio secondo i caratteri dell'architettura rurale locale mediante l'impiego di materiali, forme e colori anche con rivisitazioni in chiave "moderna").

ART. 20 – AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards 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 ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi e terziari.
L'area del cimitero, seppure cartograficamente individuata dal piano quale spazio pubblico d'interesse comune, non è computata tra le superfici per servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i., che concorrono a determinare gli standards.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso ai sensi del 4° comma, art. 1, L. 1/78.
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere b), c), d), e), f), g), s), t), v), della legge reg. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. sempreché tali aree siano disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio o altri vincoli e/o fasce di rispetto nelle aree circostanti.
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore.
- 4 La progettazione dell'area per servizi S4 attigua alla zona R4.4 dovrà conseguire una sistemazione della zona particolarmente qualificata e capace di inserirsi in modo appropriato nel contesto in cui si colloca. In particolare, l'area dovrà essere dotata di una piantumazione arborea che, compatibilmente con la sua destinazione a piazza ne costituisca un adeguato arredo ed inoltre dovrà essere salvaguardato il muro di recinzione, da conservarsi integralmente sul lato nord, mentre sul lato ovest potrà essere interrotto nella misura minima per consentire gli accessi veicolari.

ART. 21 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ 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 limitate variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva purchè nell'ambito delle rispettive fasce di rispetto, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del presente comma, 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, si richiama l'art. 46 del R.E.
- 3 Per le strade private si applicano i disposti dell'art. 57 del R.E.
- 4 Fuori del perimetro delle zone di trasformazione urbanistica ed edilizia previste dal P.R.G. nelle aree destinate all'attività agricola, gli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dal ciglio delle strade:
 - mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore a mt. 10,50;
 - mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore e mt. 10,50;
 - mt. 5 per le strade vicinali di uso pubblico.

L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal ciglio o dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a mt. 3 riducibili a 1,00 previo parere favorevole dell'Amministrazione competente e con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto nel caso di allargamento dei sedimi stradali. Per le strade locali in ambito extraurbano (cat. F – locali) dovrà, comunque, essere rispettata una distanza minima dalla mezzeria di m 7,50.

Nel tratto di strada provinciale compreso tra via Motta e il confine comunale con Cuneo, lato sud, le recinzioni dovranno essere arretrate di mt. 11,50 dalla proprietà della strada provinciale.

Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto all'art. 52 del R.E.; quando non riguardino aree asservite ad un fabbricato, per le quali valgono le prescrizioni di cui al successivo comma, ma fondi agricoli liberi, potranno

essere realizzate secondo la tipologia prevista alle lett. d), e), f) del 3° comma dell'art. 52 del R.E.

5 In tutte le altre parti del territorio comunale, diverse dalle zone agricole, ove il P.R.G. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati è definito in sede di rilascio del titolo abilitativo, tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, se maggiori, dei seguenti distacchi:

- mt. 5 da strade con larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 6 da strade con larghezza superiore a mt. 7;
- mt. 10 dalle strade principali nelle aree di nuovo impianto.

L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento definito in sede di rilascio dell'atto di assenso, tenendo conto che in ambito urbano la distanza dalla mezzera stradale non dovrà essere inferiore a metà della larghezza stradale esistente o prevista con un minimo di m 5,00, fatta salva la necessità di parcheggi e aree di manovra a lato della viabilità e ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti. Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto all'art. 52 del R.E. e nel dettaglio:

- nelle zone R1 secondo le tipologie di cui alle lett. a) e c) del 3° comma, art. 52 succitato;
- nelle zone produttive, verso spazi pubblici secondo la tipologia di cui alla lett. c) del 3° comma, art. 52 succitato, mentre fra proprietà private potrà essere adottata anche la tipologia b) del 3° comma, art. 52 succitato;
- in tutte le altre zone di piano, secondo le tipologie di cui alle lett. c), d), e) del 3° comma, art. 52 succitato fra le proprietà private, mentre verso spazi pubblici dovrà essere adottata la tipologia c).

6 È data facoltà all'Autorità comunale in occasione di interventi edilizi in aree urbanizzate o urbanizzande di imporre per motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E. la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di mt. 3 dalla linea di fabbricazione e di recinzioni esistenti.

7 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, 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.

8 Si intendono sempre e comunque fatte salve le norme del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di Esecuzione: D.L. 30 aprile 1992, n. 285, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147, D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 360.

9 Nelle aree pertinenti la viabilità e nelle relative fasce di rispetto, a prescindere dalla

zona urbanistica in cui ricadono, è ammessa la costruzione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione di energia, nonché strutture tecniche di modesta entità, con il rispetto minimo di mt. 2,00 dal confine stradale. Qualora si interessino viabilità di competenza provinciale si dovrà richiedere apposita autorizzazione al fine di verificare le prescrizioni del Codice della Strada.

ART. 22 – FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.

- 1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità di cui al precedente art. 21, individua e richiama nelle aree agricole:
 - le fasce di rispetto cimiteriale, pari alla indicazione cartografica;
 - le fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali, rispettivamente pari a:
 - m. 100 per il fiume Stura;
 - m. 50 per canali non arginati all'esterno delle aree perimetrare dal P.R.G.;
 - m. 12,5 per canali arginati all'esterno delle aree perimetrare dal P.R.G.;
 - m. 10 per acque pubbliche e per quelle che hanno sedime demaniale lungo entrambe le sponde ai sensi dell'articolo 96 del R.D. 523/1904, riducibili a m. 5 per canali non pubblici, all'interno delle aree perimetrare dal P.R.G.;
 - le fasce di rispetto dall'impianto di depurazione, pari a mt. 100.
- 2 Le fasce di rispetto di cui al 1' comma sono inedificabili; vi si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3', 5', 10', 12', 13' dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 3 Per le zone di tutela e fasce di rispetto da pozzi e sorgenti di captazione di acqua di acquedotti pubblici si richiama il D.P.R. nr. 236 del 24.05.88 ed in particolare gli artt. 4, 5, 6.

ART. 23 – EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA.

- 1 Negli edifici 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) negli edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale, gli interventi di cui all'articolo 13 relativo alle aree R2;
 - b) negli edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole, nonché ad attività commerciale, turistica, sportiva, ricreativa, sociale ed assistenziale, ricadenti in zona agricola, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, e, qualora non esistano strutture o parti rustiche recuperabili, ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; una volta venuto meno l'uso produttivo, è sempre ammessa – negli edifici di cui alla presente lettera b) – la destinazione abitativa;
 - c) i fabbricati agricoli non più utilizzati come tali, esistenti in zona agricola e quelli che vengano dismessi per la cessazione dell'attività agricola, accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12.10.78 nr. 63 e succ. mod., possono essere recuperati per destinazione residenziali mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (vedasi def. D.P.R. 380/01) con aumento di volume per esigenze igienico-funzionali contenuto nella misura del 20% del volume residenziale esistente (75 mc. sono comunque consentiti); da ricavarsi prioritariamente in strutture o parti rustiche recuperabili; alle stesse condizioni sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-sportive, ricreative, di somministrazione di alimenti e bevande, attività di servizio all'agricoltura, di servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore; tali destinazioni dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico, in particolare parcheggi, in rapporto alla capacità insediativa.
 - d) negli edifici ricadenti nelle aree agricole di rispetto degli abitati (H2), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere precedenti riferiti alla prevalente destinazione in atto; negli impianti, edifici ed attrezzature a servizio all'attività agricola, sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 30% della superficie coperta con esclusione di insediamento di impianti per allevamenti zootecnici.
- 2 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

ART. 24 – AUTORIMESSE PRIVATE, DEPOSITI E GARAGES.

- 1 La costruzione di autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici è sempre ammessa, fatte salve le altre prescrizioni delle presenti norme, ed in particolare quanto previsto agli articoli relativi alle aree R1 nel rispetto dei seguenti limiti:
 - a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 2,50 se individuali, o secondo norme di legge se collettive; in ogni caso, non dovrà essere superato il rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone; alle costruzioni di cui alla presente lettera a), si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste per le nuove edificazioni;
 - b) interrata totalmente o parzialmente sempreché l'estradosso del solaio di copertura non sia a quota superiore a cm. 100 dal piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi o in loro assenza dei terreni limitrofi. In tal caso si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste per le nuove edificazioni.
- 2 Sono fatte salve le disposizioni contenute nella legge 24.3.89 nr. 122.
- 3 All'interno delle aree asservite ad edifici è ammessa la realizzazione di piccoli ricoveri per attrezzi, legname od altro materiale, barbecue, gazebo o simili, purché siano contenuti nella misura massima di 15 mq., siano realizzati in struttura di legno, con copertura a falda semplice o doppia e risultino decorosamente inseriti nei confronti dell'edificio esistente.

L'altezza non potrà essere superiore a mt. 2,50; per quanto concerne distanze da fabbricati e confini si richiama la lettera b) del 1° comma precedente (codice civile).
- 4 Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata al piano terra dell'edificio principale, ai fini dell'esclusione della stessa dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° comma, lett. e) del R.E., l'altezza massima interna non dovrà essere superiore a m 2,40.
- 5 I fabbricati di cui al presente articolo debbono rispettare dalla viabilità i distacchi previsti dall'art. 21 precedente.

ART. 25 – AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

- 1 L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale, è subordinata alla disponibilità di superfici destinate a parcheggio privato, in misura pari a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.
Per nuove costruzioni ad uso terziario il parcheggio privato è fissato in mq. 1 ogni 3,3 mq. di S.U.L.
Per nuove costruzioni ad uso produttivo il parcheggio privato è fissato in mq. 20 ogni 3 addetti teorici, calcolati ai sensi del precedente art. 7
- 2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite di norma nell'area di pertinenza del fabbricato da servire, in superficie o all'interno della costruzione, ammettendosi anche per interventi sull'esistente in caso di impossibilità l'asservimento di aree situate nelle immediate vicinanze ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale.

ART. 26 – VINCOLO LEGGI 1497/39, 431/85, 1089/39, ORA ASSORBITE DAL D. LGS. 42/04.

- 1 Per gli interventi ricadenti in aree vincolate ai sensi della L. 1497/39 e della L. 431/85 ora D. Lgs. 42/04 si richiamano le norme statali e la L.R. nr. 20/89.
- 2 Si richiamano i vincoli e le competenze della L. 1089/39 ora D. Lgs. 42/04.
Edifici vincolati:
 - casa comunale (D.M. 30.08.1909);
 - Cascina Gamarra con lapide romana, propr. Fenoglio (vincolo notificato il 20.12.44, trascritto il 07.07.45);
 - Cascina S. Anselmo, propr. Giorgis Biagio (vincolo notificato il 20.12.44, trascritto il 07.07.45).
- 3) Relativamente ai territori comunali sottoposti agli usi civici si ricorda che le funzioni amministrative sulle terre di uso civico sono di competenza regionale a seguito del DPR n. 11/1972, della legge 22.07.1975 n. 382 e DPR n. 616/77. Pertanto, il Comune non può alienare, permutare o mutare la destinazione d'uso delle terre d'uso civico; gli atti di compravendita o di permuta, provvedimenti inerenti l'uso delle terre rogati senza la preventiva autorizzazione della Regione Piemonte sono inficiati da nullità assoluta.
L'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16.06.1927, n. 1766 ed il Regolamento approvato con RD del 26.02.1928 n. 332.

ART.26 BIS - VINCOLO IDROGEOLOGICO, PRESCRIZIONI GEOTECNICHE E NORME PER FASCE FLUVIALI

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89. Nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico le funzioni autorizzative competono al Presidente della Provincia di Cuneo. Inoltre, sono vietate nuove costruzioni e urbanizzazioni nelle aree con boschi di alto fusto o di rimboschimento, situate all'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico, individuate sulla base della definizione di bosco ai sensi dell'art. 1 della LR 45/89 e normate ai sensi dell'art. 30 della LR 56/77 e s.m.i. in quanto assolvono a funzioni di salubrità ambientale e di difesa dei terreni.
- 2 In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni:

Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Trattasi di porzioni di territorio sostanzialmente stabili, prive di rischi idrogeologici anche parziali, caratterizzate da terreni geotecnicamente competenti.

Nel territorio di Castelletto Stura rappresentano la parte prevalente dei terreni inseriti nell'ambito del concentrico cittadino, aree geologicamente idonee allo sviluppo urbanistico sia residenziale che produttivo.

Per ogni nuova edificazione, dovranno essere realizzate tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, secondo quanto descritto dal D.M. 11.03.1988, adottando soluzioni tecniche atte a superare eventuali limitazioni.

Classe II-1

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, ne condizionarne la propensione all'edificabilità.

Possibili interferenze della falda freatica con il piano fondazione di eventuali locali interrati.

Trattasi di porzioni di territorio sostanzialmente stabili, prive di rischi idrogeologici evidenti. Terreni edificabili solo a seguito di rigorosi accertamenti geognostici, con verifiche locali riguardo la possibile interferenza della falda freatica con piani interrati e fondazioni. Necessità di indicare e giustificare la tipologia di fondazione dei diversi manufatti.

Entro questa classe sono stati inseriti i terreni pianeggianti o semipianeggianti dei terrazzi superiori, dove la campagna piezometrica del giugno 2000 ha permesso di indicare la soggiacenza della falda freatica oltre i -5,00 m.

Per ogni nuova edificazione, dovranno essere realizzate tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, secondo quanto descritto dal D.M. 11.03.1988, adottando soluzioni tecniche atte a superare eventuali limitazioni. In particolare, nel caso in cui le nuove edificazioni private o pubbliche prevedano piani interrati, dovrà essere valutata e monitorata l'escursione della falda freatica per un periodo significativo, con letture periodiche in pozzi posti in aree limitrofe e/o con piezometri costruiti all'interno dell'area di intervento. I risultati del monitoraggio e l'eventuale parere favorevole alla realizzazione di piani interrati dovranno essere esplicitati, unitamente agli accertamenti indicati nel D.M. 11.03.1988, in una relazione geologico-tecnica redatta da geologo abilitato all'esercizio della professione. Per ogni intervento si dovrà verificare, in ottemperanza a quanto impartito dal D.M. 11.03.88, la qualità del piano di appoggio e la geometria del terreno sottostante la nuova opera.

Classe II-2

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Possibilità di risalita della falda freatica sino a quote prossime al piano campagna.

Trattasi di porzioni di territorio sostanzialmente stabili, prive di rischi idrogeologici evidenti. Terreni edificabili solo a seguito di rigorosi accertamenti geognostici, con verifiche locali riguardo la possibile interferenza della falda freatica con piani interrati e fondazioni. Necessità di indicare e giustificare la tipologia di fondazione dei diversi manufatti.

Per i terreni ricadenti in questa classe è stato fatto divieto di prevedere locali interrati in assenza di opere per la mitigazione del rischio o di interventi strutturali di protezione, secondo quanto espressamente indicato nella Nota Tecnica Esplicativa alla circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n.7/LAP, Edizione dicembre 1999, pag. 9, par. 4.5.

Per ogni nuova edificazione, dovranno essere realizzate tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, secondo quanto descritto dal

D.M. 11.03.1988, adottando soluzioni tecniche atte a superare eventuali limitazioni. Viene fatto divieto di realizzare locali interrati di tipo privato o pubblico in assenza di opere per la mitigazione del rischio o di interventi strutturali di protezione. Per ogni intervento si dovrà verificare, in ottemperanza a quanto impartito dal D.M. 11.03.88, la qualità del piano di appoggio e la geometria del terreno sottostante la nuova opera. I risultati dell'indagine dovranno essere esplicitati in una relazione geologico-tecnica redatta da geologico abilitato all'esercizio della professione.

Classe III nd (non differenziata)

Porzioni di territorio decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti 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 vi sia una diminuzione del carico antropico e/o non ci sia 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 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.
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅ – b₆ – c dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla

valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici 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.

I cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP).

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Classe IIIa

Porzioni di terreno inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree ad incerta stabilità, aree allagabili da acqua a bassa energia e battente, aree caratterizzate da fattori morfologici e geotecnici penalizzanti, quali acclività eccessiva, scarpate, coltri terrigene particolarmente potenti).

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. a parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Queste porzioni di territorio, pur ritenute nel complesso a rischio idrogeologico modesto, risultano generalmente inidonee a recepire nuove previsioni urbanistiche, salvo ulteriori analisi di dettaglio finalizzate a nuove opere che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 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 vi sia una diminuzione del carico antropico e/o non ci sia 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 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.
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅ – b₆ – c dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici 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.

I cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP).

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

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 modifichino 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 golena, 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. 27 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità.
Negli interventi su fabbricati ricadenti nelle aree di interesse storico–ambientale dovranno essere applicate le norme contenute all'art. 32 del R.E., negli annucleamenti rurali e borgate minori, nonché su fabbricati di origine rurale sparsi sul territorio agricolo; saranno invece applicate discrezionalmente con valutazioni da motivare di volta in volta, negli interventi edilizi su fabbricati di recente costruzione o già sostanzialmente trasformati da interventi edilizi in epoca recente, pur ricadenti nelle aree suddette.

ART. 28 – VINCOLI DI INTERVENTO.

1 Il P.R.G. individua topograficamente nelle carte alle varie scale vincoli di intervento, per i quali valgono le prescrizioni dei seguenti commi.

2 Facciate di edifici da conservare.

Nei casi individuati, il fronte esistente dovrà essere oggetto di manutenzione o di restauro e risanamento conservativo finalizzati alla conservazione, al ripristino ed alla ricomposizione dei caratteri originari.

È prescritta la conservazione di cornici, lesene o altri elementi figurativi o costruttivi. È di norma vietata la realizzazione di nuove aperture e la modifica delle esistenti.

In sede di richiesta di intervento dovrà essere prodotta idonea documentazione sia sullo stato di fatto che su tecniche, materiali e colori di progetto.

In caso di comprovate necessità si potrà procedere alla sostituzione di poche parti limitate della facciata solo se irrimediabilmente degradate purchè questa venga ricostruita secondo il disegno preesistente.

3 Cortine murarie da conservare e allineamenti stradali.

Nei casi individuati è prescritta la conservazione della cortina esistente, anche in caso di ristrutturazione edilizia o ricostruzione.

Sono in genere vietati anche per quanto non individuato topograficamente l'interruzione delle cortine e degli allineamenti stradali, mediante eliminazione di fabbricati o di muri continui e l'arretramento dei fabbricati su strada, fatte salve modeste variazioni, dovute a motivi di sicurezza per il transito.

4 Elementi di interesse documentario.

Il P.R.G. individua topograficamente gli affreschi esistenti su facciate esterne di edifici quali elementi documentari da conservare in situ.

Tali affreschi debbono essere mantenuti e restaurati mediante idonee modalità tecniche a prescindere dal tipo di intervento edilizio ammesso sull'immobile interessato.

5 Verde privato inedificabile.

Nelle aree a verde privato individuate dal P.R.G. sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.

Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione, purchè realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessivamente comunque non superiore a 15 mq.; sono altresì ammesse sistemazioni del suolo per il gioco e lo sport di carattere privato, con esclusione di strutture chiuse in elevazione.

6 Vincoli geologico–tecnici.

Le prescrizioni contenute nella relazione geologico– tecnica allegata al P.R.G. e contenente le verifiche condotte sulle singole aree suscettibili di trasformazioni urbanistiche od edilizie ai sensi del Piano regolatore, sono vincolanti.

L’attuazione degli interventi di trasformazione è soggetta alla applicazione delle prescrizioni medesime.

7 In sede di attuazione del P.R.G. dovrà essere assicurato il rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, l’Autorità comunale accerta che sia garantita l’osservanza delle norme vigenti in materia.

8 Le superfici gravate da asservimenti per le realizzazioni di residenze agricole (non aedificanti) e i fabbricati rurali sottoposti all’atto di impegno dell’avente diritto di cui all’art. 25, L.R. 56/77 smi, non devono essere oggetto di destinazioni d’uso, in atto o in progetto, diverse da quella agricola.

ART.28 BIS - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.99 NR. 28 E S.M. E D.C.R. 24.3.06 NR. 59-10831 E S.M.

1. L'esercizio dell'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. 24.3.06 nr. 59-10831 e s. m., nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita e alle norme sul procedimento delle domande relativo alle medie strutture di vendita.

2. Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola (n.4) la seguente zona di insediamento commerciale:

- A1: addensamento storico rilevante, ubicato nella parte centrale del capoluogo e coincidente con la perimetrazione del complesso di interesse storico-ambientale – zona urbanistica R1;

È inoltre previsto il riconoscimento di localizzazioni commerciali urbane L1 in sede di procedimento autorizzativo per le medie e grandi strutture di vendita a norma dell'art. 6 dei Criteri comunali.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai Criteri comunali.

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

Per le zone classificate dal P.R.G. come "P" esterne alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente, l'esercizio di vicinato è ammesso 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, comma 6 degli Indirizzi regionali.

4. Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, comma 9, della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831 sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G.; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.

Tale disposizione si applica anche alle medie strutture distributive già esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale, come previsto dai Criteri

per le medie strutture di vendita approvate dal Comune.

- 5.1 Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831 e s. m. e al comma 4 precedente, 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 superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831.
- 5.2 Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831 e s. m., è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi, previa la verifica appresso specificata:
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 400 nell'addensamento commerciale A1;
 - per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150 in tutte le aree di P.R.G. esterne all'addensamento A1, ove è consentito il commercio al dettaglio, fatta eccezione per le zone "P" e "T" di P.R.G. di cui al comma 5.3 seguente.
- La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa, nei casi precedentemente elencati, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi, ed in particolare i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
Per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori precedentemente indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.
- 5.3 Nelle zone "P" e "T" di P.R.G., ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 6 Il rilascio degli atti abilitativi edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino alla dimensione delle medie strutture è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.
- 7 Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra 4.000 e 8.000 si richiama il comma 7, art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i..

- 8 Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000 si richiama il comma 8, art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i.
- 9 Per i casi previsti nei commi 6, 7 e 8 precedenti si richiamano i commi 9 e seguenti dell'art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i.
- 10 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 nell'addensamento A1 classificato 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.
- 11 Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 delle DCR 24.03.06 nr. 59-10831 e s. m..

ART. 29 – 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.

TABELLE DI ZONA

NOTE

Per le sigle con cui sono individuate le aree si fa riferimento alla classificazione delle Norme di Attuazione e alla cartografia di progetto del P.R.G.

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- densità fondiaria o territoriale progetto;
 - rapporto di copertura;
 - altezza;
 - nr. piani abitabili;
 - procedure di intervento.
-

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- rapporto di copertura;
 - altezza massima;
 - procedure di intervento;
 - indice di utilizzazione fondiaria o territoriale progetto;
 - nr. piani abitabili.
-

Le procedure di intervento sono individuate nel seguente modo:

- DIR = intervento diretto.
- P.C.C. = permesso di costruire convenzionato.
- S.U.E. = obbligo di strumento urbanistico esecutivo (da definire dall'Amministrazione Comunale in sede attuativa).

Nelle tabelle di zona le sigle relative agli spazi pubblici fanno riferimento alla classificazione dell'art. 21 della L.U.R.

Nella riga relativa a spazi pubblici previsti "totale", le indicazioni annotate hanno il seguente valore prescrittivo:

- A) quantità e localizzazione vincolanti;
- B) quantità vincolante da localizzare in sede di richiesta di permesso di costruire o di stipula di convenzione;
- C) quantità complessiva vincolante; è altresì vincolante topograficamente lo spazio pubblico previsto tra via Marconi e via S. Sebastiano; la quota residua di aree per servizi dovrà essere localizzata in sede di S.U.E.
- D) quantità e localizzazione vincolanti per la quota di servizi individuata in fregio a via Circonvallazione; la quota residua dovrà essere localizzata in sede di S.U.E.
- E) quantità complessiva vincolante; l'individuazione cartografica potrà essere parzialmente modificata in sede attuativa.

Nelle aree produttive e speciali il numero di piani e l'altezza sono riferiti all'abitazione ammessa.

Note particolari:

- 1) vedasi il P.E.C. vigente che si intende richiamato.

		R1	R2	R3.0	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5.1	R3.5.2	R3.6
superficie territoriale	mq.	88.487	162.926	24.965	2.090	Area stralciata in sede di variante parziale 11	6.385	2.716	1.101	1.205	8.609
superficie destinata alla viabilità	mq.	10.247	9.671	2.790	552		875	0	238	0	594
superficie inedificabile	mq.	/	1.790	/	225		/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti: a	mq.	/	6.174	/	/		/	/	/	/	/
b	mq.	2.395	10.672	/	/		/	/	/	/	/
c	mq.	60	16.426	/	/		/	/	/	/	/
d	mq.	1.024	8.111	/	/		200	/	/	/	270
totale	mq.	3.479	41.383	/	/		200 B)	/	/	/	270 B)
superficie fondiaria complessiva	mq.	74.761	110.082	22.175	1.313		5.310	2.716	863	1.205	7.745
superficie fondiaria compromessa	mq.	74.761	110.082	22.175	/		/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq.	/	/	/	/		5.310	2.716	863	1.205	7.745
volume complessivo esistente	mc.	120.434	79.701	15.000	788		/	/	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,60	0,72	/	0,60		/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	1)	0,80		0,65	0,645	1,00	0,60	0,70
volume in progetto	mc.	/	/ **	/	262		3.451	1.753	863	723	5.421
totale volume realizzabile in zona	mc.	120.434	79701 **	15.000	1.050		3.451	1.753	863	723	5421 *
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	200	484	80	4		/	/	/	/	/
turistica reale	nr. ab.	/	/	/	/		/	/	/	/	/
turistica teorica	nr. ab.	/	/	/	/		/	/	/	/	/
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	/	/	/		/	/	/	/	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	/	/	/	3		34	18	8	7	54
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	200	484	80	7		34	18	8	7	54
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/		/	/	/	/	/
destinazione (rif. N. di A.)	art.	11	11	11	11		11	11	11	11	11
rapporto di 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	nr.	/	/	/	2	2	2	2	2	2	
modalità di intervento		/	DIR	P.E.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	DIR	P.C.C.	
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	12	13	14	14	14	14	14	14	14	

* A tale volume si intende consentito realizzare un volume aggiuntivo pari a mc. 158 come precisato nell'art.14 delle N. di A.

** Sui lotti identificati a catasto al foglio 2 map. 669 e 672 è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 1.200

		R3.7	R3.8	R3.9	R3.10	R3.11	R3.12	R3.13	R3.14	R3.15	R3.16
superficie territoriale	mq.	1.590	1.560	840	1.300	1.420	868	Area stralciata in sede di variante parziale 16	5.038	3.985	1.222
superficie destinata alla viabilità	mq.	170	160	80	320	/	/		459	75	/
superficie inedificabile	mq.	/	/	/	/	/	/		/	/	/
spazi pubblici previsti: a	mq.	/	/	/	/	/	/		/	/	/
b	mq.	/	/	/	/	/	/		/	/	/
c	mq.	/	/	/	/	/	/		/	/	/
d	mq.	/	/	/	/	/	/		/	450	/
totale	mq.	/	/	/	/	/	/		/	450 A)	/
superficie fondiaria complessiva	mq.	1.420	1.400	760	980	1.420	868		4.579	3.460	1.222
superficie fondiaria compromessa	mq.	/	/	/	/	/	/		/	/	/
superficie fondiaria libera	mq.	1.420	1.400	760	980	1.420	868		4.579	3.460	1.222
volume complessivo esistente	mc.	/	/	/	/	/	/		4.030	/	/
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/		/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70		0,80	0,70	0,70
volume in progetto	mc.	994	980	532	686	994	607		0	2.422	855
totale volume realizzabile in zona	mc.	994	980	532	686	994	607		4.030	2.422	855
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	/	/	/	/	/	/		/	/	/
turistica reale	nr. ab.	/	/	/	/	/	/		/	/	/
turistica teorica	nr. ab.	/	/	/	/	/	/		/	/	/
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	/	/	/	/	/		/	/	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	10	10	5	7	10	6		0	24	8
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	10	10	5	7	10	6		/	24	8
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/		/	/	/
destinazione (rif. N. di A.)	art.	11	11	11	11	11	11		11	11	11
rapporto di copertura	%	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
altezza massima	ml.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
modalità di intervento		P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	DIR	DIR	DIR	P.C.C.	DIR	
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	14	14	14	14	14	14	14	14	14	

		R3.17	R3.18	R3.19	R3.20	R3.21	R3.22	R3.23	R3.24		
superficie territoriale	mq.	2.663	3.538	4.718	3.609	918	4.231	3.688	1.054		
superficie destinata alla viabilità	mq.	215	/	355	697	/	503	346	/		
superficie inedificabile	mq.	/	356	/	/	/	/	/	/		
spazi pubblici previsti: a	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/		
b	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/		
c	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/		
d	mq.	187	/	/	230	/	/	/	/		
totale	mq.	187 A)	/	/	230 B)	/	/	/	375²⁾		
superficie fondiaria complessiva	mq.	2.261	3.182	4.363	2.682	918	3.728	3.342	1.054		
superficie fondiaria compromessa	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/		
superficie fondiaria libera	mq.	2.261	3.182	/	2.682	918	3.728	3.342	1.054		
volume complessivo esistente	mc.	/	/	/	/	/	/	/	/		
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/		
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,80	0,50	/	/	0,54	/	/	/		
volume in progetto	mc.	1.809	1.591	v. art. 14	2346¹⁾	500	2.962	2.582	1.545		
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.809	1.591	/	2346¹⁾	500	2.962	2.582	1.545		
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	/	/	/	/	/	/	/	/		
turistica reale	nr. ab.	/	/	/	/	/	/	/	/		
turistica teorica	nr. ab.	/	/	/	/	/	/	/	/		
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	/	/	/	/	/	/	/		
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	18	16	/	23	5	29	25	15		
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	18	16	/	23	5	29	25	15		
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	0,65	/	0,70	0,70	1,466		
destinazione (rif. N. di A.)	art.	11	11	11	11	11	11	11	11		
rapporto di copertura	%	40	40	40	40	40	40	40	40		
altezza massima	ml.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50		
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2		
modalità di intervento		P.C.C.	DIR	P.C.C.	P.C.C.	DIR	P.C.C.	P.C.C.	DIR		
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	14	14	14	14	14	14	14	14		

¹⁾ Del volume realizzabile in zona R4.4, 400 mc sono trasferiti in ambito R3.20 (vedasi norma specifica)

Del volume realizzabile in zona R4.4, 700 mc sono trasferiti in ambito R3.20 sui mappali 648 e 659 del Fg. 7

²⁾ **Standard da monetizzare**

		R4.1	R4.2	R4.3	R4.4						
superficie territoriale	mq.	14.710	11.866	28.240	20.207						
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.691	2.324	5.951	551						
superficie inedificabile	mq.	/	/	/	/						
spazi pubblici previsti: a	mq.	/	/	/	/						
b	mq.	/	/	/	/						
c	mq.	/	/	1.630	/						
d	mq.	599	590	500	2.500						
totale	mq.	599	590 B)	2.130 D)	2.500 C)						
superficie fondiaria complessiva	mq.	11.420	8.952	20.159	17.156						
superficie fondiaria compromessa	mq.	7.200	/	/	/						
superficie fondiaria libera	mq.	4.220	8.952	20.159	17.156						
volume complessivo esistente	mc.	3.068	/	/	1.800						
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/						
densità fondiaria prevista	mc./mq.	1)	/	/	/						
volume in progetto	mc.	2.040	5.933 2)	14.233	18407 1)						
totale volume realizzabile in zona	mc.	5.108	5.933 2)	14.233	20.207						
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	20	/	/	3						
turistica reale	nr. ab.	/	/	/	/						
turistica teorica	nr. ab.	/	/	/	/						
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	/	/	/						
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	21	59	142	199						
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	41	59	142	202						
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	0,50	0,504	1,00						
destinazione (rif. N. di A.)	art.	11	11	11	11						
rapporto di copertura	%	40	40	40	40						
altezza massima	ml.	7,50	7,50	7,50	10,50						
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	3						
modalità di intervento		P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.						
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	14	14	14	14						

1) Del volume realizzabile in zona R4.4, 400 mc sono trasferiti in ambito R3.20 (vedasi norma specifica)

Sui mappali identificati a catasto al Fg. 2, mapp. 1126, 1817 e 1820 sono stralciati mc. 700 del volume realizzabile e trasferiti in ambito R3.20, al Fg. 7, mappali 648 e 659

2) Sui mappali identificati a catasto al foglio 7 mapp. 538, 540, 545, 547 e 552 è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva di mc. 450.

Sui mappali identificati a catasto al foglio 7 mapp. 511, 542 e 549 è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva di mc. 130.

		P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8	P1.9	P1.10
superficie territoriale	mq.	760	9.416	1.770	8.084	6.531	3.720	4.152	772	7.093	27.314
superficie destinata alla viabilità	mq.	/	89	/	/	576	/	/	52	1.020	868
superficie inedificabile	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici - parcheggi	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	3.455
spazi pubblici - verde	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2.795
spazi pubblici - totale	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	6.250 E)
superficie fondiaria	mq.	760	9.327	1.770	8.084	5.955	3.720	4.152	720	6.073	20.196
superficie coperta esistente	mq.	207	999	581	2.113	1.030	755	710	160	1.770	/
superficie utile lorda esistente	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50	50	50	65
utilizzo territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
utilizzo fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	P.C.C.
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,5 / 9,00*

* altezza riferita a strutture produttive e terziarie

	P1.11	P1.12	P2.1	P2.2	P2.3	P2.4a	P2.4b	P2.4c	P2.5	
superficie territoriale mq.	Area stralciata in sede di controdeduzioni alle osservazioni regionali della variante 2005	20.847	27.800	Area modificata e rinominata P.1.12 in sede del progetto preliminare della variante parziale 10	54.860	17.873	13.194	11.328	18.127	
superficie destinata alla viabilità mq.		3.836	2.510		8.128	2.743	877	2.670	1.972	
superficie inedificabile mq.		/	/		/	/	/	/	/	
spazi pubblici - parcheggi mq.		2.155	2.780		5.486	1.788	2.639	2.266	909	
spazi pubblici - verde mq.		1.916	2.780		5.486	1.787	/	/	909	
spazi pubblici - totale mq.		4.071	5.560		10.972	3.575	2.639	2.266	3626 1)	
superficie fondiaria mq.		12.940	19.730		35.760	11.555	9.678	6.392	16.155	
superficie coperta esistente mq.		/	3.884		/	4.523	/	/	/	
superficie utile lorda esistente mq.		/	/		/	/	/	/	/	
rapporto di copertura in progetto %		50	50		50	50	50	50	50	
utilizzo territoriale in progetto mq./mq.		/	/		/	/	/	/	/	
utilizzo fondiaria in progetto mq./mq.		/	/		/	/	/	/	/	
modalità di intervento		PCC	PEC		PEC	PEC	PCC	PCC	PCC	
nr. piani abitabili nr.		2	2		2	2	2	2	2	
altezza fuori terra m.		7,50	7,50		7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,5 2)

1) In accordo con l'Amministrazione Comunale è prevista la monetizzazione della quota di aree a standard pubblici pari a mq. 1.808.

2) Per le strutture produttive si impone un'altezza massima, da calcolarsi sotto "tegolo di copertura", di mt. 10,00

	T1.1	T1.2	AS1							
superficie territoriale mq.	Area stralciata con Variante Parziale 14	2.150	29.262							
superficie destinata alla viabilità mq.		/	388							
superficie inedificabile mq.		/	/							
spazi pubblici - parcheggi mq.		/	/							
spazi pubblici - verde mq.		/	/							
spazi pubblici - totale mq.		/	/							
superficie fondiaria mq.		2.150	28.874							
superficie coperta esistente mq.		1.013	609							
superficie utile lorda esistente mq.		1.013	/							
rapporto di copertura in progetto %		50	2)							
utilizzazione territoriale in progetto mq./mq.		/	/							
utilizzazione fondiaria in progetto mq./mq.		/	/							
modalità di intervento		P.C.C.	P.C.C.							
nr. piani abitabili nr.		3	2							
altezza fuori terra m.	9,00	7,50								

1)

1) vedi art. 17 ter delle N.d.A.

2) Sul mappale 275 del Fg. 15 è assentita la realizzazione di una superficie coperta massima di mq. 2.020