

COMUNE DI
CORIO



CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO

REVISIONE DEL PRGC

4° VARIANTE NON STRUTTURALE

ART. 17 comma 5° L.R. 56/77

PROGETTO DEFINITIVO

ESTENSORE: Gian Carlo Paglia
con Maria Luisa Paglia
Valeria Santoro
Luca Frasca
Gianguido Oggeri Breda

STUDIO PAGLIA ASSOCIATI
planificazione e consulenza urbanistica



Via per Cuceglio, 5
10011 Aglié (TO)
t. 0124 330136
f. 0124 429427
studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

GEOLOGIA:

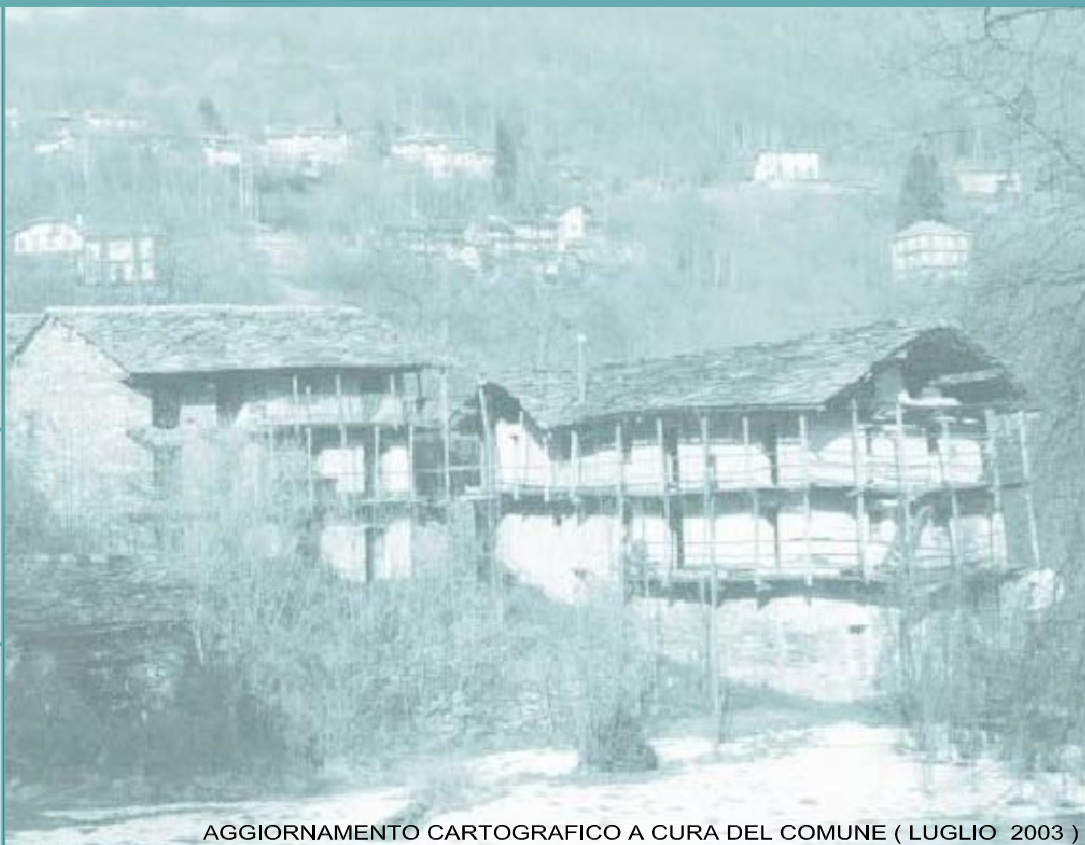
GEOSTUDIO

Corso Trapani, 39
10139 Torino
t. 011 4470700
info@geostudiotorino.it

ACUSTICA:

MODULO UNO s.r.l.

Via Cuorgnè, 21
10156 Torino
t. 011 2222225
f. 011 2222226
modulo.uno.group@iol.it



AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO A CURA DEL COMUNE (LUGLIO 2003)

ELABORATO
E

NORME DI ATTUAZIONE

L'ESTENSORE
DELLA VARIANTE
Gian Carlo Paglia

IL SINDACO
Maria Susanna
Costa Frola

IL SEGRETARIO
Gaetana Del Sordo

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
Antonio Nicolinti

SOMMARIO

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1	Contenuti e finalità della Variante	pag. 5
ART. 2	Elaborati della Variante	pag. 6
ART. 3	Modalità di attuazione del PRG	pag. 7
ART. 4	Condizioni per il rilascio dei permessi di costruire	pag. 9
ART. 5	Contributi concessori: corresponsione e scomputo	pag. 10
ART. 6	Destinazioni d'uso	pag. 11
ART. 7	Parametri edilizi e urbanistici e definizioni	pag. 14
ART. 8	Applicazione degli indici urbanistici	pag. 15
ART. 9	Capacità insediativa	pag. 16
ART. 10	Parcheggi privati	pag. 16
ART. 11	Distanze tra fabbricati	pag. 17
ART. 12	Distanze dai confini	pag. 19
ART. 13	Vincoli sopraordinati al PRG	pag. 19
ART. 14	Prescrizioni idro-geologiche	pag. 27
ART. 15	Interventi edilizi	pag. 29
ART. 16	Strutture edilizie pertinenziali	pag. 38
ART. 17	Depositi di materiali all'aperto	pag. 41
ART. 18	Attrezzature per radiotelecomunicazioni	pag. 42
ART. 18bis	Campi fotovoltaici (Stralciato)	pag. 43
ART. 19	Opere in aree attigue a strade provinciali	pag. 43
ART. 20	Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti	pag. 43
ART. 21	Commercio al dettaglio in sede fissa (Stralciato)	pag. 43
ART. 22	Rilancio dell'attività turistico-ricettiva	pag. 44
ART. 23	Ricostruzione edifici crollati	pag. 45
ART. 24	Deroghe	pag. 45
ART. 25	Norme in contrasto	pag. 45
ART. 25bis	Norme finali	pag. 46
ART. 25ter	Requisiti acustici	pag. 46

TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI AREA

ART. 26	Centro storico	CS pag. 49
ART. 27	Centri storici minori	CM pag. 52
ART. 28	Nuclei minori di antica formazione	NA pag. 55
ART. 29	Aree residenziali di pregio ambientale	RP pag. 58
ART. 30	Aree residenziali a capacità insediativi esaurita	RE pag. 60
ART. 31	Aree resid. di riordino a capacità insediativa residua	RR pag. 61
ART. 32	Aree residenziali di completamento	RC pag. 63
ART. 33	Aree residenziali di nuovo impianto	RN pag. 65

ART. 34	Addensamenti periferici di recente formazione	RA	pag. 68
ART. 35	Insedimenti produttivi esistenti in ambito urbano	IU	pag. 70
ART. 36	Insedimenti produttivi esistenti extraurbani	IE	pag. 72
ART. 37	Aree per deposito e movimentazione inerti	ID	pag. 74
ART. 38	Aree a verde privato	VP	pag. 75
ART. 39	Aree agricole normali	AN	pag. 76
ART. 40	Aree agricole di salvaguardia ambientale	AS	pag. 79
ART. 41	Aree di ristrutturazione ambientale	AR	pag. 80
ART. 42	Aree per servizi pubblici	SP	pag. 81
ART. 43	Aree per infrastrutture tecnologiche	ST	pag. 83
ART. 44	Sedimi per viabilità pubblica		pag. 84

TITOLO III DISCIPLINA DEL COMMERCIO
AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

ART. 45	Riferimenti legislative e disciplinari sovraordinati		pag. 87
ART. 46	Classificazione commerciale del comune		pag. 87
ART. 47	Tipologie di strutture distributive		pag. 88
ART. 48	Classificazione delle zone di insediamento commerciale		pag. 88
ART. 49	Compatibilità territoriale dello sviluppo		pag. 89
ART. 50	Fabbisogni di parcheggi e standard per gli esercizi		pag. 89
ART. 51	Misure di tutela dei beni culturali e ambientali		pag. 90
ART. 52	Condizioni specifiche per l'insed. di attività commerciali		pag. 91
ART. 53	Incompatibilità		pag. 92

TITOLO I

NORME GENERALI

NOTA REDAZIONALE

In ciascun comma sono evidenziate in neretto le parole che richiamano l'argomento trattato. Tale grafia è solo un espediente per agevolare la consultazione dell'articolato normativo e la ricerca degli argomenti, ma non attribuisce nessuna particolare rilevanza normativa alle parole evidenziate.

Le modifiche apportate alla presente edizione dell'articolato normativo sono state evidenziate con i seguenti caratteri:

Testo originale non modificato

~~Testo stralciato nel Progetto Preliminare della 4^a Variante Parziale al PRGC~~

Testo introdotto nel Progetto Preliminare della 4^a Variante Parziale al PRGC

~~Testo stralciato nel Progetto Definitivo della 4^a Variante Parziale al PRGC~~

Testo introdotto nel Progetto Definitivo della 4^a Variante Parziale al PRGC

ART. 1 - CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE

1. Il presente Progetto di Variante costituisce una **revisione generale** delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2. La presente Variante mantiene la sua **efficacia**, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3. Le principali **finalità** poste a fondamento della presente Variante sono le seguenti:

- a) riqualificare il centro storico, anche in attuazione del Piano di Qualificazione Urbana, approvato dal Comune, attraverso il recupero dei valori architettonici, specie delle facciate e dell'arredo urbano, il riuso del patrimonio edilizio, l'integrazione delle aree a parcheggio con l'obbligo a reperire spazi di sosta contestualmente all'attuazione degli interventi;
- b) riordinare e completare le aree di recente formazione, mirando a compattare il tessuto urbano e a rivitalizzarlo con adeguate integrazioni infrastrutturali, da prevedersi contestualmente agli interventi edificatori;
- c) contrastare il progressivo spopolamento delle frazioni e delle case sparse sulle pendici montane, sia per riattivare la funzione di presidio ambientale esercitata da tali insediamenti, sia per conservarne il patrimonio edilizio attraverso il recupero degli insediamenti di antica formazione e la riqualificazione ambientale di quelli più recenti, ove non coerenti con il contesto;
- d) sostenere e rilanciare l'economia turistica con il potenziamento delle strutture ricettive e con la realizzazione di aree ricreative attrezzate;
- e) perseguire un elevato livello di qualità ambientale per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo agli interventi eseguiti nel centro storico e sulle pendici montane.

4. Le presenti NdA costituiscono parte sostanziale della Variante, ne integrano le indicazioni cartografiche e, **nel caso di contraddizione**, prevalgono rispetto a esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui al comma precedente, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione del PRG.

5. Nell'ambito delle presenti norme si intendono interamente richiamate le disposizioni del **Regolamento Edilizio Comunale (REC)**.

ART. 2 - ELABORATI DELLA VARIANTE

1. La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati del vigente PRG.
2. L'elenco dei documenti costituenti la presente Variante è il seguente:

A. Relazione illustrativa

B. Analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20, L.R. 40/98

C. Elaborati illustrativi dello stato di fatto:

- C.1 Tabelle di analisi
- C.2.1 Urbanizzazioni esistenti: acquedotto (scala 1:10.000)
- C.2.2 Urbanizzazioni esistenti: fognatura (scala 1:10.000)
- C.2.3 Urbanizzazioni esistenti: illuminazione pubblica (scala 1:10.000)
- C.2.4 Urbanizzazioni esistenti: rete gas metano (scala 1:10.000)
- C.2.5 Urbanizzazioni esistenti: aree per servizi pubblici (scala 1: 5.000)
- C.3 Attività edilizia recente (1975 - 2000) (scala 1: 5.000)
- C.4.1 *Attività commerciali insediate in zona "A1" (scala 1: 1.000)*
(Stralciata)
- C.4.2 Attività industriali e artigianali esistenti (scala 1:10.000)
- C.5.1 Centro storico: analisi dei valori ambientali (scala 1: 500)
- C.5.2 Centro storico: schedatura degli edifici e degli elementi di pregio
- C.6.1 Centri storici minori: analisi dei valori ambientali (scala 1: 1.000)
- C.6.2 Centri storici minori: schedatura delle tipologie di pregio ambientale
- C.7 Uso del suolo in atto (scala 1:10.000)

D. Elaborati di progetto:

- D.1 Planimetria sintetica di Piano (scala 1:25.000)
- D.2.1 Assetto generale del Piano: Montagna (scala 1: 5.000)
- D.2.2 Assetto generale del Piano: Capoluogo (scala 1: 5.000)
- D.2.3 Assetto generale del Piano: Benne (scala 1: 5.000)
- D.3.1 Assetto generale del Piano: Montagna
con sovrapposizione della carta di sintesi (scala 1: 5.000)
- D.3.2 Assetto generale del Piano: Capoluogo
con sovrapposizione della carta di sintesi (scala 1: 5.000)
- D.3.3 Assetto generale del Piano: Benne
con sovrapposizione della carta di sintesi (scala 1: 5.000)
- D.4.1 Aree urbanizzate e urbanizzande: Capoluogo (scala 1: 2.000)
- D.4.2 Aree urbanizzate e urbanizzande: Benne (scala 1: 2.000)
- D.5 Tipi di intervento ammessi: centro storico (scala 1: 500)
- D.6 Tipi di intervento ammessi: centri storici minori (scala 1: 1.000)
- D.7 Zone di insediamento commerciale (scala 1: 2.000)

E. Norme di Attuazione

F. Relazione Geologica

- Elab. Relazione geologico-tecnica
- Elab. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI). - Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica delle previsioni dello strumento urbanistico. - Relazione geologico-tecnica a corredo del progetto di Variante al P.R.G.. - Aggiornamento maggio 2005.
- Elab. Schede di rilevamento: opere di difesa idraulica
- Elab. Schede di rilevamento dei processi a carico della rete idrografica
- Elab. Schede di rilevamento dei processi a carico dei versanti: Frane
- Elab. Schede di rilevamento dei processi a carico dei versanti: Valanghe
- Tav. 1 Carta geolitologica (scala 1:10.000)
- Tav. 2 Carta geomorfologica e dei dissesti (scala 1:10.000)
- Tav. 3 Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore (scala 1:10.000)
- Tav. 4 Carta delle valanghe (scala 1:10.000)
- Tav. 5 Carta dell'acclività (scala 1:10.000)
- Tav. 6 Carta delle opere di difesa idraulica censite (scala 1:10.000)
- Tav. 7 Carta di sintesi della pericolosità idrogeologica e delle idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000)

G Relazione di Compatibilità acustica della Revisione del PRGC (stralciato)

Z Scheda quantitativa dei dati urbani

3. In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.

4. Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante al PRG" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

ART. 3 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. Gli interventi previsti dal PRG si attuano con le seguenti modalità:

- a) **modalità indiretta**: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).
- b) **modalità diretta convenzionata**: attraverso permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 5 L.R. 56/77.
- c) **modalità diretta semplice**: attraverso semplice permesso di costruire, o denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente.

2. Gli **strumenti urbanistici esecutivi** sono quelli previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77

3. Il presente PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, **definisce gli ambiti** entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di SUE o alla stipula di una convenzione con il Comune, salva sempre la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di

cui all'art. 32, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.. Negli ambiti sottoposti a SUE, successivamente all'approvazione del medesimo, si applica l'intervento diretto.

4. Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da **assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi**, senza che ciò costituisca variante al PRG. La superficie territoriale di tali ambiti può comprendere, oltre alle aree espressamente destinate all'edificazione o già incluse in SUE ("aree edificabili"), anche quelle ad esse afferenti, che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici e viabilità in progetto ("aree aggregate"); l'attuazione di tali ambiti è disciplinata dalle seguenti prescrizioni

- a) alle "aree aggregate" sono applicabili gli stessi indici edificatori previsti per le "aree edificabili";
- b) la capacità edificatoria addizionale apportata in SUE dalle "aree aggregate" non può comunque superare il 50% di quella derivante dalle sole "aree edificabili", le "aree aggregate" eccedenti tale percentuale possono essere inserite in SUE ma sono prive di capacità edificatoria;
- c) i suoli delle "aree aggregate", benché dotati di capacità edificatoria, sono tuttavia vincolati alle destinazioni per esse previste dal PRG, fatte salve eventuali modifiche localizzative ai sensi del seguente comma 6, e pertanto devono essere interamente dismessi o assoggettati all'uso pubblico;

5. In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune, a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77, può procedere con propria deliberazione alla **delimitazione di comparti** costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo prescrizioni concordate con i soggetti attuatori, anche al fine di integrare la dotazione infrastrutturale del tessuto edificato.

6. Le **previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi**, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo e debbono essere mantenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una più opportuna collocazione all'interno della Superficie territoriale, intesa ad agevolarne l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe e per quanto attiene le aree per servizi le stesse non potranno avere una superficie complessiva inferiore a quella indicata cartograficamente in PRG e dovranno essere individuate in ambiti di congrue dimensioni e di buona fruibilità.

7. Negli ambiti di completamento o nuovo impianto nei quali il PRG si attua per singoli lotti a mezzo di permessi di costruire convenzionati, devono essere rispettate le previsioni progettuali indicate nella cartografia di Piano, a meno di **lievi modifiche planimetriche**, finalizzate al conseguimento di miglioramenti funzionali o giustificate da particolari condizioni che rendano oggettivamente impossibile il rigoroso rispetto del disegno di PRG; in ogni caso, previamente al rilascio dei permessi di costruire deve essere verificato e dimostrato che tali lievi modifiche non pregiudichino in alcun modo la piena attuabilità e la funzionalità complessiva del contesto urbanizzato e/o urbanizzando.

8. La monetizzazione di aree per servizi previste nelle cartografie di PRG o

dalle norme specifiche di area è ammissibile solo nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito di interventi convenzionati, a fronte di adeguate motivazioni di interesse pubblico,
- b) verificando preliminarmente che la funzionalità degli insediamenti non venga compromessa dalla decurtazione delle aree per servizi ad essi afferenti,
- c) individuando le aree per servizi che l'Amministrazione intende acquistare e attrezzare con i proventi della monetizzazione,
- d) annotando su apposito registro tutte le monetizzazioni, che nell'arco di vigenza del PRG non possono cumulativamente superare il limite di mq 9.800.

9. Le **modalità di acquisizione delle aree a servizi** vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (permesso di costruire convenzionato ragguagliabile alla concessione convenzionata di cui al 5° comma art. 49 L.R. 56/77).

10. Il ricorso a **permesso di costruire convenzionato**, oltre che nei casi espressamente previsti dalle norme specifiche per ciascuna area normativa di PRG, è comunque obbligatorio, indipendentemente dall'entità dell'intervento edilizio, quando ricorrano le condizioni previste dal 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e, in tal caso, spetta al Comune stabilire le priorità attuative per la realizzazione delle infrastrutture previste dal PRG o comunque necessarie all'urbanizzazione delle aree edificande; nei casi più semplici, ove è richiesta esclusivamente la monetizzazione delle aree a servizi pubblici in alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico, la convenzione edilizia può essere sostituita da un atto di impegno unilaterale dei richiedenti.

11. In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi, con interventi separati, il Comune deve coordinare le previsioni attuative delle infrastrutture, in modo che, prioritariamente, vengano realizzate strade e reti interrate, anche applicando, se necessario, i disposti del comma 4 dell'art. 5 seguente.

ART. 4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso per interventi di nuova costruzione che necessitano di autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità può essere **rilasciato solo su aree urbanizzate**, o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire. La corresponsione del contributo di cui all'art. 5 delle Nda non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni .

2. Ai fini della applicazione del precedente comma 1, **si definiscono aree urbanizzate** quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) **sistema viario** veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) spazi di sosta e di **parcheggio**;

- c) impianto pubblico di **distribuzione idrica** dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di approvvigionamento idrico, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili all'acquedotto pubblico;
- d) impianto pubblico di **fognatura** dimensionato come da progetto generale esistente, o comunque con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a 100 m;
- e) impianto di **illuminazione** pubblica per il sistema viario.

3. Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, gli immobili oggetto di permesso di nuova costruzione devono in ogni caso avere **accesso diretto** al sistema viario, disporre di adeguati spazi di sosta e parcheggio ed essere **allacciabili agli impianti** esistenti di cui alle lettere c) e d) precedenti. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di permesso o alla denuncia di inizio attività.

4. Gli **elaborati progettuali** allegati alla richiesta di permesso di costruire devono essere conformi ai disposti dell'art. 7 del REC e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, se espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è soggetta al rilascio di permesso in variante.

5. I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici sono sempre rilasciati facendo salvi i **diritti di terzi**, che comunque, per quanto possibile, devono essere preventivamente salvaguardati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, eventualmente subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso da chi accondiscende alla riduzione dei propri diritti.

ART. 5 - CONTRIBUTI CONCESSORI: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77, il permesso di costruire è subordinato alla **corresponsione di un contributo** commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

2. **L'entità dei contributi** di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5,6,10 della L. 10/77.

3. In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria **non può essere inferiore** al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per realizzare le opere di cui all'art. 10 della L. 10/77, e può essere ridotto in relazione alle opere che l'attuatore si impegna ad

eseguire direttamente in regime di permesso convenzionato o comunque in attuazione di SUE.

4. **Lo scomputo degli oneri**, connesso all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve rispettare le seguenti norme:

- è ammissibile soltanto per la realizzazione di infrastrutture di effettiva utilità pubblica, e non per semplici allacciamenti o tratti stradali privati;
- deve essere effettuato computando il valore delle opere di urbanizzazione in base al prezzario regionale scontato del 20%;
- è applicabile agli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria in base alla tipologia di opere realizzate, con riferimento alla classificazione delle OO.UU. primarie e secondarie di cui all'art. 51 L.R. 56/77;

5. I sottotetti realizzati ex-novo, con interventi di nuova costruzione o ristrutturazione, che risultino non agibili in base all'art. 13 comma 3 del REC, sono comunque soggetti al pagamento degli oneri in misura pari a quelli dovuti per i locali accessori, per le porzioni che abbiano altezza interna superiore a m 1,80.

ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO

1. Per la disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1°, L.R. 56/77) il PRG fa riferimento alla seguente catalogazione, articolata in classi e sottoclassi. Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle **compatibilità** localizzative ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune.

r Residenziale, comprendente le seguenti sottoclassi:

r1 gli usi abitativi propri e le attrezzature accessorie, quali:

~~—attività artigianali di servizio alla persona e alle cose (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzieri, officine di riparazione autoveicoli, ecc) con superficie utile lorda fino a 250 mq;~~

– attività artigianali, di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985, di superficie utile lorda non superiore a mq 250, che siano compatibili con gli insediamenti residenziali, avuto riguardo alla tipologia edilizia dei fabbricati, alle emissioni in atmosfera, alla rumorosità, agli odori, alle molestie o ai rischi derivanti dalla detenzione di sostanze insalubri o pericolose e dal traffico veicolare; a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si considerano tali:

a) l'artigianato di servizio per la cura della persona e la manutenzione dei beni;

b) la produzione di alimenti e di beni realizzati con prevalente lavoro manuale;

tali attività nell'osservanza di tutte le norme igieniche, ambientali e di sicurezza relative a ciascuna di esse, devono in particolare rispettare i valori limite di emissione prescritti per la classe II dalla Tabella B del DPCM 14/11/1997;

- attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 150 mq (esercizi di vicinato come definiti dalla DCR n. 59-10831 del 24/03/06 e successive modificazioni e integrazioni normative),
- pubblici esercizi,
- uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative con s.u.l. fino a 250 mq,
- sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a 250 mq,
- r2** residenza per vigilanza e custodia di aziende industriali, artigianali, terziarie;
- r3** residenza rurale;
- r4** annessi pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, tettoie, attrezzature sportive, serre, orti e giardini)
- p** **Produttiva**, comprendente le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi strettamente afferenti. Si distingue nelle seguenti sottoclassi:
 - p1** attività artigianali di servizio (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, officine di riparazione autoveicoli, ecc);
 - p2** attività artigianali di produzione;
 - p3** attività industriali di modeste dimensioni non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti;
 - p4** complessi industriali non nocivi o molesti ai sensi delle leggi vigenti e le attività accessorie come mense, bar, ristoranti, attività ricreative, locali espositivi, ecc.;
 - p5** attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito di materiali edili, ecc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;
 - p6** lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti ortofrutticoli);
 - p7** impianti tecnologici per erogazione di energia elettrica, gas e telefono, ecc.;
- c** **Commerciale**, comprendente le attività di vendita così distinte in sottoclassi:
 - c1** esercizi commerciali al dettaglio
 - c2** attività commerciali all'ingrosso.
- t** **Turistico-ricettiva**, relativa alle attività di pubblico esercizio, ristorazione, ospitalità alberghiera ed extralberghiera, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:
 - t1** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda fino a 250 mq;
 - t2** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda da mq 251 a mq 1000;
 - t3** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda superiore a 1000 mq
- l** **Ricreativa**, relativa alle attrezzature private per lo spettacolo, la cultura, lo sport e il tempo libero, con i servizi connessi.
- h** **Socio-assistenziale, ospedaliera**, relativa alle strutture private, convenzionate o pubbliche per il ricovero e l'assistenza sanitaria, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:
 - h1** tutte le attività socio-assistenziali di tipo residenziale, con esclusione della cura e della degenza ospedaliera (case di riposo, residenze assistite, comunità-alloggio);
 - h2** tutte le attività sanitarie di tipo ospedaliero (cliniche, case di cura, presidi socio-sanitari, strutture mediche di livello anche superiore a quelle

semplicemente ambulatoriali);

- d Direzionale**, relativa ad attività professionali, per il credito, l'assicurazione, l'istruzione, la formazione, la prestazione di servizi di concetto in uffici pubblici e privati non connessi ad attività comprese in altre destinazioni d'uso, con i servizi connessi.
- a Agricola**, comprendente le attività connesse alla coltivazione dei fondi e alla conservazione e utilizzazione dei boschi, nonché alla valorizzazione e tutela dell'ambiente e dei servizi a queste afferenti; si distingue nelle seguenti sottoclassi:
 - a1** coltivazioni prative, cerealicole, ortofrutticole e relativi centri aziendali che comprendano la residenza rurale e le costruzioni di servizio con relativi ambiti pertinenziali (corte, aia, orto, frutteto, ecc.);
 - a2** coltivazione dei boschi;
 - a3** coltivazioni specializzate e sperimentazioni agrarie;
 - a4** allevamenti zootecnici a carattere non intensivo;
 - a5** allevamento, mantenimento e addestramento di cavalli;
 - a6** allevamenti ittici;
 - a7** attività agrituristiche;
 - a8** conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;
- s Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello **comunale**, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- f Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o **sovracomunale**

2. Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti tra aree destinate a servizi pubblici, e a meno che non ricorrano i casi previsti dal comma 8 dell'art. 17 L.R. 56/77.

3. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, sentita la Commissione Edilizia e sulla base di specifici progetti, può ammettere sottoclassi di destinazione d'uso diverse da quelle indicate dal PRG, ferma restando la stessa classe, motivando adeguatamente la deliberazione sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione, o dall'autorizzazione, o dal permesso di costruire, o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI E DEFINIZIONI

- a) **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**
Definita dall'art. 13 del REC.
Nei terreni in naturale declivio sistemati con terrazzamenti l'altezza dei fronti verso valle può sommarsi a quella del sottostante muro di contenimento, fino a un incremento di m 2,50 dell'altezza massima consentita per l'edificio.
- b) **Altezza della costruzione (H)**
Definita dall'art. 14 del REC.
- c) **Numero dei piani della costruzione (Np)**
Definita dall'art. 15 del REC.
- d) **Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**
Definite dall'art. 16 del REC.
- e) **Filo di fabbricazione**
Definito dall'art. 16 del REC.
- f) **Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate**
Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.
- g) **Parete finestrata e parete non finestrata**
Ai fini delle norme sulla confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti o le parti di parete che abbiano aperture (porte o finestre) di locali d'abitazione e accessori come definiti all'art.1, c.2, lett. a) e b), L.R. 21/98; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione dei porticati e quelle che hanno unicamente luci e/o aperture di locali di servizio come definiti all'art.1, c.2, lett. c), L.R. 21/98, autorimesse e locali similari.
- h) **Superficie coperta della costruzione (Sc)**
Definita dall'art. 17 del REC.
- i) **Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**
Definita dall'art. 18 del REC.
- l) **Superficie utile netta della costruzione (Sun)**
Definita dall'art. 19 del REC.
- m) **Volume della costruzione (V)**
Definito dall'art. 20 del REC.
- n) **Superficie fondiaria (Sf)**
Definita dall'art. 21 del REC.
- o) **Superficie territoriale (St)**
Definita dall'art. 22 del REC.
- p) **Rapporto di copertura (Rc)**
Definito dall'art. 23 del REC.
- q) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**
Definito dall'art. 24 del REC.
- r) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**
Definito dall'art. 25 del REC.

- s) **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**
Definito dall'art. 26 del REC.
- t) **Indice di densità edilizia territoriale (It)**
Definito dall'art. 27 del REC.
- u) **Lotto libero**
Mappale inedificato o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato.
- v) **Ambito pertinenziale**
Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto rapporto funzionale.

ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. In caso di SUE e di permesso convenzionato si applicano gli indici territoriali (**It** e **Ut**).
2. Con intervento diretto semplice si applicano gli indici fondiari (**If** e **Uf**).
3. Gli indici di edificabilità (**It** e **If**) si applicano nelle classi di destinazione d'uso del suolo residenziale e agricola.
4. Gli indici di utilizzazione (**Ut** e **Uf**) si applicano nell'ambito delle destinazioni d'uso del suolo a carattere terziario e produttivo.
5. Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche leggi in materia.
6. **L'utilizzazione totale degli indici** di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.
7. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare **nuovi lotti edificabili**, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, l'indice di edificabilità e il rapporto di copertura previsto dal presente PRG.
8. Il **trasferimento di Volume** edificabile non è ammesso fra aree non contigue o fra aree di diversa classificazione urbanistica, se non nell'ambito di uno SUE unitario o di un permesso di costruire convenzionato esteso a tutte le aree interessate dai trasferimenti di cubatura. In ogni caso la cubatura trasferita tra aree non contigue non può incrementare più del 50% quella edificabile sull'area beneficiaria del trasferimento.
9. Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le aree agricole, come precisato nelle norme specifiche di zona.

ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA

1. Si definisce Capacità insediativa teorica (Cit), propria di interventi edificatori, la **quantità di popolazione** al cui insediamento è finalizzato l'intervento, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.

2. Ai fini del **calcolo della Capacità insediativa** teorica, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume, precisate in relazione al tipo di intervento per destinazioni esclusivamente residenziali:

- a) Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione $V = 75$ mc/ab
- b) Interventi di ristrutturazione, ampliamento e recupero accessori $V = 100$ mc/ab

3. La Cit, come determinata ai sensi del comma precedente, è posta a base del **calcolo del fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi**; quando le norme prevedono che venga soddisfatto anche il fabbisogno pregresso relativo a insediamenti residenziali esistenti, la capacità insediativa teorica degli edifici (e loro porzioni) non interessati da interventi di trasformazione edilizia è calcolata in ragione di 150 mc/ab.

ART. 10 - PARCHEGGI PRIVATI

1. Nelle aree private, salvo più gravose prescrizioni di legge, devono essere realizzati spazi di parcheggio in base alle seguenti quantità:

a) **edifici residenziali:**

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su.

b) **edifici industriali e artigianali:**

1 mq/5 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 50 mq di Su.

c) **edifici terziari** (direzionali, commerciali o equivalenti):

1 mq/2 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Sul e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.

2. Nel **centro storico**, nei centri storici minori e nei nuclei frazionali i parcheggi privati sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del centro storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli artt. 47 e 53 del REC, con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi.

3. Le aree a parcheggio privato devono essere **ricavate sull'area fondiaria** di pertinenza, sopra o sotto suolo, ovvero all'interno di fabbricati, ivi compresi gli accessori pertinenziali come normati all'art. 16.

4. In casi di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati nell'ambito dell'immobile oggetto di intervento, è **ammissibile utilizzare aree esterne**, anche non attigue, purché localizzate entro un raggio massimo di m 200, in qualsiasi zona urbanistica e purché asservite da un vincolo di destinazione d'uso.

5. Al fine di razionalizzare ed integrare a livello comunale la dotazione di autorimesse private, e ovviare alla carenza di tali strutture ed alla difficoltà di realizzarle negli ambiti pertinenziali dei tessuti di antica formazione più densamente edificati, il Comune con atto deliberativo consiliare, adotta uno specifico provvedimento amministrativo, corredato dai necessari elaborati planimetrici nei quali vengono definite e perimetrare, per l'intero territorio comunale, le zone di possibile localizzazione di strutture interrato e seminterrate ad uso autorimessa, sulla base di adeguati orientamenti di natura geologica ed idrogeologica predisposti a cura dell'Amministrazione Comunale stessa; tali zone devono essere individuate in ambiti attigui agli insediamenti esistenti, purché non compresi in classe di rischio geologico IIIA e IIIB3 e in territori boscati.

In attuazione del provvedimento amministrativo di cui sopra, la realizzazione dei singoli interventi è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni specifiche:

- a) siano realizzate strutture con capienza di almeno sei posti auto riferiti ad almeno due diverse proprietà e, con un minimo complessivo di 90 mq di SUL, mediante permesso convenzionato unitario;
- b) sia predisposto lo studio geologico definito al punto 1) del precedente capoverso; tale studio, oltre alla verifica delle condizioni sopra formulate, deve in particolare garantire che l'eventuale inserimento degli edifici seminterrati in un terreno acclive o al piede di un versante, sia realizzato con tutti gli accorgimenti e le cautele tecniche necessarie a mantenere la stabilità del pendio e la sicurezza dell'intervento;
- c) gli interventi siano realizzati con materiali e tipologie compatibili con le caratteristiche ambientali e con la tradizione costruttiva locale (con particolare attenzione al tipo ed al colore dei serramenti), perseguendo la massima integrazione morfologica con il terreno circostante; a tale scopo le coperture devono essere interrate, inerbite e adeguatamente raccordate con il livello naturale del terreno stesso;
- d) in caso di posizionamento di tali fabbricati in fregio a percorsi viari pubblici, le costruzioni devono risultare arretrate rispetto al margine della carreggiata, compatibilmente con le caratteristiche morfologiche del sito, di quanto necessario a consentire un sufficiente allargamento della sede viaria e un adeguato spazio di manovra per gli autoveicoli.

ART. 11 - DISTANZE TRA FABBRICATI

1. **Nelle zone** degli insediamenti **di antica formazione** assimilabili alle zone A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 (CS, CM, NA), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento

igienico-funzionale, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di 10 m) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali elementi superfetativi. E' comunque fatto salvo il minimo inderogabile di m 3,00 fissato dal codice civile.

2. Nelle zone di cui al comma precedente, per quanto riguarda la **confrontanza tra pareti finestrate** (come definite all'art. 7 lett. g) di fabbricati esistenti, è sempre ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, purché non inferiori a m 3,00, per qualsiasi intervento edilizio quando sono interposte strade pubbliche o di uso pubblico tra le facciate confrontanti; e se non ricorre tale condizione, nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50 e demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50. L'eventuale sopraelevazione fino a mt 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc...), è condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti; inoltre ogni singolo caso sarà oggetto, con riferimento agli edifici circostanti, di specifica valutazione dell'U.T.C. e della C.I.E. in relazione alla necessità di evitare un generale livellamento delle linee di colmo e di gronda delle coperture, il cui movimento costituisce valore ambientale e documentario del vecchio nucleo. In tutti gli altri casi (cambio di destinazione d'uso, ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti non separate da strade pubbliche.

3. In tutte le altre zone è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti entrambe non finestrate, con lunghezza non superiore a m 14, per le quali la distanza minima tra fabbricati è stabilita in m 5.

4. E' ammessa **deroga** alle norme di cui ai commi precedenti:

- a) Nel caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente nell'ambito della stessa proprietà, la distanza minima tra pareti finestrate è ridotta a m 6.
- b) Nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia, la distanza minima è ridotta a m 6:
 - tra due pareti finestrate della stessa unità abitativa,
 - tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;

5. E' sempre ammessa la **costruzione in aderenza** tra pareti non finestrate.

6. Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre **strutture pertinenziali** valgono le norme di cui all'art.17 NdA;

ART. 12 - DISTANZE DAI CONFINI

1. In tutte le nuove costruzioni la **distanza minima** dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00.

2. Sono ammesse **distanze inferiori** in caso di accordo registrato e trascritto nei registri immobiliari tra confinanti o nel caso di SUE, solo per quanto riguarda i confini interni all'ambito, o previo accordo registrato e trascritto nei registri immobiliari con i confinanti per quanto riguarda i confini esterni dell'ambito.

3. **Nei casi di ristrutturazione** edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50, cambio di destinazione, d'uso devono essere rispettate le norme e le distanze stabilite dal codice civile. **In tutti gli altri casi** (ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 5 dalla linea di confine.

4. Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre **strutture pertinenziali** valgono le norme di cui all'art.16 NdA;.

5. I **rilevamenti artificiali** del terreno, ove non intervenga accordo per la loro realizzazione sul confine di proprietà, debbono distare dal medesimo m 1,50 misurati al piede della scarpata o del muro di contenimento.

6. I **muri di contenimento** in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m. 1,50, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali ; se più alti di m 1,50 possono essere edificati a confine solo per terrazzare scarpate naturali di pendenza non inferiore al 100%, mentre dovranno rispettare la distanza minima di m 1,50 in tutti gli altri casi, comunque nel rispetto del REC.

ART. 13 - VINCOLI SOPRAORDINATI AL PRG

1. I vincoli di cui al presente articolo discendono dalle disposizioni di normative sopraordinate al PRG; pertanto, la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti. Qualsiasi modificazione della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato modifica automaticamente il PRG. I predetti vincoli **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui alla L. 1187/68. Nei commi seguenti sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale:

2. Fascia di rispetto alle strade.

2.1 E' una striscia di terreno, esterna al confine stradale sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e

- nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto, secondo quanto disposto all'art. 44 delle NdA.
- 2.2 La profondità delle fasce rispetto dai confini stradali è così determinata:
- a) fuori dai centri abitati e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
 - m 30 per la circonvallazione di Benne prevista in PRG,
 - m 20 per le altre strade con fascia di rispetto riportata in cartografia,
 - m 10 per tutte le altre strade destinate al traffico veicolare pubblico;
 - b) fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
 - m 10 per la circonvallazione di Benne prevista in PRG,
 - secondo le misure indicate alla lettera c) seguente, per tutte le altre strade;
 - c) nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione (CS-CM-NA), con riferimento alle sezioni delle carreggiate veicolari esistenti o previste dal PRG:
 - m 10 per strade di larghezza superiore a m 15,
 - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,
 - m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
- 2.3 All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità, con riferimento all'art. 27 L.R. 56/77 e ai disposti del Nuovo Codice della Strada, sono vietate le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali, ferme restando le prescrizioni particolari di cui al punto 2.4 seguente e quelle contenute in altre disposizioni normative inerenti le strade e le distanze ad esse relative.
- 2.4 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade, ove necessarie:
- a) nelle aree di antica formazione (CS-CM-NA), per interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche, il Comune stabilisce il filo di fabbricazione verso strada con la possibilità di imporre arretramenti fino a m. 3,00 dal fronte stradale preesistente, finalizzati al miglioramento della viabilità, ma nel rispetto della trama viaria storica eventualmente riscontrabile nei nuclei tradizionali di rilevanza paesistica e architettonica;
 - b) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedenti punti 2.2 e 2.3 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;
 - c) nelle fasce di rispetto sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici;
 - d) la realizzazione di impianti al servizio della circolazione (stazioni di rifornimento e simili) è normata dall'art. 19 delle NdA, in deroga ai vincoli

generali del presente articolo;

- e) la realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade;
- f) la realizzazione delle recinzioni è normata dall'art. 52 del REC;
- g) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate all'art. 16 delle presenti NdA;
- h) sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, compatibilmente con le norme specifiche di area e con eventuali ulteriori vincoli, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza innalzamento dei fronti verso la strada e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale tamponamento di travate e porticati; per sistemazioni igieniche o funzionali quando non possano essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti sono pure ammessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente: tali ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada e nell'ambito della sagoma teorica dell'edificio, intendendosi per tale la figura geometrica determinata dagli edifici, al lordo di eventuali rientranze del filo di fabbricazione non superiori a mq 25 e di eventuali spazi cortilizi tra costruzioni di unica proprietà che non distino fra loro più di metri 10. Gli ampliamenti interni alla sagoma teorica non devono comunque determinare ulteriori riduzioni della distanza minima esistente tra fabbricato e strada;
- i) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'art. 23 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (NCS) ed è comunque vietata sul margine delle strade panoramiche;

3. Fascia di rispetto dai corsi d'acqua.

- 3.1 E' una striscia di terreno, della profondità di 15 metri, esterna al limite dell'alveo demaniale, sulla quale è vietata ogni nuova edificazione ai sensi dell'art. 96 del R.D. 25/7/1904, n. 523, oltre che le relative opere di urbanizzazione e ogni trasformazione del suolo che non sia giudicata ammissibile dal competente servizio regionale OO.PP..
- 3.2 Le fasce di rispetto ai corsi d'acqua sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77, e sulla base del reticolo idrografico individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino.
- 3.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche: :
 - a) Sono consentite le utilizzazioni di cui al precedente punto 2.4 lettera c), nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua.
 - b) La realizzazione di attrezzature tecnologiche connesse allo sfruttamento irriguo o energetico della risorsa idrica è ammessa nel rispetto delle normative di settore.
 - c) Le recinzioni, quando non siano costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi al suolo senza cordolature continue in muratura o cls, sono realizzabili subordinatamente al nulla osta del servizio regionale

OO.PP.

- d) Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, compatibilmente con le norme di area e con eventuali ulteriori vincoli, specie di carattere idraulico-geologico, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza sopraelevazione del tetto, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale chiusura di travate e porticati.

4. Zona di rispetto cimiteriale

- 4.1 E' una zona circostante il cimitero, nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.
- 4.2 Le zone di rispetto cimiteriali sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punti 5 e 6, e riguardano gli impianti di Corio capoluogo, Benne e Pian Audi. Il perimetro del vincolo relativo al Cimitero di Pian Audi è riportato in cartografia di PRG così come ridefinito nella specifica pratica di riduzione avviata dall'Amministrazione Comunale; tale nuova perimetrazione sarà applicabile solo dopo aver ottenuto le necessarie approvazioni: fino ad allora resta operante il vincolo attualmente in vigore .
- 4.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
 - a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza sopraelevazione del tetto, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale chiusura di travate e porticati; per adeguamenti igienici o funzionali, quando non possano essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di volume non superiori al 10% del volume preesistente;
 - b) è ammessa la realizzazione di recinzioni costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi in cordolature non emergenti dal suolo, stacciate in legno e siepi mantenute a qualsivoglia altezza queste ultime nel rispetto delle distanze dai confini stabilite dalle norme del codice civile;
 - c) è ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici anche attrezzati;
 - d) oltre al normale utilizzo agricolo di tipo colturale, sono ammesse le piantagioni arboree industriali;
 - e) limitatamente alla zona di rispetto al cimitero del Capoluogo, è ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati accessori attualmente esistenti, a condizione che con tale intervento, a parità di superficie coperta rispetto alle preesistenze, le altezze dei fabbricati esistenti vengano ridotte a m 2,40 alla linea di gronda, e gli stessi siano ricostruiti con caratteristiche consone al contesto e in posizione possibilmente più arretrata.

5 Zona di rispetto agli impianti di captazione idrica

- 5.1 E' una zona estesa attorno alle sorgenti e ai punti di captazione dell'acquedotto nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria della risorsa idrica potabile. L'area immediatamente circostante le captazioni, per un raggio di m 10, è definita di "tutela assoluta".

- 5.2 Le zone di rispetto agli impianti di captazione idrica sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7 e del D.Lgs 258 del 18.8.2000.
- 5.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) la zona di “tutela assoluta” deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
 - b) sugli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione di tipo A e B con recupero abitativo di accessori e rustici accorpati all'edificio principale e l'ampliamento volumetrico di edifici uni-bifamiliari nel limite massimo del 10%, purché non vengano con ciò realizzate nuove unità abitative e siano definiti in accordo con le competenti autorità sanitarie i necessari accorgimenti per l'allontanamento delle acque reflue e per il progressivo adeguamento degli smaltimenti esistenti con particolare riguardo all'eliminazione dei pozzi perdenti e all'impermeabilizzazione delle condotte fognarie;
 - c) non è ammessa la realizzazione di locali interrati; le autorimesse coperte potranno essere realizzate nel limite di mq 15 per ogni unità abitativa;
 - d) non sono consentite attività agricole o di altro tipo che comportino l'impiego di fertilizzanti e altre sostanze chimiche potenzialmente infiltrabili nel suolo né pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

6 Zona di rispetto agli impianti di depurazione

- 6.1 E' una zona della profondità di m 100 all'interno della quale, per motivi di sicurezza igienica, non sono ammissibili nuovi insediamenti.
- 6.2 La zona di rispetto agli impianti di depurazione è indicata in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7 e del D.M. LL.PP 4/2/77 n. 43, e riguarda l'impianto di Benne, lungo il confine con il Comune di Grosso.
- a) Sull'area non è ammessa alcuna attività edificatoria.

7 Fascia di rispetto dagli elettrodotti

- 7.1 E' una zona circostante al conduttore elettrico all'interno della quale il valore dell'induzione magnetica (da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio) supera il livello di 3 μ T (micro tesla), definito dall'art. 3 del DPCM 08/07/2003 come soglia di esposizione ammissibile per i luoghi di prolungata permanenza umana.
- 7.2 Le zone di rispetto dagli elettrodotti sono riportate in cartografia di PRG a titolo puramente indicativo: la loro effettiva profondità deve essere puntualmente determinata ai sensi dell'art. 6 del DPCM 08/07/2003 in occasione di ogni intervento urbanistico ed edilizio.
- 7.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) all'interno della fascia non è ammessa la nuova realizzazione di locali abitativi, di ambienti scolastici, di aree gioco per l'infanzia e di luoghi adibiti a permanenze continuative superiori a quattro ore;

- b) sulle strutture esistenti (tra quelle sopra elencate alla lett. a)) non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative né è consentito incrementare la capienza di edifici non residenziali adibiti ad una permanenza continuativa superiore alle quattro ore;
- c) in ogni caso la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto e l'ampliamento di quelli esistenti, entro la distanza di m 5 dalla proiezione a terra dei cavi, è subordinata al formale nulla osta dell'ente gestore della linea elettrica.

8 Ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923

- 8.1 Sono terreni montani, luoghi boscati e ambiti ricompresi nei bacini fluviali sottoposti a particolare tutela con divieto di apportare modificazioni o d'introdurre forme di utilizzazione che possano far perdere stabilità ai terreni, depauperare il patrimonio boschivo o turbare il regime delle acque.
- 8.2 Gli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico sono individuati in cartografia di PRGC in modo puntuale, con riferimento alla perimetrazione definita dal decreto istitutivo del vincolo.
- 8.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
 - a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 8.1 precedente;
 - b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato alle disposizioni della L.R. 45/89.

9 Aree spondali vincolate ex D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1°, lett. c)

- 9.1 Sono gli ambiti comprendenti i torrenti Malone e Fandaglia, il Rio Fisca e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, nei quali sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.
- 9.2 Gli ambiti di cui al punto precedente sono individuati in cartografia di PRGC a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione dei corsi d'acqua, senza che la loro diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRGC, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.
- 9.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
 - a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 9.1 precedente;
 - b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11, 12, 13, 13 bis della L.R. 20/89.

10 Aree montane vincolate ex D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1°, lett. d)

- 10.1 Sono gli ambiti comprendenti la parte di territorio comunale eccedente i 1.600 metri sul livello del mare, nella quale sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.
- 10.2 Gli ambiti di cui al punto precedente sono individuati in cartografia di PRGC a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire l'esatta quota altimetrica delle aree oggetto di intervento, senza che eventuali discordanze con il PRGC, debbano costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.
- 10.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 10.1 precedente;
 - b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11, 12, 13, 13 bis della L.R. 20/89.

11 Aree boscate vincolate ex D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1°, lett. g)

- 11.1 Sono i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, nei quali, per ragioni ambientali e per ragioni di difesa e sicurezza del suolo, sono poste particolari limitazioni alle attività edificatorie e di trasformazione del suolo, al fine di evitare il taglio indiscriminato del patrimonio boschivo, che può essere effettuato solo con l'autorizzazione delle competenti autorità forestali.
- 11.2 Gli ambiti di cui al punto precedente, desunti dalle cartografie regionali delle aree forestali in scala 1:25.000, sono individuati sulle tavole di PRGC a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la loro esatta definizione planimetrica può essere verificata in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire l'effettivo margine delle aree boscate.
- 11.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 11.1 precedente ;
 - b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11, 12, 13, 13 bis della L.R. 20/89.

12 Beni architettonici vincolati ex D.Lgs. 42/04, artt. 9 e 10

- 12.1 Sono immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela affinché siano impediti interventi o utilizzazioni che ne riducano o distruggano il valore pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura.
- 12.2 Gli immobili di cui al punto precedente sono singolarmente indicati sulla cartografia di PRGC con apposita simbologia e qui di seguito elencati:
- Cappella “dei Battuti” in strada Torino,
 - Chiesa parrocchiale di Corio (S. Genesio),
 - Chiesa parrocchiale di Benne (S. Grato),
 - Chiesa parrocchiale di Piano Audi,
 - Villa Piccone,
 - Ponte Picca,
 - Ponte Molino Avvocato,
 - Ponte di Case Turni;
- ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04 sono inoltre sottoposti al vincolo del punto 12.1 le cappelle e i piloni che appartengono a enti pubblici o a persone giuridiche private senza fine di lucro.
- 12.3 Sugli immobili sopra descritti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio del nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Piemonte.

13 Edifici e ambiti tutelati ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77:

- 13.1 **Sono i beni culturali e paesaggistici da salvaguardare costituiti da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti isolati e singoli edifici con le relative aree di pertinenza ed esterne di interesse storico-artistico e/o paesaggistico, individuati ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77.**
- 13.2 **Gli immobili e le aree di cui al punto precedente sono individuati dal PRG nella struttura insediativa di complessivo valore documentario del Centro Storico (CS) e dei Centri Storici Minori (CM), oltre che nei singoli edifici e manufatti di valore storico-artistico interni a tali ambiti, come puntualmente schedati nell'elaborato C.5.2.**
- 13.3 **Ai sensi dell'articolo 40 comma 10 della LR 56/77 sono sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale ex art.91bis della LR 56/77 i SUE interni al perimetro degli ambiti di cui al punto precedente. Ai sensi dell'articolo 49 comma 7 della LR 56/77 sono sottoposti al parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio i titoli abilitativi relativi agli edifici schedati nell'elaborato C.5.2 e i Permessi Convenzionati richiesti all'interno degli ambiti di cui al punto precedente.**

14 Vincolo Aeroportuale (Codice della Navigazione, Artt. 707 e segg.)

- 14.1 **Il territorio comunale è parzialmente interessato dal vincolo correlato alla presenza dell'aeroporto di Caselle; come evidenziato sulla cartografia di PRG mediante specifica simbologia. In particolare, la porzione meridionale del capoluogo e tutto il territorio comunale a sud sono ricompresi**

nell'”Outer Horizontal Surface” (OHS).

- 14.2 All'interno della zona di cui al comma 1, evidenziata sulla cartografia di PRG, non sono presenti aree gravate da limitazioni assolute riferite all'altezza di costruzioni (la quota altimetrica del suolo non supera i 355,57 m s.l.m. e quindi “non fora” la superficie orizzontale che deve essere mantenuta libera da ostacoli), né a tipologie di attività o costruzioni che possano costituire pericolo per la navigazione aerea.
- 14.3 Per quanto riguarda le limitazioni alle tipologie di attività o costruzioni, nonché all'esercizio dell'attività agricola nelle aree ricomprese nella zona di cui al comma 1 si rimanda alle specifiche riportate rispettivamente nei seguenti documenti, redatti a cura dell'ENAC:
- “Mappe di Vincolo - limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (Articolo 707 commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione)”: Relazione Illustrativa con relativo allegato (Ottobre 2012);
 - “Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti” (Dicembre 2009).

ART. 14 - PRESCRIZIONI IDRO-GEOLOGICHE

1. La cartografia di P.R.G. riporta la perimetrazione delle **classi geologiche** come individuate nella carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in conformità ai criteri della circolare n. 7/LAP/96.

2. **Tutti gli interventi** edificatori e di trasformazione del suolo, strutturali e infrastrutturali, devono essere conformi alle indicazioni di carattere prescrittivo e alle cautele di natura tecnica contenute nella Relazione geologica allegata al PRG., con particolare riferimento alla classificazione della carta di sintesi e alle disposizioni normative riportate nella legenda della medesima.

3. La **carta di sintesi** della Relazione Geologica delimita gli ambiti inidonei all'utilizzo urbanistico e sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta (classe geologica III indifferenziata) o al contenimento del carico antropico esistente (classe geologica IIIb); la stessa è da considerarsi quale riferimento di base sia per la gestione delle scelte insediative già effettuate, sia per l'individuazione di nuove occasioni insediative, anche se trattate nell'ambito di varianti di competenza solo comunale.

4. Oltre agli insediamenti esistenti classificati dalla carta di sintesi in classe IIIb, **anche gli edifici isolati**, non compresi per le ridotte dimensioni nelle apposite campiture e cartografati quindi nell'ambito degli estesi areali in classe III indifferenziata, sono comunque da considerarsi appartenenti alla classe IIIb, con l'aggiunta di una ulteriore fascia di 5 metri di larghezza calcolata lungo tutto il perimetro degli edifici stessi.

5. Su tutti gli edifici compresi **in classe geologica IIIb**, nei limiti stabiliti dalle norme specifiche di area, e con riferimento alle definizioni dell'art. 16 NdA,

a) fino a quando non verrà riconosciuta l'efficacia delle opere di riassetto territoriale

prescritte per tali zone, **sono ammessi** esclusivamente i seguenti tipi di intervento, che comunque non possono mai determinare la creazione di nuove unità abitative o l'incremento del carico insediativo, ai sensi del punto 7.3 della nota esplicativa alla Circ. n. 7/LAP/96, se non per la realizzazione di locali ad uso tavernetta destinati alla fruizione occasionale con esclusione del pernottamento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B, ampliamento igienico-funzionale, integrazione pertinenziale, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori; questi interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti senza creare nuove unità abitative, andranno comunque preceduti da accurate indagini preliminari, finalizzate ad una preventiva verifica della loro compatibilità con la stabilità dei versanti e l'equilibrio idrogeologico della zona e sono comunque subordinati alla sottoscrizione, da parte degli attuatori, di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto idrogeologico;

- b) **non sono invece mai ammessi** i seguenti tipi di intervento: sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto urbanistico.

Nei soli ambiti ricadenti in classe IIIb2, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e di specifico collaudo delle stesse che attestino l'effettiva raggiunta mitigazione del rischio originario, sono pienamente applicabili le norme dell'area urbanistica di appartenenza.

6. Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del suolo non devono causare alterazioni funzionali al naturale **deflusso delle acque** meteoriche, né creare ostruzioni o deviazioni dei fossi di scolo o irrigui. Qualora si rendessero strettamente necessari interventi di copertura, intubamento, arginatura, deviazione di fossi, rii e rogge, la loro ammissibilità, fatte salve ulteriori e superiori disposizioni normative, è condizionata alla redazione di perizia idraulica a firma di tecnico abilitato, da presentarsi contestualmente alla richiesta di permesso di costruire.

7. Prescrizioni specifiche disposte dal parere dell'Arpa n. 86619/SC04 del 18/07/06:

- in tutte le porzioni del territorio comunale comprese nella classe III indifferenziata, fino agli approfondimenti di indagine prescritti dall'art. 10.4.2 della Relazione geologica, valgono tutte le disposizioni e limitazioni operative previste per le aree poste in classe IIIa;
- tutte le aree coincidenti con i conoidi si intendono poste in classe IIIa con l'eccezione del conoide in località S. Antonio, da intendersi compreso in classe II nella parte ora inserita in classe I e in classe IIIa (ove ineditato) e IIIb4 (ove edificato) nella parte ora inserita nella classe II.
- l'edificazione nel settore montano del territorio comunale è permessa solo previa verifica dell'assenza di situazioni dissestive ascrivibili a trasporto in massa lungo le aste torrentizie e gli impluvi presenti in un intorno significativo dell'area in esame.
- nelle aree poste in classe I ad una distanza inferiore a m. 50 dal limite tra classe I e

- classe III gli interventi edificatori sono soggetti alla verifica dell'assenza delle situazioni di pericolosità che hanno localmente determinato la classe III.
- l'area ineditata posta in classe II ubicata a nord-est del concentrico del rio Peralà, in carenza di adeguate verifiche, va intesa in classe IIIa.
 - nelle aree poste in classe IIIb2 e IIIb3 nelle quali gli interventi edificatori necessitano della messa in sicurezza dell'area, le trasformazioni sono subordinate alla stesura da parte dell'Amministrazione Comunale del cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale.
 - le carte di sovrapposizione (tavv. D.3) vanno considerate solamente come indicative di limiti tra classi da verificare in ogni caso sulla tav. 7.

ART. 15 - INTERVENTI EDILIZI

1. Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenziali o libere. **Le norme del presente articolo**, per quanto si riferisce alla applicabilità dei singoli interventi, **devono essere sempre verificate con quelle relative ai vincoli** idrogeologici e ambientali, alle fasce e zone di rispetto e con le norme specifiche di area. Gli interventi edilizi ammessi dal PRG sono quelli di seguito descritti e fanno riferimento agli indirizzi normativi contenuti nella Circ. Regione Piemonte 27.4.84 n.5/SG./URB, che si intende richiamata, ad eventuale integrazione del presente articolo.

2. Manutenzione ordinaria

- 2.1 Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. L'intervento di manutenzione ordinaria deve conservare i caratteri originari degli edifici, intendendosi come tali quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati; 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.
- 2.2 La manutenzione ordinaria è ammessa su tutti gli edifici e non è soggetta al rilascio di titoli abilitativi, tranne che per gli immobili vincolati come beni culturali e ambientali. E' tuttavia opportuno che l'esecuzione di opere che interessano le parti esterne degli edifici sia preceduta da una comunicazione al Comune, nella quale vengano illustrati gli interventi previsti.
- 2.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
- a) Interventi sulle finiture esterne: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e ripristino parziale di recinzioni e di

pavimentazioni esterne; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

- b) Interventi sugli elementi strutturali: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto.
- c) Interventi sulle finiture interne: riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti, di serramenti e pavimenti; tinteggiature; riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti igienico-sanitari, di impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

3. Manutenzione straordinaria

- 3.1 Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e 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.
- 3.2 La manutenzione straordinaria è ammessa su tutti gli edifici ed è soggetta a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.
- 3.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
 - a) Interventi sulle finiture esterne: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento del manto di copertura; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse l'alterazione dei prospetti e l'eliminazione o la realizzazione di aperture esterne.
 - b) Interventi sugli elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati senza variazione del posizionamento, della quota, dei materiali e della tipologia costruttiva:
 - c) Interventi sulle finiture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; installazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici conseguenti all'installazione di tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Sono ammesse limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei servizi igienici e dei relativi disimpegni in abitazioni che ne siano prive o che abbiano servizi igienici inadeguati o insufficienti.

4. Restauro conservativo

- 4.1 Sono interventi di restauro conservativo le opere edilizie tendenti non solo alla conservazione del fabbricato nella sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne

snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

- 4.2 Il restauro conservativo è ammesso su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.
- 4.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
 - a) Eliminazione delle superfetazioni, con restauro e ripristino delle finiture, ovvero, se necessario, sostituzione delle medesime con impiego di materiali e tecniche originarie.
 - b) Restauro e ripristino degli elementi interni di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificare tramezzature e porte interne, senza alterare elementi di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
 - c) Interventi conservativi, con riguardo ai materiali e ai caratteri tipologici originari, della veste architettonica esterna (infissi, intonaci, paramenti murari), della struttura portante, dei solai, delle coperture, delle scale interne ed esterne (ove caratterizzanti la tipologia del fabbricato), delle aperture esterne che devono essere ricondotte alle forme e alle modulazioni originarie.
 - d) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.

5. Risanamento conservativo

- 5.1 Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.
- 5.2 Il risanamento conservativo è ammesso su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali
- 5.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
 - a) Eliminazione delle superfetazioni, con ripristino e sostituzione delle finiture, da eseguirsi con materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio dell'edificio senza impoverirne l'apparato decorativo.
 - b) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, con la sostituzione delle parti degradate o crollate. E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento di superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici.
 - c) Rifacimento anche totale del tetto, senza modificarne forma e pendenza e quote di imposta impiegando materiali e tecniche congruenti con l'edificio e il contesto.
 - d) Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Sono consentite parziali modifiche o rifacimento di limitate parti di tamponamenti esterni qualora degradati o crollati, mantenendone il posizionamento nel rispetto dei caratteri originari.. Non sono ammesse modifiche dimensionali sulle aperture esterne prospettanti su spazi pubblici.
 - e) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni caratterizzati da elementi di

pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificarne l'assetto planimetrico senza intaccare gli elementi strutturali, e di aprire o chiudere porte nei muri portanti per migliorarne i collegamenti, senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio.

- f) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.
- g) Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse opere (anche esterne) di adeguamento a normative di igiene e sicurezza, purché non venga aumentata la superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale, e sempre nel rispetto delle linee architettoniche e costruttive dell'edificio
- h) Nell'ambito del risanamento conservativo non è consentito l'aumento di superfici utili abitabili e del conseguente carico abitativo

6. Ristrutturazione edilizia

- 6.1 Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.
- 6.2 **Ristrutturazione di tipo A** è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.
- 6.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
 - a) l'eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante, che deve sempre essere eseguita in occasione di interventi complessivi o relativi alle facciate dell'edificio;
 - b) le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
 - c) la conservazione delle facciate esterne con l'apparato decorativo originario, dei volumi esistenti e degli andamenti dei tetti, che possono essere modificati, senza incrementi dell'altezza media interna del sottotetto, al solo scopo di renderli conformi alle tipologie tradizionali, quando abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;
 - d) l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
 - e) il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei

solai, senza alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti salvo che nei casi relativi ad adeguamenti igienici delle altezze;

6.4 **Ristrutturazione di tipo B** è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

6.5 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- b) la possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini di un adeguato riutilizzo dell'edificio, tramite utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa, purché la variazione di destinazione d'uso sia ammessa dal PRG;
- c) la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50 e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi; tale intervento non si configura come ampliamento e può essere pertanto effettuato in deroga a If e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati, confini e strade, pur nel rispetto del codice civile e del numero massimo dei piani stabilito nelle varie aree dalle N.d.A. L'eventuale sopraelevazione fino a mt 1,50, in caso di particolare criticità in caso di esigue distanze tra pareti finestrate e/o altre penalizzazioni nella confrontanza (soleggiamento), su specifica proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e della C.I.E., sarà ammessa solo previo accordo scritto tra le proprietà confrontanti; inoltre ogni singolo caso sarà oggetto di specifica valutazione dell'U.T.C. e della C.I.E. in relazione alla necessità di evitare un generale livellamento delle linee di colmo e di gronda delle coperture;
- d) la sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

7. Ampliamento igienico-funzionale

7.1 Sono interventi di ampliamento igienico-funzionale le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio per migliorarne e ammodernarne le caratteristiche prestazionali e, talora, per adeguarlo a specifici standard normativi.

7.2 L'ampliamento igienico-funzionale è soggetto al rilascio di permesso di costruire ed è ammesso su tutti gli edifici (ad eccezione di quelli vincolati a restauro e risanamento conservativo), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area.

7.3 E' subordinato alle seguenti prescrizioni:

- a) E' un incremento percentuale di superficie utile concedibile "una tantum", a partire dalla data di adozione del presente PRG, perciò non ne possono beneficiare gli immobili che, dopo tale data, hanno già effettuato ampliamenti.
- b) Per gli edifici residenziali, la base dimensionale per il calcolo dello

ampliamento è costituita dalla sola superficie utile residenziale o assimilata esistente alla data di adozione del presente PRG, con esclusione delle superfici recuperate alla destinazione abitativa successivamente a tale data.

- c) Per gli edifici a destinazioni diverse dalla residenza (purché ammesse dalle norme specifiche di area), la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita da tutte le superfici utili (anche di locali accessori) esistenti alla data di adozione del presente PRG.
- d) Devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

8 Integrazione pertinenziale

- 8.1 Si definisce intervento di integrazione pertinenziale la realizzazione, nello stretto ambito della pertinenza (NdA, art. 7, lett. v) dell'edificio principale (residenziale, terziario, produttivo), di strutture accessorie come definite all'art. 16 NdA.
- 8.2 L'integrazione pertinenziale è ammessa su tutti gli immobili (ad eccezione di quelli assoggettati ad alcuni vincoli), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dall'art. 16 e dalle Norme Specifiche di Area ed è soggetta a denuncia di inizio attività quando le quantità edilizie realizzande, sommate a quelle eventualmente già realizzate, non eccedano il 20% del volume, della superficie utile e della superficie coperta dell'edificio principale, mentre necessita di permesso di costruire nei casi di maggiore entità.
- 8.3 Se consentite dalle prescrizioni delle Norme Specifiche è ammessa anche in deroga ai parametri edificatori di ciascuna area e, in tal caso, l'intervento è attuabile "una tantum", fino alla concorrenza del limite quantitativo consentito per ciascun tipo di struttura accessoria.

9 Demolizione senza ricostruzione

- 9.1 Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze, destinando a usi non edificatori il sedime libero risultante dalla demolizione.
- 9.2 La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati da disposizioni di tutela o assoggettati al solo intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A, se non per quanto riguarda le superfetazioni, ed è soggetta a denuncia di inizio attività.
- 9.3 Le aree rese libere da interventi di demolizione senza ricostruzione devono essere decorosamente sistemate in raccordo con il contesto edilizio e ambientale.

10 Demolizione con ricostruzione vincolata

- 10.1 Sono interventi di demolizione con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva fedele riedificazione del fabbricato demolito con eventuali lievi ampliamenti e modificazioni, se ammissibili in base alle varie norme di area.
- 10.2 La demolizione con ricostruzione è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001; le norme specifiche di area stabiliscono inoltre i casi in cui sia necessario il permesso di costruire, precisando se lo stesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.
- 10.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli

territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:

- a) sugli edifici compresi nelle zone CS e CM privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di una perizia asseverata redatta da un professionista abilitato, venga documentata la sopravvenuta instabilità statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
- b) sugli edifici esterni alle zone CS e CM privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui alla precedente lett. a) e nei casi in cui tali edifici possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;
- c) nell'ambito di S.U.E., purché la demolizione con ricostruzione sia supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica.
In tutti i casi la demolizione deve essere limitata all'indispensabile ed eseguita con la massima cautela, onde evitare lesioni ai fabbricati vicini. La ricostruzione deve costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio, sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

11 Sostituzione edilizia

- 11.1 Sono interventi di sostituzione edilizia, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva libera riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, delle cubature del fabbricato demolito con le modifiche consentite dalle varie norme di area.
- 11.2 La sostituzione edilizia è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01; le norme specifiche di area stabiliscono se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.
- 11.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:
 - a) nel centro storico CS e nei centri storici minori CM esclusivamente in ambito di Piani di Recupero perimetrati dal Consiglio Comunale e comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico, per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico;
 - b) in tutte le altre zone su edifici privi di pregio architettonico, che possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;

12 Ampliamento con incremento di carico insediativo

- 12.1 Sono tali le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio, con la creazione di nuovi vani abitabili eccedenti il semplice adeguamento igienico-funzionale, o anche nuove unità abitative, utilizzando indici di ampliamento appositamente previsti dalle norme specifiche di area, o gli indici edificatori stabiliti per ciascuna zona urbanistica.
- 12.2 L'ampliamento con incremento di carico insediativo è soggetto al rilascio di permesso di costruire (semplice o convenzionato) o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01; ed è ammesso su tutti gli edifici delle zone urbanistiche dotate di indici edificatori fondiari o territoriali, nel rispetto dei medesimi, o nei casi particolari previsti dalle norme specifiche di area.

12.3 E' subordinato al rispetto delle distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

13 Cambio di destinazione d'uso

13.1 Sono tali quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una classe o a una sottoclasse diversa tra quelle indicate dal PRG.

13.2 Tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e può presentare casistiche diverse, anche sotto il profilo abilitativo:

a) il cambio di destinazione d'uso tra una classe e l'altra (di quelle elencate all'art. 6) effettuato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria è sempre soggetto al rilascio di permesso di costruire;

b) il cambio di destinazione d'uso tra una sottoclasse e l'altra (nell'ambito di una delle classi elencate all'art. 6), effettuato contestualmente all'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio attività, è assentibile con il medesimo titolo, mentre necessita di permesso di costruire, se ad esso sono soggette le opere edilizie contestuali;

c) il cambio di destinazione d'uso, tra classi o sottoclassi, effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie, per cubature non eccedenti i 700 mc non è soggetto ad alcun titolo abilitativo, se non per i casi previsti dal Titolo III delle presenti norme in relazione all'apertura di esercizi commerciali;

d) il cambio di destinazione d'uso effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie per cubature superiori a 700 mc è soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, a seconda che avvenga tra classi diverse o tra sottoclassi di una medesima classe;

e) il riutilizzo a fini abitativi o similari di fabbricati rustici o accessori costituisce intervento edilizio a sé stante e non può in nessun caso essere configurato come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.

13.3 I mutamenti di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli contemplati alla lettera c) del paragrafo precedente, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza positiva tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto; una differenza negativa non dà diritto a rimborsi da parte del Comune, ma solo a eventuali compensazioni nell'ambito dello stesso intervento, e solo per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione.

14 Recupero abitativo dei sottotetti

14.1 Sono fatti salvi gli interventi definiti e normati dalla L.R. 21/98 e dalla Circ. PGR 25.1.99 n. 1/PET, con i quali è possibile recuperare alla destinazione residenziale i sottotetti già regolarmente esistenti al 12.8.98

14.2 Il recupero abitativo dei sottotetti è inoltre attuabile in tutti gli edifici, ove ricorrano le condizioni previste in materia del R.E.C. e, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo.

14.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari:

- a) I requisiti di altezza interna possono essere conseguiti anche con sopraelevazioni del tetto solo nell'ambito di interventi di ristrutturazione di tipo "B", ove questa sia consentita, nel rispetto delle densità stabilite per le singole zone e fatti salvi gli interventi di adeguamento igienico funzionale.
- b) Per il conseguimento dei corretti rapporti aeroilluminanti è ammessa la realizzazione di abbaini, purché gli stessi siano di dimensioni contenute e non possano in alcun modo configurarsi come ampliamenti del sottotetto; quando gli abbaini creino nuove vedute, sono tenuti a rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile.

15 Recupero abitativo di rustici e accessori

- 15.1 Sono tali gli interventi con cui i rustici e i volumi accessori, come più avanti definiti, possono essere riutilizzati a fini abitativi o comunque per le destinazioni contemplate nella sottoclasse "r1", anche con la contestuale esecuzione degli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica e, nel centro storico, per ciascun edificio.
- 15.2 Ai fini della presente norma si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente, chiuse da tamponamenti perimetrali o anche aperte su uno o più lati, realizzate in data antecedente al 1° settembre 1967 e utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza e delle altre attività contemplate dalla sottoclasse "r1".
- 15.3 Il recupero abitativo di rustici e accessori, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo, ed è attuabile nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:
 - a) i rustici e gli accessori devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione come definite all'art. 4 comma 2 delle NdA; qualora non fosse possibile il collegamento alla fognatura e/o all'acquedotto comunale dovranno essere adottate soluzioni alternative approvate dalle competenti autorità sanitarie;
 - b) devono essere rispettate tutte le norme igieniche vigenti e le disposizioni del REC, con particolare riferimento all'art. 32 e all'obbligo di non snaturare i caratteri originari di fabbricati testimoniali della tradizione costruttiva locale, adottando altresì adeguate soluzioni progettuali ed esecutive per migliorare l'inserimento ambientale di edifici accessori non conformi al contesto;
 - c) devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13);
 - d) è escluso il recupero di autorimesse e di fabbricati accessori edificati in deroga agli indici di PRG e dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato.
 - e) devono essere individuate le superfici a parcheggio privato ai sensi dell'art. 10 delle NdA e dismesse o assoggettate le aree a parcheggio pubblico in base alle prescrizioni dettate dalle norme specifiche per le singole zone.

16 Nuova costruzione

- 16.1 Sono interventi di nuova costruzione quelli che comportano l'edificazione di nuovi edifici, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.

16.2 La nuova costruzione è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01, ed è subordinata ai disposti dell'art. 4 delle NdA; le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

17 Ristrutturazione urbanistica

17.1 Sono tali tutti gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con motivato ma libero ricorso alla sostituzione edilizia, o addirittura con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.

17.2 La ristrutturazione urbanistica è finalizzata al riordino ambientale e funzionale di porzioni degradate del tessuto urbano o di alcuni nuclei periferici fortemente compromessi da edificazioni recenti di forte impatto paesaggistico ed è sempre soggetta a strumento urbanistico esecutivo, in ambiti perimetrati dal Consiglio Comunale, che può anche dettare, caso per caso, specifici criteri progettuali.

18 Nuovo impianto urbanistico

18.1 Sono tali gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate o comunque carenti sotto il profilo infrastrutturale, con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e opere di urbanizzazione, al fine di consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.

18.2 Gli interventi di nuovo impianto sono sempre soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

ART. 16 - STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI

1. Si definiscono strutture edilizie pertinenziali i **fabbricati accessori** annessi, pur se non aderenti, a edifici principali a destinazione residenziale, terziaria o produttiva come descritti nei commi seguenti. Le quantità edificabili sono stabilite per ogni area nelle Norme Specifiche, e sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli superiori.

2. Le strutture edilizie pertinenziali non possono essere utilizzate per **destinazioni d'uso** diverse da quelle per cui ne è stata concessa l'edificazione, inoltre, quelle realizzate in deroga ai parametri edificatori, ai sensi delle norme specifiche di area, sono di uso esclusivo e pertinenziale dell'unità abitativa o produttiva nel cui ambito sono collocate e non possono essere né cedute, né affittate, né comunque utilizzate disgiuntamente da essa.

3. Tutte le strutture regolate dal presente articolo devono integrarsi adeguatamente nel **contesto edilizio e ambientale** della pertinenza alla quale appartengono, anche ai fini del posizionamento, che deve essere il più defilato possibile, onde limitarne la visibilità dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del REC (art. 32);

in particolare si richiamano le seguenti prescrizioni:

- a) In **aree residenziali** e agricole è escluso l'impiego di box in lamiera, di prefabbricati in c.a. e di strutture a copertura piana, se non nei casi di fabbricati costruiti in aderenza all'edificio principale e che possano essere utilizzati come terrazzi, appositamente pavimentati. Per quanto riguarda i materiali di rivestimento, sono ammessi l'intonaco tinteggiato, il mattone tipo a mano, la pietra, e il legno, mentre il manto di copertura deve essere coerente con quello dell'edificio principale.
- b) In **aree per attività produttive** o nell'ambito pertinenziale di insediamenti artigianali sono ammesse tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati principali.
- c) Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili **motivazioni progettuali** mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.

4. Fabbricati interrati.

- 4.1 Sono tali i fabbricati il cui solaio di copertura abbia la quota di estradosso non superiore a quella media del terreno naturale circostante, misurata sul perimetro del fabbricato medesimo, e la cui superficie laterale sia per almeno 3/5 contro terra.
- 4.2 I fabbricati interrati, ai sensi dell'art. 18 del REC, sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (e quindi del volume) quando sono destinati a locali tecnici, autorimesse con relative aree di manovra, cantine o depositi al servizio della residenza con relativi disimpegni; per tali destinazioni possono essere realizzati in tutte le aree, nei limiti quantitativi stabiliti per ogni area, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali e idrogeologici, e delle seguenti distanze:
 - a) da fabbricati di altra proprietà (entro e fuori terra), m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
 - b) da confini, m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
 - c) da strade, in misura pari alla profondità dei locali interrati misurata dal piano della strada al piano di calpestio interrato e comunque con un minimo di m 3, salva l'applicabilità delle deroghe previste all'art.13 per i fabbricati fuori terra nelle aree di antica formazione.
- 4.3 Possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito.

5. Bassi fabbricati.

- 5.1 Sono tali le costruzioni fuori terra chiuse per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
 - non superiore a m 3,00,
 - b) altezza massima al punto più alto del tetto: m 4,50
- 5.2 I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono

essere costruiti nel rispetto degli indici edificatori e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15

- 5.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le seguenti distanze:
- a) rispetto ai fabbricati è previsto un distacco di m 5,00 da pareti finestrate, e di m 3,00 da pareti non finestrate, salva la possibilità di costruzione in aderenza;
 - b) dalle strade e dagli spazi pubblici è stabilita una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni per i bassi fabbricati di altezza fino a 3,00 m, mentre quelli di altezza superiore a 3,00 m devono rispettare le distanze previste per i normali fabbricati;
 - c) dai confini di proprietà private è stabilita una distanza di m 1,50, con le seguenti ulteriori disposizioni:
 - per i bassi fabbricati di altezza massima non superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, senza assenso del vicino,
 - per i bassi fabbricati di altezza massima superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, previo assenso del vicino,
 - l'edificazione a distanze comprese tra m 0,00 e m 1,50 è soggetta ad assenso del confinante

6 Tettoie a servizio di edifici residenziali

- 6.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, le costruzioni fuori terra aperte per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
 - non superiore a m 3,00,
 - b) altezza massima al punto più alto del tetto: m 4,50
- 6.2 Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature (purché non siano di impatto visivo deturpante) e ricovero di animali da cortile (purché sia rispettata la distanza minima di 10 m da strade e confini) e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15.
- 6.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma precedente.

7 Tettoie di dimensioni ridotte a servizio di attività produttive

- 7.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali in qualsiasi area ubicate, le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 4,50 misurata dalla quota del terreno naturale alla linea di gronda più bassa; si distinguono dalle tettoie industriali, che sono edificabili solo nelle aree produttive nel rispetto dei parametri stabiliti dalle norme di zona.
- 7.2 Le tettoie di dimensioni ridotte a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti,

possono avere una superficie massima di 150 mq e occupare non più del 25% dell'area libera da costruzioni, nell'ambito pertinenziale dell'azienda.

- 7.3 La loro costruzione, ove concessa dalle norme specifiche di area, deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

8 Serre domestiche

- 8.1 Sono tali le costruzioni fuori terra e di altezza non superiore a metri 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituite da strutture di tipo precario, con prevalenza di tamponamenti trasparenti o traslucidi.
- 8.2 Le serre possono essere utilizzate unicamente al ricovero di piante e fiori o alla produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi, nella misura massima di mq 25,00 per ogni unità abitativa dotata di giardino di proprietà esclusiva, anche se non strettamente adiacente all'edificio principale.
- 8.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

9 Strutture e manufatti per l'arredo dei giardini

- 9.1 Sono tali, a titolo esemplificativo, le piscine aperte, i campi da tennis, i pergolati, i gazebi amovibili, i capanni per il ricovero degli attrezzi da giardino di superficie inferiore a mq 8 (purché separati da altri fabbricati e realizzati in legno escludendo l'impiego di materiali provvisori) e tutti i manufatti comunemente impiegati nell'arredo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: non sono posti limiti alla realizzazione di queste attrezzature, tutte attuabili con comunicazione di inizio attività, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

10 Strutture e vani tecnici per energie rinnovabili

- 10.1 Le strutture coperte e i vani tecnici necessari all'installazione di attrezzature per la produzione e trasformazione di energia da fonti rinnovabili sono realizzabili in tutte le aree di PRG, nel rispetto delle altezze massime, delle distanze e delle caratteristiche tipologico formali prescritte dalle norme di area. Tali manufatti sono realizzabili in deroga al rapporto di copertura e agli indici di edificabilità fino alla superficie coperta massima di mq 10.**

ART. 17 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO E SERBATOI

- 1.** Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente

nelle aree produttive; in area agricola è ammesso il deposito di legname tranciato, **che, ove sia stoccato da soggetti imprenditoriali operanti nel campo della silvicoltura, può essere coperto con tettoie di superficie fino a mq 250, altezza alla gronda fino a m 5,00, strutture portanti in muratura, legno o acciaio brunito, copertura in tegole curve o lamiera di colore scuro.**

2. Nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'**impatto sul paesaggio**, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come carrozze di autoveicoli e scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.

3. L'installazione fuori terra di **serbatoi per gas combustibile** e simili è ammessa unicamente in aree destinate ad attività produttive IE e IN, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione.

4. I piccoli depositi di legname legati al consumo domestico sono ammessi nell'ambito pertinenziale delle residenze, senza necessitare di titoli abilitativi.

ART. 18 - ATTREZZATURE PER RADIOTELECOMUNICAZIONI

1. Le **installazioni** e le **rilocalizzazioni** di impianti ed antenne per radiotelecomunicazioni, compresi i bassi fabbricati di pertinenza, sono ammesse subordinatamente al rilascio del prescritto titolo abilitativo edilizio e nel rispetto della legislazione vigente.

2. I tralicci o pali di sostegno per le antenne non potranno superare il **limite di altezza** di metri 30, calcolato dalla quota del piano di campagna nel punto più sfavorevole alla sommità del traliccio o palo stesso e, finché l'Amministrazione Comunale non avrà adottato il Regolamento Comunale di cui all'articolo 8, comma 6, della l. 36/2001, non potranno essere installati:

- in fasce di rispetto dalle strade di cui alle NdA, art. 13, c. 2°,
- in fasce di rispetto dai corsi d'acqua di cui alle NdA, art. 13, c. 3°,
- in zone di rispetto cimiteriale di cui alle NdA, art. 13, c. 4°,
- in zone di rispetto agli impianti di captazione idrica di cui alle NdA, art. 13, c. 5°,
- in ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico di cui alle NdA, art. 13, c. 8°,
- in aree vincolate ex D.lgs. 42/04, art. 142, di cui alle NdA, art. 13, cc. 9°, 10°, 11°,
- a meno di 50 m dai beni architettonici vincolati ex D.lgs. 42/04, artt. 9 e 10, di cui alle NdA, art. 13, c. 12°, e dagli ambiti vincolati ai sensi della L.R. 56/77, art. 24 (centro storico e centri storici minori).

Nelle more dell'adozione del citato Regolamento non potranno altresì essere installati nelle aree sensibili di cui alla DGR 5/9/05 N. 16-757.

3. I progetti presentati a corredo delle istanze di autorizzazione dovranno contenere elaborati idonei a dimostrare la **compatibilità ambientale** delle installazioni.

4. Nelle more dell'adozione del Regolamento di cui al precedente comma 2,

l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia e delle Autorità Sanitarie competenti, **può negare l'autorizzazione** per le installazioni che risultassero di elevato impatto ambientale e/o di possibile danno al patrimonio edilizio esistente nelle immediate vicinanze dell'impianto.

5. I progetti presentati a corredo delle istanze di autorizzazione dovranno contenere elaborati idonei a dimostrare la **compatibilità ambientale** delle installazioni.

6. Il Regolamento di cui al precedente comma 2, che dovrà essere adottato dal Comune nei termini stabiliti dall'art. 7, comma 1, lett. c) della L.R. 19/2004, avrà valore di **disciplina specifica** rispetto alla materia trattata dal presente articolo e, come tale, dovrà intendersi prevalente su di esso.

ART. 18bis - CAMPI FOTOVOLTAICI

ART. 19 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

1. La realizzazione di opere in aree attigue a strade provinciali è subordinata al preventivo **nulla osta dell'Amministrazione Provinciale** per la definizione della distanza e delle caratteristiche degli accessi.

2. Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad **accessi veicolari diretti** sulle strade provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio agricolo esterne al perimetro dei centri abitati: tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali.

ART. 20 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI

1. L'apertura di **nuovi impianti** per la distribuzione del carburante e la eventuale rilocalizzazione di quelli esistenti devono avvenire nel rispetto dei criteri di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 48-29266 del 31.01.2000.

ART. 21 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA (Stralciato) cfr. Titolo III "DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA" delle presenti NdA

ART. 22 - RILANCIO DELL' ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA

1. Con riferimento alle finalità generali, enunciate all'art. 1 delle NdA il PRG adotta disposizioni normative di sostegno e **promozione delle attività connesse al turismo**, con particolare riguardo alle strutture ricettive, allo scopo di rilanciare una risorsa economica peculiare e storica per il comune di Corio; tale enunciazione di principio è posta a base delle norme del presente articolo.

2. L'attività turistico-ricettiva di cui all'art. 6, 1° comma, lett. t) delle presenti NdA è **insediabile ex-novo** nelle zone di PRG che la contengono tra le destinazioni ammesse dalle norme specifiche di area, ed è comunque confermata, a prescindere dalle destinazioni ammesse, nelle localizzazioni in atto alla data di adozione della presente Variante.

3. Negli edifici in cui è ammessa la ricettività come nuova destinazione, o nei quali la medesima sia già presente, sono sempre consentiti, anche in deroga ai parametri edificatori e alle norme di zona, i seguenti **interventi edilizi**:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere interne, ristrutturazione edilizia di tipo A;
- b) ristrutturazione edilizia di tipo B con sopraelevazione del tetto fino a m 1,50 nel rispetto delle altezze massime previste per la zona urbanistica;
- c) ampliamento fino al 50% della Sul esistente, con un minimo comunque concesso di 150 mq, nel rispetto delle altezze massime e di un Rc complessivo del 50% verificato sulla superficie del lotto;
- d) integrazione pertinenziale, ammessa solo per fabbricati interrati, tettoie adibite ad autorimessa e strutture di arredo (dehors, pergolati), sempre nel rispetto di un Rc complessivo del 50% verificato sulla superficie del lotto, e comunque per superfici coperte (relativamente alle tettoie) non superiori a 150 mq;
- e) demolizione con o senza ricostruzione e sostituzione edilizia, tranne che sugli edifici del centro storico per i quali è ammessa solo la ristrutturazione di tipo A;
- f) recupero di sottotetti, rustici e accessori;

Sono sempre fatti salvi i vincoli di tutela architettonica e ambientale, mentre non è ammessa deroga alle norme sulle distanze, ai vincoli di cui all'art. 13 e alle limitazioni di carattere idrogeologico.

4. Gli interventi di cui al comma precedente, laddove comportino opere di ampliamento, demolizione o cambio di destinazione d'uso, sono soggetti a **permesso di costruire convenzionato**, con il quale, in particolare, dovranno essere disciplinate la realizzazione (o il potenziamento) delle reti infrastrutturali e la dismissione (o l'assoggettamento) dei parcheggi pubblici nelle misure stabilite dalle norme specifiche di area e dalle disposizioni di legge e la qualità architettonico-ambientale dell'intervento.

5. La convenzione deve contemplare altresì un **vincolo ventennale** inderogabile al mantenimento della destinazione ricettiva, con esplicito divieto di trasformazione residenziale

6. Gli interventi devono sempre tendere al recupero o alla riproposizione di **tipologie architettoniche e insediative tradizionali**, accuratamente inserite nel contesto edilizio e ambientale.

ART. 23 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CROLLATI

1. La ricostruzione di edifici crollati per cause accidentali può essere concessa ai sensi dell'art. 69 del REC, solo in ambiti classificati dalla carta di sintesi in classe I, II e IIIb2 **ove non sussistano situazioni di rischio idrogeologico**.

2. **In area agricola**, ove non sia documentata l'altezza originaria del fabbricato crollato ma sia presente la traccia dell'impianto edilizio originario, può essere riedificato un solo piano fuori terra sulla base planimetrica riscontrabile in loco.

ART. 24 - DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle presenti Norme, nel caso di **interventi pubblici** e di uso pubblico, rispetto alle distanze prescritte dai confini, alle altezze e alle tipologie edilizie, ex art. 14, D.P.R. 380/2001.

2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle **aree agricole** unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.

3. I **poteri di deroga** di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 25 - NORME IN CONTRASTO

1. Tutte le **prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite** da quanto stabilito dalla presente Variante, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

2. Sono tuttavia **confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati, tuttora vigenti**: le previsioni in essi contenute e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE, anche per la eventuale redazione di Varianti che non incrementino le quantità edilizie previste, fatto salvo il rispetto di eventuali limitazioni di ordine idrogeologico.

3. Eventuali **future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali**, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e degli SUE, ancorché già operanti.

ART. 25bis - NORME FINALI

1. A seguito delle rilocalizzazioni e ridistribuzioni di capacità edificatoria effettuate con ~~la 3^ Variante~~ non Strutturali al PRGC, residuano, in quanto non specificamente assegnate ad alcuna area, le seguenti quantità:

- mc ~~4.867,20~~ ~~20.744,20~~ **22.518,20** di volumetria edificabile a destinazione residenziale,
- mq 3.941,00 di superficie territoriale destinata ad attività economiche.

La titolarità di tali potenzialità edificatorie resta in capo al Comune di Corio, che ha la facoltà di allocarla nell'ambito di Varianti non Strutturali del PRGC o di trasferirla nelle aree residenziali già esistenti, a condizione che la volumetria trasferita non incrementi più del 50% quella edificabile sull'area beneficiaria del trasferimento.

In tutti i casi nei quali le NdA non prevedano l'applicazione di indici edificatori, ma soltanto l'eventuale ampliamento una tantum delle consistenze edilizie esistenti, i trasferimenti di cui al presente articolo possono esclusivamente determinare un ulteriore incremento di volumetria e di superficie coperta del 20%.

L'allocazione della volumetria di proprietà comunale comporta, oltre al soddisfacimento degli standard ex art. 21 L.R. 56/77, anche la ulteriore monetizzazione di aree per servizi pubblici in ragione di ~~100~~ **50** mq per abitante insediabile **e deve essere pertanto disciplinata da convenzione o atto unilaterale di impegno del richiedente, ai sensi dell'art. 49 comma 4 della LR 56/77.**

~~Con apposita deliberazione della Giunta Comunale devono essere definiti:~~

- ~~– i criteri di compatibilità urbanistica per l'allocazione della volumetria,~~
- ~~– le modalità per la corresponsione delle somme relative alla monetizzazione dello standard aggiuntivo.~~

ART. 25ter – REQUISITI ACUSTICI

1. L'ottenimento dei titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi edificatori (nuovi impianti, infrastrutture, svolgimento di attività temporanee) è subordinato al rispetto di tutte le prescrizioni contenute nel Piano di Classificazione Acustica approvato con DCC n. 48 del 30/09/2004, che richiama quanto regolamentato dalla normativa nazionale e regionale in ambito acustico ambientale.

TITOLO II

NORME SPECIFICHE DI AREA

NOTA REDAZIONALE

Nel presente Titolo II sono riportate in forma schematica le disposizioni normative relative alle singole classi di zonizzazione urbanistica.

Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare relativo a ciascuna area, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:

- Titolo I delle NdA : Norme Generali*
- Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda*
- Regolamento Edilizio Comunale*

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, costituente il nucleo abitato originario, caratterizzata da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico e con molti edifici snaturati da interventi inappropriati o costruiti recentemente con tipologie non conformi al contesto.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione, riuso e sostituzione del patrimonio urbanistico ed edilizio.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6..

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); socio-assistenziale (h1), servizio pubblico (s f)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15..**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D5 PREVEDE IL RESTAURO CONSERVATIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D5 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A ⁽⁴⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, cambio di destinazione d'uso.

Demolizione con ricostruzione vincolata ⁽³⁾

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D5 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽⁴⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽⁵⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di sottotetti e rustici.

Demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁶⁾.

Qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative ⁽⁷⁾.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D5 PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA**INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO****STRUMENTO ESECUTIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽⁴⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽⁵⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso.

Sostituzione edilizia di edifici minori ⁽⁸⁾.

Qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative ⁽⁷⁾.

Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice territoriale di area con incremento di carico insediativo ⁽⁹⁾

NOTE

- (1) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo B finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, purché l'intervento non comporti alterazione della sagoma e delle tipologie edilizie.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di:
 - fabbricati interrati nel limite massimo di mq 60 per ogni unità abitativa e solo qualora sia dimostrabile l'impossibilità di riutilizzare strutture esistenti,
 - tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale,
 - strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) Ammissibile solo nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota (7).
- (4) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 4 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.
- (5) Concedibile una tantum fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq solo per la chiusura di scale esterne o per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche, comunque sempre verso l'interno e mai lungo i lati prospicienti le strade; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.
- (6) Attuabile con permesso di costruire convenzionato quando sia motivata da instabilità statica dell'edificio e sia effettuata senza cambio di destinazione d'uso o recupero abitativo di strutture accessorie; in tutti gli altri casi è soggetta a Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 41 bis, L.R. 56/77, in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari del presente articolo. La ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalle precedenti note (4) e (5). Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota (7).
- (7) La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali della ricostruzione, affinché garantisca la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio (quando necessario), sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.
- (8) Attuabile con permesso di costruire convenzionato quando sia relativa alla demolizione con ricostruzione anche con diverso posizionamento di fabbricati minori, senza cambio di destinazione d'uso e con aumento di volume non superiore al 20%; in tutti gli altri casi è soggetta a Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari.
- (9) Attuabile con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 41 bis, L.R. n. 56/77, riferiti ad ambiti comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico e in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari del presente articolo. Per i contenuti della convenzione si veda la precedente nota (7).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente (oltre alla sopraelevazione ammessa con ristrutturazione edilizia tipo B)		It = 2,0 mc/mq. Rc = 60%. H = 10,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici in assenza di incremento del carico urbanistico; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 21 delle NdA, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione dell'80% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.</p>	<p>In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p> <p>Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 30 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.</p>	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica.

FACCIAE DA SOTTOPORRE A RESTAURO

La Tav. D5 individua alcune facciate (documentati dall'elaborato C5.2) che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro della facciata deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi estesi all'intero edificio e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, che devono sempre privilegiare la conservazione degli elementi costruttivi originari, e comunque prevedere l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento.

FACCIAE A GEOMETRIA VINCOLATA

La tav. D.5 individua alcune facciate che, per i loro lineamenti generali e per la loro relazione con il contesto ambientale, non devono subire modifiche di altezza e di impianto compositivo, neppure in occasione di eventuali interventi di ristrutturazione di tipo B. Tale immodificabilità riguarda anche l'altezza e la scansione delle finestre.

ELEMENTI PUNTUALI DI PREGIO.

La Tav. D5 individua puntualmente i singoli elementi di pregio storico-artistico (portali, meridiane, affreschi, documentati dall'elaborato C5.2) da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero edificio del quale fanno parte.

MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 56/77.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a P.d.R. su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 o di interesse storico o documentario, i quali andranno comunque preservati e purché non comporti variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a servizi pubblici.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

Altre eventuali e più consistenti modifiche alle previsioni di piano, che si ritenessero necessarie, saranno possibili con le procedure ritenute più pertinenti dell'art. 17 L.R. n. 56/77.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree costituenti il nuclei abitati secondari, individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, caratterizzati da una struttura insediativa di interesse documentario, con edifici e singoli elementi peculiari costituenti matrice ambientale, e talora con edifici snaturati da interventi inappropriati o costruiti recentemente con tipologie non conformi al contesto.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6..

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); agricola (a1, a7); socio-assistenziale (h1), servizio pubblico (s f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15..

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D6 PREVEDE IL RESTAURO CONSERVATIVO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D6 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A ⁽¹⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, cambio di destinazione d'uso.

Demolizione con ricostruzione vincolata ⁽³⁾

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D6 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽⁴⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽⁵⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di sottotetti e rustici.

Demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁶⁾.
Qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative ⁽⁷⁾.

EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D6 PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

STRUMENTO ESECUTIVO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽⁴⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽⁵⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso.

Sostituzione edilizia di edifici minori ⁽⁸⁾.
Qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative ⁽⁷⁾.

Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice territoriale di area con incremento di carico insediativo ⁽⁹⁾

NOTE

- (1) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo B finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, purché l'intervento non comporti alterazione della sagoma e delle tipologie edilizie.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di:
- fabbricati interrati nel limite massimo di mq 60 e solo qualora sia dimostrabile l'impossibilità di riutilizzare strutture esistenti,
 - **bassi fabbricati**, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale,
 - strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) Ammissibile solo nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota (7).
- (4) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 4 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.
- (5) Concedibile una tantum fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq solo per la chiusura di scale esterne o per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche, comunque sempre verso l'interno e mai lungo i lati prospicienti le strade; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.
- (6) Attuabile con permesso di costruire convenzionato quando sia motivata da instabilità statica dell'edificio e sia effettuata senza cambio di destinazione d'uso o recupero abitativo di strutture accessorie; in tutti gli altri casi è soggetta a Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 41 bis, L.R. 56/77, in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari del presente articolo. La ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalle precedenti note (4) e (5). Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota (7).
- (7) La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali della ricostruzione, affinché garantisca la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio (quando necessario), sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.
- (8) Attuabile con permesso di costruire convenzionato quando sia relativa alla demolizione con ricostruzione anche con diverso posizionamento di fabbricati minori, senza cambio di destinazione d'uso e con aumento di volume non superiore al 20%; in tutti gli altri casi è soggetta a Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari.
- (9) Attuabile con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 41 bis, L.R. n. 56/77, riferiti ad ambiti comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico e in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari del presente articolo. Per i contenuti della convenzione si veda la precedente nota (7).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente (oltre alla sopraelevazione ammessa con ristrutturazione edilizia tipo B)		It = 1,5 mc/mq. Rc = 60%. H = 9,00 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
<p>Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici in assenza di incremento del carico urbanistico; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 21 delle NdA, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione dell'80% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.</p>	<p>In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p> <p>Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 30 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.</p>

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VIABILITÀ VEICOLARE

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica.

SENTIERI E MULATTIERE

In occasione di interventi edilizi sottoposti a convenzionamento il Comune può richiedere che gli attuatori provvedano a riqualificare mulattiere e sentieri di pubblico passaggio afferenti la borgata, effettuando la pulitura dei bordi, il consolidamento e la sistemazione superficiale del fondo con pietre e legno, la realizzazione di staccionate laterali in legno (ove necessaria come parapetto o corrimano), l'apposizione della segnaletica strettamente indispensabile. Tali opere si configurano come urbanizzazione primaria e possono essere eseguite in scomputo oneri, ai sensi dell'art. 5 delle NdA.

ELEMENTI TIPOLOGICI CARATTERIZZANTI L'ARCHITETTURA LOCALE.

La Tav. D6 individua puntualmente gli elementi tipologici di pregio riscontrati su alcuni edifici. Tali elementi, ove segnalati cartograficamente (e documentati dall'elaborato C6.2) devono essere conservati, recuperati o fedelmente ricostruiti, a prescindere dal tipo di intervento previsto per l'edificio del quale fanno parte; in occasione di interventi su altri edifici, tali elementi di pregio debbono comunque essere considerati matrice ambientale ed assunti come riferimento per la corretta riproposizione delle tipologie costruttive tradizionali.

MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 56/77.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a P.d.R. su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 o di interesse storico o documentario, i quali andranno comunque preservati e purché non comporti variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a servizi pubblici.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

Altre eventuali e più consistenti modifiche alle previsioni di piano, che si ritenessero necessarie, saranno possibili con le procedure ritenute più pertinenti dell'art. 17 L.R. n. 56/77.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per gli interventi sugli edifici ricadenti in classe geologica IIIb si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 14 delle presenti NdA, con particolare riguardo al divieto di incrementare il carico antropico.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Insedimenti di antica formazione, costituenti la struttura originaria degli innumerevoli centri e nuclei frazionali sparsi sulla pendice montana o nel tempo inglobati dall'espansione del centro abitato, caratterizzati da edifici rurali e da infrastrutture per attività agricole, che, oltre ad alcune emergenze o peculiarità di interesse storico-documentario, rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare.

FINALITA' DEL PRG

Sostegno della presenza abitativa, anche per la sua funzione di presidio ambientale sul territorio montano. Recupero, ristrutturazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, salvaguardando l'aspetto planovolumetrico e tipologico, senza imposizione di un rigido rispetto delle preesistenze.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1, solo dove già in atto); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2); agricola (a1, a7), direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾ , demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di sottotetti e rustici.	demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia ⁽⁴⁾

NOTE

⁽¹⁾ Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.

⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di:

- fabbricati interrati nel limite massimo di mq 60 e solo qualora sia dimostrabile l'impossibilità di riutilizzare strutture esistenti,
- bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 40 mq per ogni unità abitativa,
- tettoie al servizio di attività produttive già esistenti alla data di adozione del presente PRG,
- serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

La edificabilità dei fabbricati pertinenziali è vincolata al corretto inserimento dei medesimi nel contesto ambientale, specie per quanto riguarda le borgate che hanno conservato integro l'impianto insediativo originario e che quindi potrebbero risultare deturpate dall'aggiunta di nuovi edifici. In via eccezionale è ammessa la costruzione di bassi fabbricati per il solo uso di autorimessa, al di fuori della pertinenza degli edifici a cui sono asserviti, eventualmente anche in area agricola, nel caso in cui il loro inserimento nel contesto della borgata non sia correttamente conseguibile per incompatibilità ambientale o per ristrettezza di spazio o anche nel caso in cui la borgata non sia accessibile alle auto;

⁽³⁾ Fino al 30% della Sul esistente, con un minimo comunque concesso di 30 mq, per ogni unità abitativa. Sugli edifici rurali di antica formazione l'ampliamento è concedibile solo per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.

⁽⁴⁾ Ove compatibile con le prescrizioni geologiche, è soggetta a permesso convenzionato con cui devono essere puntualmente definite le caratteristiche architettoniche della ricostruzione e garantito il suo ottimale inserimento nel contesto.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Gli indici di edificabilità e il rapporto di copertura non sono applicabili, in quanto la perimetrazione delle aree non identifica superfici fondiariae o territoriali, ma solo ambiti di applicazione normativa, riferita agli edifici esistenti e alla porzione di terreno immediatamente circostante, a prescindere dalla estensione delle pertinenze di ciascun immobile.

Con interventi di ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia devono essere sempre verificati:

H = la maggiore tra quella esistente e m 7,50

Re = 60% riferito alla superficie del lotto pertinenziale (come definito all'art. 7 lettera v)

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici in assenza di incremento del carico urbanistico; per le destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 80% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con permesso convenzionato.	Con permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 5 mq per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali e terziarie. Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 30 per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie interne agli agglomerati che pur non essendo esplicitamente pubbliche presentino a giudizio del Comune una utilità pubblica, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica eventualmente ritenuti di rilevanza paesistica e documentaria.

SENTIERI E MULATTIERE

In occasione di interventi edilizi sottoposti a convenzionamento il Comune può richiedere che gli attuatori provvedano a riqualificare mulattiere e sentieri di pubblico passaggio afferenti la borgata, effettuando la pulitura dei bordi, il consolidamento e la sistemazione superficiale del fondo con pietre e legno, la realizzazione di staccionate laterali in legno (ove necessaria come parapetto o corrimano), l'apposizione della segnaletica strettamente indispensabile. Tali opere si configurano come urbanizzazione primaria e possono essere eseguite in scomputo oneri, ai sensi dell'art. 5 delle NdA.

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

In occasione di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione, su qualunque edificio, devono essere correttamente riproposte le tipologie costruttive tradizionali, assumendo come riferimento tendenziale gli elementi tipologici di pregio evidenziati (e documentati dall'elaborato C6.2) negli ambiti CM più vicini all'area sulla quale viene effettuato l'intervento, e comunque in conformità con i disposti dell'art. 32 del REC.

PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE

Per gli interventi sugli edifici ricadenti in classe geologica IIIb si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 14 delle presenti NdA, con particolare riguardo al divieto di incrementare il carico antropico.

CASE BENSO

E' ammessa la sostituzione edilizia dei fabbricati entrostanti all'ambito perimetrato in cartografia con rimando al presente articolo. La ricostruzione può essere effettuata nel limite massimo di mc 1.000, per la realizzazione di un nuovo edificio da adibire a uffici e abitazione del custode al servizio dell'insediamento produttivo ubicato nella limitrofa area IE4. Tale nuovo edificio, di altezza massima pari a m 7,50, può essere localizzato sia all'interno dell'ambito perimetrato in NA, sia in area IE4, nel rispetto delle distanze da confini e fabbricati. Non sono prescritti vincoli di carattere tipologico e

compositivo, ma il progetto deve documentare il corretto inserimento paesaggistico. L'intervento è subordinato alla stipula di convenzione o atto di impegno comportante la monetizzazione di aree per servizi in misura di 100 mq.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ville di pregio architettonico, risalenti in prevalenza ai primi decenni del XX secolo, inserite in ambiti pertinenziali a parco di elevata qualità ambientale. .

FINALITA' DEL PRG

Conservazione del patrimonio edilizio e ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); turistico-ricettiva (t1, t2); socio-assistenziale e ospedaliera (h1, h2), direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

EDIFICI RESIDENZIALI PRINCIPALI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾ , ampliamento igienico-funzionale ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , recupero abitativo dei sottotetti,	
cambio di destinazione d'uso ⁽¹⁾	cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾
RUSTICI E FORESTERIE	
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾ , ampliamento igienico funzionale ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , sostituzione edilizia ⁽³⁾ , recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori	
cambio di destinazione d'uso ⁽¹⁾	cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾

NOTE

- ⁽¹⁾ E' possibile ampliare gli edifici destinati o trasformati alla residenza fino al 20% della Sul, per un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq comunque consentito, allo scopo di migliorarne la funzionalità ed eventualmente suddividerle in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso, per l'inserimento di uffici e piccole attività terziarie. Gli interventi edilizi, sia di ristrutturazione, sia di ampliamento, dovranno accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati. Non potranno essere superati i 4 piani fuori terra.
- ⁽²⁾ Qualsiasi intervento effettuato sulle aree di pertinenza deve essere innanzitutto rispettoso del patrimonio ambientale (parchi, giardini, edifici di pregio): con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 120 (avendo cura di non danneggiare le radici degli alberi secolari), bassi fabbricati e tettoie al servizio di edifici residenziali, in deroga a Rc esistente, per una Sc massima complessiva di 60 mq per ogni villa (indipendentemente dal numero delle unità abitative), strutture e manufatti per l'arredo dei giardini, purché il tutto risulti perfettamente integrato con il contesto ambientale e architettonico.
- ⁽³⁾ E' ammessa la demolizione con ricostruzione di edifici accessori privi di pregio architettonico, che possono essere sostituiti, a parità di cubatura, da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale.
- ⁽⁴⁾ Sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato gli interventi che prevedano un totale o prevalente cambio di destinazione d'uso (p.es. da residenziale a ricettivo o assistenziale).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
If = It = esistente Rc = 20%. H = esistente	

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Gli interventi effettuabili con intervento diretto non determinano un fabbisogno addizionale di aree per servizi pubblici.	In ambito di permesso di costruire convenzionato é richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio pubblico, calcolate nelle misura di 10 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie. E' prevista la monetizzazione delle restanti aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 30 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

**ART. 30 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA'
INSEDIATIVA ESAURITA**

RE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree di recente edificazione e/o in fase di costruzione, derivanti dall'attuazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi previsti dal precedente strumento urbanistico generale.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B ⁽¹⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾, integrazione pertinenziale ⁽³⁾, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia ⁽⁴⁾, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e sottotetti.

NOTE

- ⁽¹⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari e purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- ⁽²⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari fino al 20% della Sul residenziale esistente, con un massimo di 40 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc.
- ⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 60, bassi fabbricati di Sul pari a 40 mq. per ogni unità abitativa
- ⁽⁴⁾ Nei limiti della volumetria esistente e nel rispetto di Rc e con l'esclusione degli edifici di pregio architettonico e documentario, conformemente all'art. 15, cap. 11.3, N.T.A..

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

If = esistente
Rc = 40%.
H = esistente

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

**ART. 31 - AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO
A CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA**

RR

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio di composizione urbanistica e di densità eterogenee, nelle quali si integrano porzioni di tessuto edificato di recente formazione talora sviluppatosi in forma di borghi arteriali, edifici isolati e insediamenti di origine rurale, spesso profondamente alterati da interventi di ristrutturazione o da edificazioni aggiuntive di epoca recente. Il denominatore comune dell'area è la debolezza dell'impianto infrastrutturale, conseguente allo sviluppo disordinato e disaggregato dell'edificazione.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con completamento delle aree residuali ancora edificabili e della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽¹⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾, integrazione pertinenziale ⁽³⁾, demolizione senza ricostruzione e/o con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, recupero abitativo di sottotetti e rustici.

cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾, ampliamento con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾.

cambio di destinazione d'uso ⁽⁴⁾, ampliamento con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾, nuova costruzione ⁽⁵⁾.

NOTE

- ⁽¹⁾ Purché, con la eventuale sopraelevazione del tetto, non vengano superati i 3 piani fuori terra.
⁽²⁾ Del 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq.
⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:
 - fabbricati interrati nel limite massimo di mq 120;
 - bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area (If 0,5 mc/mq e Rc 40%);
 - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 40 mq di Sul per ogni unità abitativa;
 - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a 40 mq di Sul per ogni unità abitativa;
 - tettoie nel rispetto di Rc 40%;
 - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 40 mq di Sc per ogni unità abitativa;
 - i bassi fabbricati e le tettoie edificabili in deroga a If e Rc non possono in ogni caso cumularsi per superfici coperte superiori a 40 mq per ogni unità abitativa.
⁽⁴⁾ Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento e/o monetizzazione delle relative aree per servizi pubblici.
⁽⁵⁾ Nuove unità abitative, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, sono realizzabili unicamente:
 - in ampliamento di edifici esistenti o nell'ambito pertinenziale degli stessi;
 - su lotti risultanti liberi alla data di adozione preliminare della Revisione Generale di PRGC;
 - in caso di frazionamento dal quale risulti rispettato l'indice fondiario stabilito dal piano sia per l'edificio esistente sul suo lotto di pertinenza, sia per quello edificabile sul lotto residuo.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
If = esistente Rc = esistente H = maggiore fra esistente e m 7,50.	It = 0,5mc/mq. Rc = 40%. H = 7,50 m.

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie. Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 30 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie. La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

AREA RR62

Oltre agli interventi ammessi dal presente articolo, è inoltre consentito il recupero alla destinazione abitativa di tutte le strutture edilizie esistenti sull'area, comprese quelle non chiuse da tamponamenti perimetrali, con ulteriore possibilità di ampliamento nella misura massima di mq 150 di Sul.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

ART. 32 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **RC**

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio inedificate a stretto margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune.

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
⁽¹⁾ manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso, ampliamento igienico-funzionale ⁽⁶⁾		
nuova costruzione ⁽³⁾	nuova costruzione ⁽⁴⁾	nuova costruzione ⁽⁵⁾ , nuovo impianto urbanistico

NOTE

- ⁽¹⁾ Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
- ⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 120, bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una Sul massima di 40 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- ⁽³⁾ Con intervento diretto è ammessa la costruzione di un solo edificio anche plurifamiliare, purché ciò non comporti lottizzazione di aree e non siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.
- ⁽⁴⁾ Con permesso di costruire convenzionato è ammessa la costruzione di due edifici anche plurifamiliari, con suddivisione della area in un massimo di due lotti. Il ricorso a permesso di costruire convenzionato è comunque sempre obbligatorio nei casi in cui siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.
- ⁽⁵⁾ Il ricorso a SUE è obbligatorio quando ricorre uno dei seguenti casi:
- costruzione di più di due edifici
 - divisione in più di due lotti di un'area libera o frazionata da un'area già edificata
 - costruzione di volumetrie superiori a mc 5000.
- ⁽⁶⁾ Ammesso per gli edifici ultimati, nel limite max del 20% della volumetria realizzata e solo a fronte di documentate esigenze funzionali non risolvibili sfruttando la capacità edificatoria disponibile.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq, Rc = 35% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq, Rc = 40%. H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Per gli interventi attuati con intervento diretto non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.</p>	<p>Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 20 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 30 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.</p> <p>E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute. Le aree per servizi vengono monetizzate quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto).</p> <p>In Frazione Benne, negli ambiti di intervento prospicienti la viabilità provinciale, le aree per servizi dovranno essere interamente dismesse o assoggettate ad uso pubblico in fregio alla medesima, o alla viabilità ad essa perpendicolare, ferma restando la realizzazione di idonei spazi per percorsi ciclo-pedonali in fregio alla strada provinciale, nella misura di mq 30 per abitante insediato e del 100% della Sul per le attività terziarie.</p> <p>Laddove la cartografia di P.R.G.C. o gli atti convenzionati prevedano tratti di viabilità secondaria aggiuntiva gli accessi carrai delle nuove residenze dovranno essere realizzati unicamente su tali percorsi secondari.</p>	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

AREA RC30 a e b

Le convenzioni attuative devono prevedere la sistemazione delle porzioni acclivi ricomprese in classe III.

AREA RC64

L'area è attuabile con Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione deve prevedere la dismissione dei sedimi di viabilità e servizi indicati in cartografia e la realizzazione del tratto viario in fregio al lotto. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica dei livelli di qualità definiti dalla legislazione vigente in materia di inquinamento elettromagnetico.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate, per lo più limitrofe ad aree urbanizzate esistenti, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali.

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
⁽¹⁾ manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso		
	nuova costruzione ⁽³⁾	nuovo impianto urbanistico ⁽³⁾ ⁽⁴⁾

NOTE

- ⁽¹⁾ Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
- ⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di 120 mq, bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una superficie massima di 40 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- ⁽³⁾ E' preferibile la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone. Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione tramite suddivisione al più in due sub-ambiti per zona, con singoli SUE.
- ⁽⁴⁾ Per le norme di attuazione dell'area RNI1 si vedano le prescrizioni particolari.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
	It = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq, Rc = 40%. H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Non applicabile.	<p>Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 20 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 30 per abitante insediabile o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.</p> <p>E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.</p>	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

AREE RN

L'attuazione delle aree è subordinata a SUE nel quale devono essere previsti:

- a) il collegamento alle reti infrastrutturali o comunque la dotazione delle opere di urbanizzazione relative all'approvvigionamento idropotabile e allo smaltimento dei reflui;
- b) La riproposizione o anche la corretta reinterpretazione delle tipologie costruttive tradizionali, assumendo come riferimento gli elementi tipologici di pregio evidenziati (e documentati dall'elaborato C6.2) negli ambiti CM più vicini.

Gli elaborati del SUE devono contenere l'indagine geologico-tecnica prescritta dal 1° comma, punto 2) dell'art. 14 della L.R. n. 56/77. La fattibilità degli interventi previsti è subordinata all'esito favorevole di tale elaborato, le cui eventuali condizioni operative dovranno essere rispettate, caso per caso, nella fase attuativa degli interventi.

AREA RN1

L'area è articolata in sub-ambiti attuativi che possono essere attivati autonomamente con singoli permessi di costruire convenzionati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- per il disimpegno dei lotti è prevista la realizzazione di una viabilità di arroccamento di Stradale Pratolanzo, con sezione minima pari a m 7,50 (m 6,00 di carreggiata + m 1,50 di marciapiede), da attuarsi con il corredo di tutte le necessarie reti infrastrutturali;
- ~~- tutti i sub-ambiti devono essere accessibili esclusivamente dalla viabilità di arroccamento di cui al punto precedente, salva la possibilità di utilizzare a titolo temporaneo accessi veicolari privati provvisori su sedimi di proprietà o per i quali il diritto di passaggio sia sancito da atti trascritti e registrati.~~
- ad eccezione della viabilità di arroccamento, per la quale è consentito l'impiego di superfici bituminose, la viabilità di accesso di ognuno dei sub-ambiti deve essere realizzata privilegiando l'impiego di soluzioni che riducano al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, quali l'impiego di marmette autobloccanti o superfici ghiaiose;
- in fregio alla Stradale Pratolanzo è prevista la realizzazione di un'area per servizi a sviluppo lineare di larghezza pari a m 7,00 articolata nelle seguenti specializzazioni funzionali (elencate e dimensionate a partire dal margine della carreggiata stradale): m 2,50 di parcheggio in linea, m 2,00 di aiuola con filare di alberi, m 2,50 di percorso ciclopedonale;
- all'angolo tra la strada di arroccamento e Stradale Pratolanzo è previsto uno spazio attrezzato ad area verde e piazza pubbliche, da arredare e valorizzare adeguatamente come luogo di aggregazione sociale e di connotazione dell'ingresso al centro urbano;
- le convenzioni attuative devono prevedere la dismissione gratuita di tutte le aree per infrastrutture e servizi individuate cartograficamente dal PRG all'interno di ciascun sub-ambito, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e i relativi scomputi dai contributi di costruzione, la monetizzazione delle aree per servizi non individuate cartograficamente dal PRGC, fino alla concorrenza di mq 30 per abitante insediabile;
- tutti le opere pubbliche devono essere attuate in coerenza con le indicazioni progettuali di Piano, salve eventuali modifiche in sede esecutiva di cui sia dimostrata la necessità per agevolare la realizzazione e migliorare la funzionalità delle infrastrutture;
- le esigenze di parcheggio privato devono essere soddisfatte in ogni sub-ambito nel rispetto dell'art. 10 delle NdA, con l'obbligo di reperire almeno un posto auto per ogni unità abitativa esternamente alla recinzione;
- le distanze dei fabbricati tra loro e dai confini privati sono disciplinate dagli artt. 11 e 12 delle NdA; dalle aree per servizi pubblici e dalla strada di arroccamento, a prescindere dalla sua larghezza, è stabilita una distanza minima di m 5,00;
- il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, in assolvimento dei compiti di cui all'art. 3, comma 11 delle NdA,

può predisporre un programma attuativo per coordinare la realizzazione (anche residuale) degli interventi infrastrutturali previsti: tale strumento amministrativo, che deve massimizzare la consensualità dei soggetti attuatori rispetto all'esigenza di urbanizzare l'area in tempi brevi, può anche contemplare lievi adattamenti delle previsioni di PRG, intesi ad ottimizzarne i meccanismi esecutivi;

- modifiche al perimetro dei sub-ambiti o eventuali ulteriori articolazioni degli stessi sono ammesse con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 17, comma 8 della L.R. 56/77, a condizione che non incidano sulla razionale e completa urbanizzazione dell'intera area;
- sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria tra sub-ambiti anche non contigui, purché vengano annotati negli appositi registri comunali.

AREA RN2

- ~~Tutti gli edifici di nuova costruzione e le relative aree pertinenziali dovranno derivare l'accesso veicolare dall'intersezione già esistente con la strada provinciale all'estremità nord dell'ambito.~~
- ~~Eventuali interventi di sfruttamento urbanistico parziale dell'area dovranno comunque garantire idonee possibilità di urbanizzazione e di accesso veicolare pubblico a tutte le altre proprietà fondiarie comprese nell'area RN2, con strade di sezione almeno pari a m 7,50.~~
- ~~In ogni caso le tipologie edilizie degli edifici e dei manufatti minori devono essere il più possibile omogenee e tendenti alla riproposizione, ed eventualmente alla reinterpretazione delle tipologie costruttive tradizionali, assumendo come riferimento gli elementi tipologici di pregio evidenziati (e documentati dall'elaborato C6.2) negli ambiti CM più vicini.~~

AREA RN3

~~Il PEC perimetrato con DCC n. 20 del 17/04/2009 è suddivisibile in quattro comparti attuativi, a condizione che venga garantita la razionale e completa urbanizzazione di tutto l'ambito, e che venga dimostrato il soddisfacimento pro quota dell'intera dotazione di aree per servizi pubblici.~~

L'area è articolata in tre sub-ambiti attuativi che possono essere attivati autonomamente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- **il sub-ambito RN3a, sottoposto a SUE eventualmente suddivisibile con Delibera del CC in ulteriori stralci attuativi sulla base di uno schema di impianto generale, deve realizzare la viabilità prevista dal PRG lungo i confini est e ovest e reperire o monetizzare le aree per standard; l'ubicazione degli edifici e l'utilizzo insediativo devono essere preceduti dalla esatta definizione della fascia di rispetto dall'elettrodotto;**
- **i sub-ambiti RN3b, e RN3c, RN3d e RN3e sono attuabili con PCC, comportanti il reperimento o la monetizzazione delle aree per servizi.**

In tutte le zone RN, laddove la cartografia di P.R.G.C. o gli atti convenzionati prevedano tratti di viabilità secondaria aggiuntiva gli accessi carrai delle nuove residenze dovranno essere realizzati unicamente su tali percorsi secondari.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree di diffusione edilizia recente, a margine dei centri abitati principali e dei nuclei minori, per lo più caratterizzate da scadente qualità ambientale.

FINALITA' DEL PRG

Mantenimento degli insediamenti e esistenti, consentendone l'adeguamento igienico funzionale e, ove necessario, promuovendo più complessive operazioni di riqualificazione e reintegrazione ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1, solo dove già in atto); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2); agricola (a1, a7), direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO⁽⁵⁾

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾, cambio di destinazione d'uso, **ristrutturazione edilizia di tipo B ⁽²⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾, recupero abitativo di sottotetti e rustici, demolizione e sostituzione edilizia ⁽⁴⁾.**

~~ristrutturazione edilizia di tipo B ⁽²⁾, ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾, recupero abitativo di sottotetti e rustici, demolizione e sostituzione edilizia ⁽⁴⁾~~

NOTE

- ⁽¹⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art.16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di 60 mq, bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 40 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc=30% riferito al lotto pertinenziale, tettoie al servizio di attività produttive già esistenti alla data di adozione del presente PRG, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini;
- ⁽²⁾ Tutti gli interventi edilizi di seguito elencati sono condizionati alla riqualificazione complessiva e contestuale dei fabbricati con eliminazione degli elementi non coerenti con il contesto, o con la realizzazione di opere per la mitigazione dell'impatto ambientale. ~~La convenzione (o atto unilaterale di impegno per i casi di maggiore semplicità) dovrà precisare dettagliatamente le caratteristiche di tali opere e i termini per la loro esecuzione.~~
- ⁽³⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari fino al 30% della Sul esistente, con un minimo comunque concedibile di 30 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc.
- ⁽⁴⁾ Non attuabile in ambiti di classi geologiche III, IIIa e IIIb.
- ⁽⁵⁾ **Il ricorso a Permesso Convenzionato può essere richiesto dal Comune ai sensi dell'art. 49 comma 4 della LR 56/77 qualora gli interventi comportino la necessità di dismissioni di aree per standard o la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi. La convenzione (o atto unilaterale di impegno per i casi di maggiore semplicità) dovrà precisare dettagliatamente le caratteristiche di tali opere e i termini per la loro esecuzione.**

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Gli indici di edificabilità e il rapporto di copertura non sono applicabili, in quanto la perimetrazione delle aree non identifica superfici fondiariale o territoriali, ma solo ambiti di applicazione normativa, riferita agli edifici esistenti e alla porzione di terreno immediatamente circostante, a prescindere dalla estensione delle pertinenze di ciascun immobile.

Con interventi di ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia devono essere sempre verificati:

H = la maggiore tra quella esistente e m 7,50

Rc = 30% riferito alla superficie del lotto pertinenziale (come definito all'art. 7 lettera v)

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per le destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 80% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostitutiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con permesso convenzionato.	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento) delle sole aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 5 mq per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali e terziarie. Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 30 per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI

Oltre alla realizzazione delle tettoie con intervento di integrazione pertinenziale nei limiti di cui all'art. 16, è consentito l'ampliamento fino al 100% della superficie coperta esistente, con un minimo comunque concesso di mq 250 e nel rispetto di Rc=50% verificato sull'area pertinenziale dell'azienda.

EDIFICI SOGGETTI A PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 Edificio in Strada della Ghiacciaia

E' consentito l'ampliamento con sopraelevazione (da adibire a destinazione residenziale) della struttura edilizia esistente, per un massimo di ulteriori 240 mc e nel limite di altezza di m 4 (misurati al colmo). L'intervento deve conseguire la completa riqualificazione del fabbricato ed è subordinato alla monetizzazione di 30 mq/abitante insediabile, da disciplinarsi con atto di impegno degli attuatori. In relazione alla classificazione geologica dell'edificio e ai contenuti dell'art. 14, c. 5 delle presenti NDA, l'intervento è inoltre subordinato alla realizzazione delle opere di riassetto e al collaudo delle stesse, che attestino l'effettiva mitigazione del rischio originario.

2 Attività di autotrasporto in Stradale Torino

Nell'ambito della pertinenza aziendale ricompresa in zona RA è ammessa la realizzazione di una ulteriore unità abitativa per la residenza del conduttore, nel limite di 600 mc. L'intervento è subordinato alla monetizzazione di 30 mq/abitante insediabile, da disciplinarsi con atto di impegno degli attuatori.

3 Presidio socio-assistenziale "Villa Lina"

Sono consentiti interventi di ampliamento igienico-funzionale, nel limite massimo del 10% della Sul esistente, finalizzati esclusivamente ad adeguare la struttura alla vigente normativa di settore, con divieto di incrementare la capacità ricettiva.

4 Foglio 38, mappale 919

Con ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato è ammessa la riattivazione con riapertura al pubblico dell'impianto natatorio esistente, nel rispetto dell'articolo 131 del REC. La convenzione deve disciplinare:

- l'esecuzione delle necessarie opere di riassetto e il collaudo delle stesse;
- l'accesso all'area e le necessarie dotazioni di parcheggio;
- l'eventuale realizzazione di strutture accessorie indispensabili all'esercizio dell'attività;
- l'approvvigionamento idrico e la gestione del ciclo delle acque;
- i termini di fruizione pubblica della struttura.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

**ART. 35 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI
IN AMBITO URBANO**

IU

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate ad attività produttive esistenti, soprattutto a carattere artigianale, situate per lo più nei centri abitati, in prossimità di zone residenziali.

FINALITA' DEL PRG

Incentivazione alla rilocalizzazione convenzionata, attraverso la possibilità di riconversione in residenziale e/o terziario; in subordine, mantenimento dell'attività, con possibilità di limitata espansione per adeguamento igienico-funzionale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); produttiva (p1 e p2, solo dove già in atto); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento ⁽¹⁾ , integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , demolizione senza ricostruzione.	Integrazione pertinenziale ⁽²⁾ , ⁽³⁾ cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica

NOTE

- ⁽¹⁾ E' consentito l'ampliamento fino al 50% della superficie coperta esistente, con un minimo comunque concesso di mq 150 e nel rispetto di Rc=50% verificato sull'area pertinenziale dell'azienda.
- ⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di 120 mq, bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 40 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc, tettoie al servizio di attività produttive, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini;
- ⁽³⁾ Gli interventi sono subordinati alla rilocalizzazione o interruzione dell'attività produttiva con riutilizzo dell'area per le destinazioni ammesse (ad eccezione di quella produttiva), nell'ambito di SUE unitario.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = 50% H = maggiore fra esistente e m 7,50	It = 0,6 mc/mq Rc = 50%. H = 7,50 m

STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Per gli ampliamenti delle destinazioni in atto non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.</p>	<p>E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento) delle aree per parcheggio pubblico, nella misura di 5 mq per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali.</p> <p>Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando sia impossibile ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 30 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività commerciali</p> <p>La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.</p>

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo, nel rispetto di $R_c=50\%$. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

MUTAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA

Con riguardo alle problematiche ambientali, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti.

In particolare è vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1^a e 2^a classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

ART. 36 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI EXTRAURBANI **IE**

DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio, spesso affette da criticità idrogeologiche, comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture idonee all'attività produttiva.

FINALITA' DEL PRG

Mantenimento degli impianti produttivi esistenti con possibilità di espansione, ove compatibile con la situazione idrogeologica.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c2); ricreativa (l); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento ⁽¹⁾, integrazione pertinenziale ⁽²⁾, sostituzione edilizia ⁽³⁾, nuova costruzione su lotti liberi.

NOTE

- ⁽¹⁾ Per ciascuno degli ambiti individuati nella cartografia di Piano, ad eccezione di quelli ricadenti in classi geologiche III, IIIa, è consentito l'ampliamento fino al 100% della superficie utile lorda delle aziende esistenti, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 250 e nel rispetto di $R_c = 60\%$ verificato sull'area pertinenziale dell'azienda. In classe IIIb gli interventi sono ammissibili solo a seguito della riduzione del rischio.
- ⁽²⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di 120 mq, bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 40 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di $R_c=50\%$, tettoie al servizio di attività produttive, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- ⁽³⁾ Ammissibile solo per gli immobili non ricadenti in classi geologiche III, IIIa, IIIb, nei limiti della Sul esistente e nel rispetto di R_c , fatti salvi gli ampliamenti ammessi.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

$R_c = 50\%$

$H = 12\text{ m}$

STANDARD URBANISTICI

In occasione di interventi di ampliamento e nuova costruzione deve essere prevista la dismissione o la monetizzazione, a scelta del Comune, delle superfici per servizi pubblici corrispondenti al 25% della superficie utile di nuova realizzazione e comunque non inferiore al 10% della S.F.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

DISCOTECA.

L'eventuale apertura di una discoteca è ammissibile subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda:

- la contestuale e definitiva chiusura della discoteca esistente in Via Malone,
- una dotazione di parcheggi (pubblici e/o privati) pari 1 posto auto ogni 5 mq di Sul, con possibilità di utilizzare anche quelli afferenti le attività produttive,
- l'adeguata sistemazione degli ingressi veicolari sulla viabilità pubblica,
- il rispetto dei limiti di emissione rumorosa, soprattutto con riguardo ai livelli tollerabili nelle zone circostanti.

INSEDIAMENTI IN AMBITI CON LIMITAZIONI IDROGEOLOGICHE

Nelle aree ricadenti in classe idrogeologica IIIb, in assenza degli interventi necessari alla mitigazione del rischio, non sono ammessi ampliamenti, se non per quanto strettamente indispensabile all'adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore, anche in materia di sicurezza del lavoro.

PERTINENZE RESIDENZIALI

Compatibilmente con le limitazioni idrogeologiche è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente. Sono da computare nelle abitazioni esistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

Gli interventi edilizi ammessi sulle pertinenze residenziali sono quelli previsti per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita all'art. 30 delle NdA.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Ex sito di cava ubicato a margine della Frazione Benne.

FINALITA' DEL PRG

Utilizzo dell'area per stoccaggio e vendita di inerti e materiale litoide.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); produttiva (p5) limitatamente alla tipologia di attività in atto.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**INTERVENTO DIRETTO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizione e riordino degli stabili aziendali, nei limiti stabiliti ai punti seguenti.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**INTERVENTO DIRETTO**

Gli indici di edificabilità e il rapporto di copertura non sono applicabili, in quanto la perimetrazione dell'area non identifica superfici fondiarie o territoriali, ma solo un ambito di applicazione normativa, riferito agli edifici esistenti e al sito interessato dall'attività in atto.

STANDARD URBANISTICI

Devono essere unicamente garantite le quote di parcheggio privato pertinenziale ai sensi dell'art. 10 delle Nda

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**MANTENIMENTO DELL'ATTIVITA' IN ATTO**

Non è ammesso il cambio di attività con altra di tipo produttivo, commerciale o terziario. Alla cessazione dell'attività in atto resta confermata soltanto la destinazione residenziale nei locali dove è stata inizialmente prevista, mentre le strutture aziendali potranno essere riutilizzate esclusivamente come depositi di prodotti non nocivi o pericolosi, previa stipula di convenzione con il Comune che disciplini la contestuale esecuzione delle necessarie opere di inerbimento e riforestazione dell'intera area, raccordando il tessuto vegetativo con le aree boscate esistenti a nord e a ovest del sito.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

DESCRIZIONE DELL'AREA

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

FINALITA' DEL PRG

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

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r4 limitatamente alle integrazioni pertinenziali di edifici esistenti)

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Integrazione pertinenziale ⁽¹⁾.

NOTE

⁽¹⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti quantità:

- bassi fabbricati fino a 40 mq di Sul per ogni unità abitativa;
- tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari fino a 40 mq di Sc per ogni unità abitativa;
- serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini.

- i bassi fabbricati e le tettoie realizzabili sul lotto devono rispettare complessivamente il rapporto di copertura del 15% con un massimo di 60 mq complessivi di SUL.

Tutti i fabbricati pertinenziali devono essere edificati avendo riguardo alle finalità del presente articolo e limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite e migliorando l'integrazione del costruito nella cornice delle sue pertinenze verdi: il posizionamento, le tipologie costruttive, i materiali devono minimizzarne l'impatto sulle aree verdi;

Gli interventi di ristrutturazione e ricostruzione degli edifici esistenti devono essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree VP ricadenti nel perimetro di SUE o permessi convenzionati possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento, ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG. La soluzione alternativa deve garantire inoltre il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli, con presenza diffusa di edifici non più destinati all'attività rurale.

FINALITA' DEL PRG

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio diffuso.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1); **turistico-ricettiva (t1)**; commerciale (c1), agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8), servizio pubblico (s) con divieto all'insediamento di allevamenti di tipo industriale. Le destinazioni r1, p1, **t1**, c1, s sono ammesse limitatamente **al riuso dei fabbricati esistenti** all'esistente e comunque fatte salve le prescrizioni particolari del presente articolo.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Tutti quelli previsti dall'art. 15, con riferimento alle differenziazioni applicative di cui alle Prescrizioni Particolari.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

If (relativo esclusivamente alle residenze rurali) = in base all'art. 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 56/77

Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola) = 30% della superficie fondiaria del lotto

H = 7,50 m

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**PERMESSI DI COSTRUIRE IN AREA AGRICOLA**

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciabili esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/77.

RESIDENZE AGRICOLE

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, purché nello stesso Comune o in Comuni confinanti. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire.

La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) 1500 mc.

RESIDENZE NON AGRICOLE

Sulle residenze esistenti non destinate a servizio dell'agricoltura, limitatamente agli edifici uni-bifamiliari, sono consentiti ampliamenti pari al 20% della Sul, con un minimo comunque consentito di 30 mq e un massimo ammissibile di 150 mq di Sul residenziale per ogni unità abitativa ed ampliamenti della superficie coperta, per la realizzazione di porticati e tettoie (nel rispetto dei requisiti fissati dal REC) pari al 50% dell'esistente. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di fabbricati interrati nel limite massimo di 60 mq (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 40 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc=50%, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

BASSI FABBRICATI NON PERTINENZIALI

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 60 mq di Sul, nel rispetto di Rc 30% da verificare sul lotto di edificazione, concessi a tantum, a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, per ogni appezzamento coltivato di superficie non inferiore a 1.000 mq o per più appezzamenti, anche non adiacenti, di superficie complessiva non inferiore a 1.000 mq, con divieto di costruire in aderenza accorpando due o più

bassi fabbricati e di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma. Per appezzamenti che non soddisfino i requisiti dimensionali di cui sopra è ammessa, una-tantum, la posa di capanni amovibili in legno, ad uso deposito attrezzi per la cura degli orti, nel limite massimo di 8 mq e di m 2,50 di altezza al colmo, con divieto di assemblare baracche utilizzando materiali provvisori o eterogenei (lamiere, lastre, pannelli ecc.).

DISTANZE

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per fienili, depositi, ricoveri macchinari e attrezzi m 15,00
 - Distanza minima dalle altre aree di PRG per ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili m 25,00
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziali dell'azienda
 - Distanza minima dalle aree **CS, RP, RE, RR, RC, RN e IU edificabili di PRG e da edifici civili residenziali in area agricola:** m 100,00
 - **Distanza minima dalle aree edificabili diverse da quelle di cui al precedente alinea e da edifici civili residenziali in area agricola:** m **50,00**
 - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore: m 12,50
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Suini e avicunicoli)
 - Distanza minima da aree di PRG m 200,00
 - Distanza minima da edifici residenziali in area agricola m 100,00
 - Distanza minima dalla residenza del conduttore m 12,50

Per gli allevamenti bovini la distanza di m. 100,00 dalle aree edificabili di PRG e da edifici civili residenziali può essere ridotta a m. 25,00 nel caso di ampliamenti di centri aziendali esistenti, previo nulla-osta dell'A.S.L., quando l'intervento consegua, a giudizio del Comune, il miglioramento della situazione ambientale locale esistente.

RIUTILIZZO DI STRUTTURE EX-RURALI

Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 15 delle Nda fino alla ristrutturazione di tipo B (ed eventuale demolizione con ricostruzione nei limiti di seguito precisati) con cambio di destinazione d'uso, in funzione residenziale (r1) o compatibile (p1, t1, c1, s), purché tali fabbricati

- siano già esistenti alla data di adozione del presente PRG, e comunque siano stati ultimati da più di dieci anni rispetto al momento in cui viene richiesto il cambio di destinazione d'uso;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti finestrate;
- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di adeguate attrezzature per il corretto smaltimento delle acque reflue;
- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture disadornate o non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art. 32 del REC.

I fabbricati che non soddisfano nessuno dei requisiti del punto precedente (con particolare riguardo agli edifici in struttura prefabbricata di tipo industriale) e comunque tutti quelli costruiti dopo l'adozione preliminare del presente strumento urbanistico possono essere destinati unicamente a usi complementari e accessori compatibili con la residenza o, al più, possono essere utilizzati come depositi di materiali non nocivi o come ricovero per mezzi d'opera di imprese edili e simili.

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

In occasione di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione, o nuova costruzione di residenze rurali, devono essere correttamente riproposte le tipologie costruttive tradizionali, assumendo come riferimento tendenziale gli elementi tipologici di pregio evidenziati (e documentati dall'elaborato C6.2) negli ambiti CM più vicini all'area sulla quale viene effettuato l'intervento, e comunque in conformità con i disposti dell'art. 32 del REC.

EDIFICI ESISTENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E PER SERVIZI PUBBLICI

Sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B.

CANILI E GATTILI

Strutture per l'allevamento e l'ospitalità di cani e gatti sono realizzabili anche da parte di soggetti non in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo nel rispetto della normativa sanitaria, delle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art. 32 del REC e delle distanze previste per gli allevamenti zootecnici di tipo agricolo di cui alle presenti prescrizioni particolari.

STRUTTURE AMOVIBILI PER LA PROTEZIONE DEI FORAGGI

Per i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, è ammessa, in deroga a Rc, la posa temporanea di strutture per la protezione dei foraggi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Distanze da confini, fabbricati e strade: come per gli edifici in area agricola;
- H non superiore a m 7,50 al colmo;

- Copertura in telo verde o comunque mimetico, al fine di ottimizzare l'inserimento ambientale dei manufatti
- Impegno alla rimozione dei manufatti allorquando venga meno l'utilizzo per il quale sono stati autorizzati.

SERRE

Per i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, è ammessa, in deroga a Rc, la realizzazione di serre per le colture protette, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Distanze da confini, fabbricati e strade: come per i bassi fabbricati;
- H non superiore a m 3,00 al colmo;

Impiego di strutture leggere e di teli in materiale plastico traslucido, con tutti gli accorgimenti possibili per ottimizzare l'inserimento ambientale del manufatto.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

ART. 40 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE **AS**

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree libere destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale. Tali ambiti non costituiscono ad alcun titolo attesa edificatoria né sotto il profilo urbanistico, né per eventuali diritti acquisiti.

FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia fisico-morfologica con divieto di nuove edificazioni o trasformazioni del suolo che possano alterarne le caratteristiche ambientali.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4, ove già esistenti), Agricola (a1, a2, a3), servizio pubblico (s).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Sul patrimonio edilizio sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali AN, compresi gli ampliamenti igienico-funzionali e le integrazioni pertinenziali, ma con divieto di nuove costruzioni, anche se destinate all'attività agricola.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Sono confermate le consistenze edilizie in atto, a meno degli incrementi indotti dai tipi di intervento edilizio ammessi. Le superfici delle aree di salvaguardia ambientale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Tutti gli interventi ammessi devono costituire occasione per il recupero dei valori qualitativi ambientali là dove siano stati precedentemente compromessi da opere edilizie e di trasformazione del suolo inappropriate e deturpanti; si richiamano in proposito i disposti dell'art. 32 del REC.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area delimitata ai sensi del D.M. 10.1.02, corrispondente al versante settentrionale dell'ex miniera di amianto, definita "ambientalmente critica" dal Piano Territoriale Regionale e soggetta a bonifica di interesse nazionale ex L. 426/98.

FINALITA' DEL PRG

Risanamento dei suoli, governo delle acque e recupero ambientale finalizzati alla ricostituzione dell'ecosistema e ad una possibile creazione di un'area di interesse naturalistico e ripopolamento faunistico.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

L'area è totalmente interdetta a qualsiasi tipo di attività che non sia connessa alle operazioni di riassetto idrogeologico e di recupero ambientale, regolate dai competenti organi ministeriali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**MODALITA' ATTUATIVE**

Ogni intervento mirato alla trasformazione dell'area, derivante dalla individuazione condivisa delle destinazioni d'uso, dovrà costituire oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera area, da approvare contestualmente alla relativa Variante Strutturale del Piano Regolatore Generale.

Lo strumento esecutivo dovrà essere corredato da rilievo particolareggiato e da tutte le necessarie indagini scientifiche specialistiche fornendo proposte progettuali approfondite sotto i profili ecologico, paesistico ed insediativo, fermo restando che gli interventi di messa in sicurezza e bonifica dei suoli sotto i profili idrogeologico, sanitario e ambientale, di competenza del Ministero dell'Ambiente, dovranno sempre precedere ogni altra iniziativa di fruizione dell'area.

In caso di iniziative esterne di pianificazione, anche da parte di Enti sovracomunali, L'Amministrazione Comunale di Corio potrà verificare la compatibilità di tali progetti con gli indirizzi del PRGC e controllare le procedure di approvazione di ogni intervento ai fini di un corretto utilizzo dell'area condiviso dalla comunità coriese.

Tutti gli interventi di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale dell'area devono comunque conformarsi ai disposti dei commi 7 e 10 dell'art. 17 del D.lgs 5/2/1997 n. 22 e, più ingenerale, della legislazione vigente e degli accordi istituzionali in materia.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

FINALITA' DEL PRG

Conferma delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standard di legge.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici, come individuati dalla cartografia di PRG: istruzione e attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio pubblico, attrezzature al servizio degli impianti produttivi.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Per gli edifici e relative pertinenze ubicati in Centro Storico si richiamano gli interventi ammessi dalla Tav. D.4 D.5, sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 24 Nda

L'attuazione degli interventi edificatori o di trasformazione del suolo in aree per servizi pubblici è disciplinata dall'Amministrazione Comunale, in applicazione dei parametri edificatori stabiliti dalle normative di settore.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**DESTINAZIONE SPECIFICA**

L'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, senza che ciò costituisca variante al PRG, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77, senza che ciò costituisca variante al PRG, in applicazione dei disposti dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della L.R. 56/77.

SOGGETTI ATTUATORI

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

L'attuazione da parte di privati, anche non connessa a interventi edificatori contestuali, è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), oppure tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti Nda.

CARATTERI COMPOSITIVI

Tutti gli interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione devono rispettare i disposti dell'art. 32 del REC.

DISCOTECA

Nell'area V9 è ammessa l'eventuale apertura di una discoteca subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda:

- la contestuale e definitiva chiusura della discoteca esistente in Via Malone,
- una dotazione di parcheggi (pubblici e/o privati) pari 1 posto auto ogni 5 mq di Sul, con possibilità di utilizzare anche quelli afferenti le vicine attività produttive,
- l'adeguata sistemazione degli ingressi veicolari sulla viabilità pubblica,
- il rispetto dei limiti di emissione rumorosa, soprattutto con riguardo ai livelli tollerabili nelle zone circostanti;
- i termini di utilizzo pubblico della struttura e dell'area da parte del Comune;
- il pagamento dei contributi di costruzione parametrati alle attività terziarie.

STRUTTURE AMOVIBILI PER LA PROTEZIONE DEI FORAGGI

Per i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, è ammessa, in deroga a Rc, la posa temporanea di strutture per la protezione dei foraggi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Distanze da confini, fabbricati e strade: come per gli edifici in area agricola;
- H non superiore a m 7,50 al colmo;
- Copertura in telo verde o comunque mimetico, al fine di ottimizzare l'inserimento ambientale dei manufatti
- Impegno alla rimozione dei manufatti, con rinuncia al plusvalore, qualora il Comune dia corso all'attuazione degli interventi sulle aree per servizi o allorquando venga meno l'utilizzo per il quale sono stati autorizzati.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale (cimitero, depuratori, vasche acquedotto).

FINALITA' DEL PRG

Conferma della localizzazione delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree necessarie.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici generali.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Tutti quelli previsti dall'art. 15 e necessari al funzionamento o eventualmente al potenziamento delle infrastrutture.

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 24 NdA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI**SOGGETTI ATTUATORI**

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

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

ART. 44 - SEDIMI PER VIABILITA' PUBBLICA

DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste.

FINALITA' DEL PRG

Conservazione, ampliamento e nuova formazione di spazi per il traffico di autoveicoli, cicli e pedoni..

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Viabilità e attrezzature connesse.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

SOGGETTI ATTUATORI

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

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le modalità di cessione dei sedimi per viabilità pubblica vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), oppure tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti Nda.

TRACCIATI STRADALI DI PRG E LORO MODIFICA

I tracciati stradali di nuova previsione o per i quali sono previsti allargamenti e rettifiche sono rilevabili dalla cartografia di PRG: in fase attuativa l'Amministrazione Comunale, con le procedure di cui all'art. 17, comma 9, L.R. 56/77, può effettuare modifiche del tracciato nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

FASCIA DI SALVAGUARDIA PER INFRASTRUTTURE VIARIE

La cartografia individua come tale un corridoio all'interno del quale, con Variante Strutturale ai sensi dell'art. 17, comma 4 della L.R. 56/77, potrà essere previsto, anche per successivi lotti, il tracciato di una infrastruttura viaria di circonvallazione all'abitato di Benne. All'interno di tale fascia è vietato ogni tipo di edificazione o compromissione del suolo, ammettendosi soltanto le recinzioni in rete metallica su cordolo cementizio non emergente dal suolo, subordinatamente alla sottoscrizione, da parte dell'attuatore, di un atto unilaterale di impegno alla rimozione e di rinuncia al plusvalore. La fascia di salvaguardia per infrastrutture viarie deve intendersi come previsione di valenza sostanziale e strutturale, pertanto non sarà possibile eliminarla con o modificarla con Varianti parziali al PRGC.

Il vincolo è finalizzato a salvaguardare la possibilità futura di realizzare la strada, ma al presente non è direttamente preordinato all'espropriazione, e pertanto non sconta i termini di caducazione di cui alla L. 1187/68.

VIABILITA' INTERNA AD AMBITI DI SUE

Le strade pubbliche interne a SUE, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 7,50 (compreso il marciapiede). Strade di sezione inferiore devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di 15 m di diametro.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

TIPOLOGIA DEL MANTO STRADALE

Il PRG prescrive, ove non in contrasto con la sicurezza e in particolare nel centro storico e nei contesti di pregio ambientale, la conservazione e il ripristino dei manti superficiali eseguiti con materiali e tessiture tradizionali. (lastre e ciottoli) e dei muri in fregio di valore documentario, come i muri a secco o a tessitura con pietre a vista o tecnica mista con eventuale copertina in pietra o elementi di cotto. Per le vie di nuova formazione o per l'ampliamento di quelle esistenti, in contesti privi di pregio ambientale, sono ammessi manti stradali in asfalto e massetti cementizi. In via eccezionale, nelle aree di montagna dove la pendenza della strada supera il 15 %, è ammessa la realizzazione manti in c.l.s. gradonato.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non richiamato in questo articolo, si rimanda ai seguenti riferimenti normativi in materia: DM 1/11/01, Decreto 30/11/99 n 557, DGR 6/5/97 n. 85-19500, DM 19 aprile 2006.

Le possibilità operative riportate nel presente articolo sono da verificare in coerenza con le limitazioni enunciate al 2° comma del precedente art. 14.

TITOLO III
DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO
IN SEDE FISSA

ART. 45 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI

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

2. L'adeguamento è predisposto sulla base di quanto contenuto nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" (in seguito definiti "Criteri Commerciali") di cui all'art. 8, c. 3°, D.Lgs. 114/98, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

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

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

ART. 46 - CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DEL COMUNE

1. Il comune di Corio, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socio-economiche e di consistenza demografica, è classificato dall'Allegato A della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 come Comune Intermedio della rete secondaria non appartenente ad aree di programmazione commerciale. Inoltre, esso risulta classificato come "Comune Montano Turistico" dal 2005.

ART. 47 - TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE

1. Si richiamano gli artt. nn. 5, 6, 7 e 8 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 per quanto riguarda la classificazione delle tipologie di strutture distributive.

ART. 48 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1. Nel Comune di Corio si riconosce come unica Zona di insediamento commerciale l'Addensamento Storico Rilevante (A1).

Tipo	Descrizione	CORIO
A.1	Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (piazza principale, piazza del mercato, chiesa, municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della L.R. 56/'77 e s.m.i.	Centro Storico

2. Sulla base dei criteri fissati dalla Regione Piemonte, nel Comune di Corio non vengono individuate Localizzazioni commerciali. Tuttavia, il riconoscimento delle Localizzazioni urbane non addensate (L1) può essere effettuato in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, nelle aree per le quali il PRGC preveda la destinazione commerciale al dettaglio e verificando, senza alcuna possibilità di deroga, il rispetto di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 della citata D.C.R., sempre fatta salva la possibile riduzione fino al 20% del parametro X.1 (numerosità del numero di residenti).

ART. 49 - COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

1. Nella Tabella regionale delle Compatibilità territoriali dello sviluppo (TAB.4, Allegato A – D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006), integrata nei “Criteri Commerciali” approvati dal Comune, è definita la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse nell’Addensamento A1 individuato.

2. Gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente all’Addensamento commerciale A1, purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

3. Le medie strutture di vendita sono consentite esclusivamente nell’Addensamento commerciale A1, secondo le compatibilità indicate nella citata Tabella, in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

4. L’eventuale futuro riconoscimento di Localizzazioni urbane non addensate (L1) in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all’art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, potrà consentire l’insediamento di medie e grandi strutture (sempre secondo le disposizioni della Tabella delle compatibilità).

ART. 50 - FABBISOGNI DI PARCHEGGI E STANDARD PER GLI ESERCIZI

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

2. Ai sensi dell’articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell’articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall’applicazione dei parametri della tabella di seguito riportata ed ai commi 4 e 6 dell’allegato A della DCR 24.03.06 n. 59-10831.

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

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE CONSENTITE (A.1; L.1)	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M-SE2-3	401-2500	$N = 0,045XS$
G-SMI	fino a 4500	$N = 245 + 0,20 (S-4500)$
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC=N+N'$ (***)
G-CCI	fino a 12000	$NCC=N+N'$ (***)

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L.
(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale
N' è uguale a $0,12xS'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

ART. 51 - MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

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

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

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

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

ART. 52 - CONDIZIONI SPECIFICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

1. Incentivi

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

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

2. Medie strutture

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso nell'Addensamento storico rilevante A1, anche di medie strutture di vendita, secondo le quantità ammesse dalla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati, primi piani) purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.

Analogamente è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegate e privi di vincoli e di servitù di terzi.

In ogni caso l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio e sociale circostante; è facoltà della Commissione Edilizia e del Servizio Tecnico Comunale subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.

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

ART. 53 - INCOMPATIBILITA'

Sono escluse dal possibile inserimento nell'Addensamento A.1 tutte le attività oggettivamente moleste e tutte quelle ritenute dalla Commissione Edilizia incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza.

Inoltre, è facoltà dell'Amministrazione Comunale non ammettere l'inserimento di nuove attività con superfici rilevanti, anche se ancora comprese nei limiti dimensionali di cui alla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo in ambiti edilizi ritenuti impropri per eccessiva frammentazione delle unità immobiliari, per problemi legati all'accessibilità o alle necessità di parcheggio dell'utenza, e più in genere per possibile contrasto con l'assetto delle strutture edilizie esistenti.