

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI
CUNEO

COMUNE DI MELLE

P.R.G.C.

**Piano Regolatore Generale Comunale
Variante 2003**

PROGETTO DEFINITIVO

Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. 27 del 24.09.2003
Progetto Definitivo approvato con D.C.C. n. del

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nota bene: le modifiche apportate al testo normativo approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 86-672, del 31 luglio 2000, sono state evidenziate in grassetto.

I N D I C E

Parte I° - NORME GENERALI

Art. 1	- Estensione ed efficacia del Piano Regolatore Generale	pag. 7
Art. 2	- Documenti del Piano Regolatore Generale	pag. 7
Art. 3	- Validità delle disposizioni contenute nel P.R.G.C.	pag. 8
Art. 4	- Definizioni	pag. 8
Art. 5	- Strumenti normativi del P.R.G.C.	pag. 9
Art. 6	- Prescrizioni Generali di Intervento	pag. 9
Art. 7	- Prescrizioni di Destinazione d'Uso	pag. 10
Art. 8	- Prescrizioni di Tipologia di Intervento	pag. 15
Art. 9	- Prescrizioni di Consistenza Edilizia	pag. 24
Art. 10	- Prescrizioni di Assetto Tipologico	pag. 25
Art. 11	- Condizioni di intervento	pag. 25
Art. 12	- Condizioni di Carattere Tecnico Gestionale	pag. 25
Art. 13	- Condizioni di Carattere Socio Funzionale	pag. 26
Art. 14	- Vincoli Ambientali	pag. 26
Art. 15	- Individuazione del ciglio stradale e distanze minime degli edifici dal confine	pag. 28
Art. 16	- Sistemazione delle aree di arretramento	pag. 29
Art. 17	- Gerarchia funzionale della disciplina normativa	pag. 30

Parte II° - AREE DI P.R.G.C. - NORME

Art. 18	- Suddivisione del territorio	pag. 33
Art. 19	- Edifici da Tutelare	pag. 33
Art. 20	- Aree di Centro Storico (C.S.)	pag. 34
Art. 21	- Aree di Residenziale Esistente (R.E.)	pag. 40
Art. 22	- Aree di Completamento Residenziale (C.R.)	pag. 44
Art. 23	- Aree destinate ad Attrezzature di Servizio Pubblico (S.P.)	pag. 47
Art. 24	- Aree a Verde Privato (V.P.)	pag. 48
Art. 25	- Aree per Attività Produttive (A.P.)	pag. 49
Art. 26	- Aree per Impianti Tecnologici (I.T.)	pag. 53
Art. 27	- Area Agricola (E.)	pag. 54
Art. 28	- Area di Servizio di Tipo Speciale (S.S.)	pag. 59
Art. 29	- Area per Attività Ricreative Private (A.R.P.)	pag. 60
Art. 30	- Aree di Nucleo Frazionale (N.F.)	pag. 62

Parte III° - NORME FINALI

Art. 31	- Strade Private	pag. 65
Art. 32	- Parcheggi Privati	pag. 65
Art. 33	- Costruzioni Temporanee e Campeggi	pag. 65
Art. 34	- Deroghe	pag. 65
Art. 35	- Decadimento dei Vincoli	pag. 65
Art. 36	- Tutela del Territorio e Verifiche Idrogeologiche	pag. 65

Parte IV° - NORME TRANSITORIE

Art. 37	- Allontanamento di insediamenti esistenti in contrasto con le destinazioni di area	pag. 71
---------	---	---------

Parte V° - SCHEDE

PARTE I°
NORME GENERALI

Art. 1 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) estende la sua efficacia sull'intero territorio del Comune di MELLE, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

Il presente Piano, in base alla L.R. 56/77 e s.m.i., sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di DIECI ANNI dalla data di approvazione.

Art. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.C.

Gli elaborati che costituiscono il Piano, ai sensi della L.R. 56/77, sono:

1. Relazione Illustrativa
2. Allegati Tecnici e le Tavole, comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche, precisate al punto 2 dell'art.14 della L.R. 56/77, richiamando come parte integrante della documentazione di Variante i seguenti elaborati facenti parte dell'approvato P.R.G.C.:
 - 1/1 - perimetrazione
 - 1/c/1 – zone di indagine
 - 1/c/2 – sviluppo edilizio
 - 2/a/1 – relazione geomorfologica
 - 2/a/1/a – carta riassuntiva
 - 2/a/2 – uso del suolo
 - 2/a/4 – condizioni abitative
 - 2/a/4/a – destinazioni d'uso
 - 2/a/5/a – urbanizzazione primaria e proprietà comunali
 - 2/a/5/b – urbanizzazione e secondaria e servizi
 - 2/a/6 struttura insediativa
 - 2/b relazione geologico tecnica
 - Elaborato: Area A.R.P. (Campeggio) – Relazione Idrogeologico – Morfologico - Tecnica, con calcoli idraulici finalizzata all'utilizzazione ottimale.
3. Tavole di Piano che sviluppano le previsioni della Variante e più precisamente:
 - Tav. 3a1 – planimetria sintetica 1:25.000
 - Tav. 3a3 – vincoli 1:5.000
 - **Tav. 3b1 – planimetria P.R.G.C. 1:5.000**
 - **Tav. 3b1 – planimetria P.R.G.C. 1:5.000**
 - Tav. 3c – planimetria P.R.G.C. 1:2.000
 - Tav. 3d – planimetria centro Storico 1:1.000

4. Norme Tecniche di Attuazione, comprensive di tabelle, illustranti le caratteristiche d'uso e di edificazione per ogni singola area normativa.
5. **Studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici**

Art. 3 - VALIDITA' DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL P.R.G.C.

Le presenti Norme, nonché gli altri documenti del P.R.G.C., sono riferite alle Leggi 17.8.1942 n°1150, 28.1.1977 n° 10 con le successive modificazioni ed integrazioni; alla Legge Regionale 5.12.1977 n° 56 con tutte le successive modificazioni ed integrazioni; alla legge 5.8.1978 n° 457 e s.m.i.; ed altresì a tutta la vigente legislazione in materia.

Ogni riferimento delle presenti N.T.A. o di altri documenti di P.R.G.C. a norme legislative, è da intendere completo di tutte le modifiche ed integrazioni apportate a tali norme da leggi successive.

Art. 4 - DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle Norme che seguono si fa riferimento alle seguenti definizioni, rinviando, per quanto non indicato specificatamente, al Regolamento Edilizio o ad altra fonte normativa.

- 1 - **AREA:** quando non diversamente specificato, si intende per Area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di P.R.G.C., la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee.
- 2 - **LOTTO:** superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.
- 3 - **AMBITO:** insieme topograficamente delimitato, di aree sottoposte a particolare disciplina, ad esempio:
 - ambito di riordino (residenziale, produttivo, ecc.);
 - zona di recupero ex art. 27 Legge 457/78;
 - ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo;
 - ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi art. 24 L.R. 56/77.
- 4 - **CELLULA EDILIZIA:** si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, dotato di accesso principale esterno.
- 5 - **EDIFICIO RURALE:** si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'Art. 25, 3° comma L.R.U..
- 6 - **EDIFICIO A RESIDENZA PERMANENTE:** si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato ad uso esclusivo di abitante che vi risieda da almeno un anno.
- 7 - **EDIFICIO UNIFAMILIARE:** si intendono quelle abitazioni che presentano caratteristiche oggettive tali da essere ritenute fruibili da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare, la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) e, di norma, un solo accesso pedonale ed uno carraio esterni (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire nell'interezza dell'edificio e non solo nella parte per cui è stata richiesta la permesso di costruire; sono esclusi gli edifici a schiera o i complessi quando raggruppano volumi edilizi costruiti anche successivamente.
- 8 - **BASSO FABBRICATO:** si intendono le costruzioni aperte (tettoia) o chiuse che si elevano per un'altezza massima non superiore a m.3,00 dal piano campagna o dal marciapiede se con copertura piana; nel caso di copertura a falde (fermo restando che sul lato eventualmente posto a confine di proprietà non potrà essere superata l'altezza di mt. 3.00) il punto di massima altezza esterna non dovrà essere

superiore a m. 4.00; non potranno essere destinati ad abitazione ma al servizio di essa e non dovranno avere un'altezza utile interna superiore a m. 2.50.

9 - DESTINAZIONE D'USO: si intende destinazione d'uso di area o di edificio, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata, di cui alle presenti norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti norme.

10 - DESTINAZIONE D'USO SPECIFICO: si intende per destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di una parte di esso, l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G.C., nello spazio interessato, comprovato da certificato catastale o da altro documento certificativo.

11 - STANDARD: norma che definisce il requisito o il livello di una prestazione garantita da una funzione in un determinato contesto. Quando definisce il requisito minimo di una prestazione si intende sia la prescrizione (requisito minimo o grado di qualità minimo richiesto), sia le modalità di valutazione della qualità della prestazione stessa. Quando definisce il livello medio di una prestazione si intende come indicatore di situazione (reale o ottimale).

12 - INTERVENTO URBANISTICO: si intende il complesso di interventi e di operazioni edilizie, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'Art. 32 L.R.U., nell'ambito interessato.

13 - INTERVENTO EDILIZIO: si intende il complesso delle operazioni, oggetto di **Permesso di costruire**, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

24 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R.U.:

- PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.) Art. 38, 39, 40.
- PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) Art. 41.
- PIANI DI RECUPERO (P.d.R.) Art. 41 bis e 43.
- PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) Art. 42.
- PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.) Art. 43, 44 contenuto delle relative convenzioni Art. 45.
- PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) Art.47.

Art. 5 - STRUMENTI NORMATIVI DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. controlla normativamente mediante Prescrizioni generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.

Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'Art. 12 della L.R.U., il P.R.G.C. prestabilisce altresì Condizioni di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuabilità delle previsioni del Piano stesso.

In conformità ai disposti di cui all'Art. 13 settimo comma, e degli Art. 24, 27, 28, 29, 30 della L.R.U., il Piano impone Vincoli al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

Art. 6 - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Il P.R.G.C. controlla normativamente la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di:

- **Destinazioni d'uso** per il controllo normativo delle modificazioni delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o area).

- **Tipologia d'intervento** per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico.

- **Consistenza edilizia** per il controllo normativo delle modificazione della qualità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area).

- **Assetto tipologico** per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area).

Art. 7 - PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il Piano definisce, per ciascuna parte di territorio, prescrizioni di destinazione d'uso proprie ed ammesse col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività:

r - residenziale

s - servizi pubblici ed attività sociali:

s1 - servizi per l'istruzione;

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport;

s3 - spazi pubblici per parcheggio;

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);

s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

p - attività produttive:

p1 - attività produttive del settore primario: agricole e forestali;

p2 - attività produttive del settore secondario: industriale e artigianale;

p3 - attività produttive del settore terziario e attività direzionali.

L'edificazione sarà consentita nelle varie aree nell'osservanza delle destinazioni d'uso delle medesime. Gli insediamenti rispondenti alle destinazioni d'uso prescritte potranno tuttavia essere autorizzati solo nel caso non costituiscano (causa l'esercizio di attività nocive o inquinanti, l'attrazione di traffico o di quantità di persone o merci da ritenere molesto o non sopportabile dalla rete viaria locale, il contrasto con esigenze ambientali di tutela e decoro) motivo di perturbazione dell'ambiente circostante.

In sede di strumento attuativo del P.R.G.C. (P.D.R. o P.E.C.) potranno essere contemplate destinazioni d'uso più restrittiva di quelle contenute nel presente articolo.

DESTINAZIONI D'USO PROPRIE

Sono quelle che caratterizzano le varie aree omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale in virtù delle presenti Norme. Si precisa che vengono assimilati agli impianti industriali gli insediamenti destinati :

- alle attività artigianali aventi caratteristiche di produzione in serie e che comunque non rivestano la caratteristica di servizio agli insediamenti residenziali;

- alle attività industriali di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione di prodotti agricoli;

- alle attività di immagazzinamento delle merci che non siano a diretto servizio dei singoli esercizi

commerciali ubicati nelle zone residenziali;

- alle attività generali di servizio ai trasporti come grandi officine di riparazione per autoveicoli pesanti quali autocarri, autopullman e simili.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono quelle per cui non sono previste aree specifiche o che pur comportando insediamenti propri di alcune aree potranno trovare posto in altre aree nei modi e con i vincoli sotto indicati.

Le residenze saranno ammesse:

- a) nelle aree destinate agli impianti produttivi o ad essi assimilati esclusivamente nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti, dei proprietari o del direttore, con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli impianti medesimi, in misura di una unità abitativa non superiore a 150 mq. per ogni impianto produttivo;
- b) nell'area agricola solo per le esigenze di conduzione dei fondi agricoli o secondo quanto sarà meglio specificato per la singola area;
- c) in tutte le aree dove siano ammessi impianti produttivi e/o attrezzature pubbliche, solo per le abitazioni del personale di custodia in misura di una sola abitazione per impianto non superiore a 150 mq. di superficie utile.

Locali destinati alla distribuzione commerciale: l'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del D.Lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414, così come modificate dalla L.R. n. 37 del 30.12.03 e dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514, nonché in base alle presenti norme di attuazione. Il comune è classificato come comune turistico di tipo minore.

Il P.R.G. individua le seguenti zone di insediamento commerciale:

– Addensamenti commerciali:

A.1. addensamento storico rilevante (centro storico del capoluogo): la perimetrazione coincide con l'area di centro storico;

A.3. addensamento commerciali urbani forti: non sono stati riconosciuti sul territorio comunale addensamenti del tipo A.3 ;

A.5. addensamento commerciali extraurbani (arteriali): non sono stati riconosciuti sul territorio comunale addensamenti del tipo A.5 ;

– Localizzazioni commerciali urbane non addensate e urbano-periferiche non addensate:

non vengono individuate localizzazioni commerciali sul territorio comunale; ai sensi dell'art. 22 (della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514) eventuali localizzazioni commerciali di tipo L.1 e L.2, potranno essere riconosciute (nell'ambito delle Aree Produttive), nel rispetto dei parametri dell'art 14 (della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514), in sede di esame delle istanze per nuove aperture.

La compatibilità territoriale delle differenti "tipologie delle strutture distributive" è fissata inderogabilmente nella tabella A proposta di seguito.

Esternamente agli addensamenti commerciali precedentemente specificati, è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree di seguito specificate:

a) nelle aree Residenziali Esistenti e Completamento Residenziale compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;

b) nelle aree per attività produttive (A.P.) .

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e similari) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la Registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impiego d'obbligo tra comune e operatore che delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art.7 del D.lgs. n.114/1998.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico eccede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita e da essa separata e distinta da pareti continue.

Per le attività del presente paragrafo, la dotazione di spazi per parcheggi pubblici o di uso pubblico è stabilita nella misura prevista dall'art. 21, comma 1, punto 3, della L.R.56/77 e s. m. ed i..

Per le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq. dovrà essere assunto lo standard maggiore tra quello indicato dall'art.21 e quello derivante dall'applicazione dell'art.25 degli Indirizzi Generali di cui al D.C.R. 563-13414 del 26.10.99, così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514, del quale si riporta in allegato la tabella B "tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio".

Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 563-13414, così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514, negli addensamenti commerciali A.1, è sempre prevista la possibilità della monetizzazione delle aree per parcheggio per servizi di vicinato; negli stessi addensamenti, per le medie e grandi strutture la possibilità di monetizzazione è limitata nella misura massima del 50% della dotazione di legge. I proventi della monetizzazione dovranno essere finalizzati alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica.

Il rilascio del Permesso di costruire relativo all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq. è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

Le attività commerciali si dovranno svolgere nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati. Non sono stati individuati tra tali beni parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi o attività artigianali aventi valore storico e artistico ubicati nell'ambito dell'addensamento storico rilevante.

Verificare l'eventualità di una valutazione di impatto sulla viabilità e/o di una analisi di compatibilità ambientale, quando specificatamente richiesti dagli artt. 26 e 27 della D.C.R. 563-13414, così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514.

Tabella A) della Compatibilità territoriale delle strutture distributive: comune minore di tipo turistico

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A1	A3	A5	L1	L2
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM 1	151-250	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM 2	251-900	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM 3	901-1800	NO	SI	SI	SI	SI
M-SE 1	151-400	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE 3	901-1500	NO	NO	SI	NO	SI
M-CC	151-1500	SI	SI	NO	SI	SI
G-SM 1	1501-4500	NO	NO	NO	NO	SI
G-SE 1	1501-3500	NO	NO	SI	NO	SI
G-SE 2	3501-4500	NO	NO	SI	NO	SI
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	SI(1)	NO	SI

A1= Addensamenti storici rilevanti

A3= Addensamenti commerciali urbani forti

A5= Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)

L1= Localizzazioni commerciali urbane non addensate

L2= Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE: (1) Solo nel caso di centri commerciali sequenziali di cui all'art. 6, comma 2, lettera b)

Tabella B) del Fabbisogno totale dei posti parcheggio:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM 2 (*)	400-900	$N=35+0,05(S-400)$
M-SAM 3	901-1800	$N=60+0,10(S-900)$
M-SAM 4	OLTRE 1800	$N=140+0,15(S-1800)$
G-SM 1	FINO A 4500	$N=245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM 2	OLTRE 4500	$N=645+0,25(S-4500)$
G-SM 3		
G-SM 4		
M-SE2 - 3 - 4	401-2500	$N=0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N=40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC 1	FINO A 12000	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC 2		
G-CC 3	OLTRE 12000	$NCC=(N+N') \times 1,3$ (***)
G-CC 4		

Note:

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414, così come modificate dalla D.C.R. 23.12.03 n. 347-42514.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2.500 mq di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1.801 mq a 2.500 mq.

(***) 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

I locali destinati alle attività artigianali e alle piccole attività industriali, comprese quelle assimilate all'industria, saranno ammesse esclusivamente nell'Area per Attività Produttiva.

I locali destinati ad uffici, agenzie e sedi di attività di servizio di tipo commerciale, professionale, di credito, direzionale, saranno ammesse:

- a) nelle aree di Centro Storico, Residenziale Esistente e Completamento Residenziale compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;
- b) nelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali;
- c) nelle aree di tipo produttivo esclusivamente per attività amministrative e direzionali di zona connesse all'attività produttiva ivi svolta.

Le costruzioni per impianti tecnici a servizio dell'agricoltura (stalle, silos, serre. ecc.) saranno ammesse esclusivamente nell'area agricola compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro. In ogni caso i fabbricati per allevamenti zootecnici a servizio di aziende agricole considerati, dalla normativa vigente in materia di inquinamenti, insediamenti civili (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) dovranno essere così normati:

- a) bovini, ovini e caprini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame:
 - distanza dai confini delle aree residenziali : m. 100
 - distanza da ogni casa di abitazione: m. 20
 - distanza dalla abitazione del conduttore: m. 10
- b) suini, sanati, avicunicoli:
 - distanza dai confini delle aree residenziali : m. 300
 - distanza da ogni casa di abitazione: m. 50
 - distanza dalla abitazione del conduttore: m. 20

Il rilascio delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

Le attrezzature tecniche non direttamente connesse alla conduzione agricola, dei fondi o comunque di tipo speciale quali quelle previste dal 2° comma, lettere g) ed h) dell'art. 25 della L.R.U., dovranno essere localizzate in apposite aree da individuarsi a mezzo di successive Varianti al P.R.G.C. e dovranno rispettare le prescrizioni derivanti dalle leggi e regolamenti inerenti alla specifica attività in progetto, sentito il parere delle competenti autorità sanitarie e saranno ammesse, comunque, compatibilmente con le esigenze di tutela e decoro dell'ambiente, mediante l'imposizione di vincoli speciali da valutare caso per caso e riguardanti:

- le distanze dai centri abitati avuto riguardo del regime dei venti;
- le distanze dai confini e dai fabbricati;
- la sistemazione delle aree libere con vegetazione e piantamenti atti a svolgere funzione di filtro, defilazione e raccordo con l'ambiente agricolo circostante;
- la distanza dai canali e dai corsi d'acqua e dai pozzi di captazione;
- la distanza dalle strade;
- il rispetto di eventuali altri vincoli di inedificabilità.

Le costruzioni destinate alle attività ricreative e culturali ricettive (alberghi, motels e simili) **e ai pubblici esercizi** (bar, caffè, ristoranti, ecc.) saranno ammesse :

- nelle aree di centro abitato compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste e della possibilità di ricavare parcheggi in misura adeguata;

- nelle aree di completamento residenziale compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste (con obbligo di reperimento della dotazione degli standard di cui all'art. 21, punti 2 e 3 della L.R.U.).

Art. 8 - PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'Art. 13 della L.R.U. e Art. 31 della L. 457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.04.84 e con ulteriori indicazioni del P.R.G.C.:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE:

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

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

FINITURE INTERNE :

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche nei locali, né aumento delle superfici utili.

Qualora i caratteri delle finiture siano già parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per

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

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

- consolidamento , rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE :

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE :

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

FINITURE ESTERNE :

- riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili al calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un

insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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

C1) RESTAURO CONSERVATIVO.

Esso è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico; in tal caso è necessario che gli strumenti urbanistici esecutivi, oltre a provvedere in modo puntuale questi interventi, ne precisino le modalità di attuazione.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti

degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE :

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE :

- restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi

degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nŔ modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE :

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

- realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti ELEMENTI STRUTTURALI e TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

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

C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Esso Ŕ finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchŔ congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento puŔ essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciŔ non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purchŔ ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessitŔ statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchŔ siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, nŔ alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:

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

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE:

- ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e la suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE :

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

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

E' ammessa la sostituzione di solai in legno, non di pregio, interni agli edifici solo nel caso di assoluta necessità per la tutela dell'incolumità, previo accertamento della pericolosità da parte degli uffici comunali, e qualora non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per le aree degradate e limitate; nel caso di volte, nelle condizioni di cui sopra, è ammessa la sostituzione con elementi strutturali diversi, sempre nel rispetto della procedura prima indicata.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, sono volti al mantenimento dell'impianto originario dell'edificio, con esclusione di trasformazioni urbanistiche di rilievo, senza aumento di "carico urbanistico", con la conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, della forma e delle pendenze dei tetti e dell'apparato decorativo.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI :

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse le realizzazioni di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

- conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE :

- sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE :

- rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.
- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumenti delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

E' ammesso, per necessità igienico-sanitarie, sopraelevare le coperture degli edifici al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti. Tale sopraelevazione non potrà essere superiore a cm. 120. La sopraelevazione è da riferire alla parete di imposta del tetto.

Detta sopraelevazione, da non intendersi pertanto finalizzata all'incremento del numero dei piani esistenti, dovrà essere limitata a soli 70 cm. nel caso di intervento nelle aree: CS, NFA, NFB ed in zona agricola; in queste aree la sopraelevazione dovrà essere altresì eseguita con idoneo incremento della quota

di colmo al fine di conseguire inclinazioni di falda coerenti con quelle preesistenti o con quelle ricorrenti negli edifici della stessa area normativa.

D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Sono consentiti l'incremento di superfici utili e/o il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

- rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI :

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI :

- valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE :

- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

E) DEMOLIZIONE

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

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario.

F) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

L'intervento di demolizione e ricostruzione, nelle aree in cui esso è consentito e valendo le norme di cui al precedente punto E) per la demolizione, consente la realizzazione di un nuovo volume che non dovrà risultare superiore a quello dell'edificio preesistente (così come non dovranno essere inferiori all'esistente le distanze dai fabbricati contigui e superiori le altezze) salvo specifiche norme contenute nelle prescrizioni per le singole aree di P.R.G.C. .

Nel caso in cui si modifichino le altezze, eccedenti quelle necessarie a raggiungere gli standard minimi di abitabilità dal punto di vista igienico-sanitario, o le distanze, valgono le norme di cui al successivo punto AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE.

G) AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di AMPLIAMENTO sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti all'interno della sagoma; essi devono avvenire secondo le prescrizioni e con il rispetto degli indici fissati per ogni singola area dalle presenti N.T.A.

L'ampliamento degli impianti produttivi e tecnici agricoli, si intende anche con l'esecuzione di corpi separati, purché abbiano destinazione conforme all'attività principale.

Gli interventi di SOPRAELEVAZIONE sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato; essi devono avvenire secondo le prescrizioni e con il rispetto degli indici fissati per ogni singola area dalle presenti N.T.A.

In particolare valgono le prescrizioni seguenti:

- 1) All'interno del Centro Storico gli ampliamenti come ammessi dalle presenti norme sono soggetti al rispetto delle prescrizioni del Codice Civile.
- 2) All'interno di tutte le restanti aree gli ampliamenti e le sopraelevazioni dovranno rispettare, oltre le prescrizioni contenute nelle norme per ogni singola area, le seguenti limitazioni:
 - nel caso di ampliamento, la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima ;
 - nel caso di sopraelevazione degli edifici, posto che la distanza dai confini non può essere inferiore a quella esistente, tra pareti finestrate antistanti, la distanza minima non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Nel caso in cui la distanza tra pareti finestrate esistenti sia inferiore a m. 3.00, la sopraelevazione è consentita previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a m. 3.00 dalla parete prospiciente. In ogni caso ove tale distanza sia inferiore alla semisomma dei fronti antistanti previsti, è necessario l'assenso scritto dei confinanti.

Ove si sopraelevi un edificio in assenza di costruzione sul lotto adiacente si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui si sopraelevi con parete finestrata è prescritto assenso del proprietario confinante quando la distanza dal confine sia inferiore alla metà dell'altezza prevista;
- nel caso in cui si sopraelevi una parete cieca, potrà essere realizzata nuova parete cieca, senza consenso da parte del proprietario confinante.

Per finestrare pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 o alla semisomma delle altezze dei fabbricati o la distanza dalla parete su

cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante.

L'intervento non è ammesso se non sussiste la distanza minima tra pareti di m. 3,00.

H) NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate ovvero di nuovi manufatti, anche su aree edificate, da eseguirsi secondo le prescrizioni indicate dalle presenti N.T.A. .

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati, o parti di essi, crollati o demoliti, salvo quanto previsto al precedente punto F) DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI.

I) RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA

Si intendono quegli interventi rivolti a modificare l'esistente organismo edilizio, quando estraneo e deturpante nei confronti dell'ambiente e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi con le singole tipologie d'intervento precedentemente dettagliate.

L'intervento deve coinvolgere almeno un'intera cellula edilizia mediante un insieme sistematico di operazioni edilizie complesse (ristrutturazione delle parti recuperabili, parziale demolizione con trasferimento di cubature sull'edificio principale di quelle avulse dal contesto, parziali demolizioni con ricostruzione delle parti strutturalmente compromesse o non funzionali), nel rispetto delle volumetrie complessive delle distanze esistenti, mentre l'altezza non potrà superare quella massima in essere nei fabbricati dell'intorno.

Tutto l'intervento deve tendere ad integrare il fabbricato nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

Nelle aree NFA ed NFB l'intervento di ricomposizione volumetrica è da intendersi subordinato a P.E. (P.d.R. o P.P.) da sottoporre preventivamente al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.U.R..

L'individuazione di ulteriori ambiti per interventi di recupero volumetrico nell'area CS è da intendersi subordinata alle procedure di Variante al P.R.G.C..

L) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Questi interventi, ove consentiti, richiedono la preventiva predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

M) COMPLETAMENTO

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni, su porzioni di territorio già parzialmente edificato, disciplinate da specifiche prescrizioni, contenute nelle presenti N.T.A., relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia e alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici.

Tali aree sono, in alcuni casi specificamente previsti dal presente P.R.G.C., preventivamente sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo.

N) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree, edifici o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, oltre i limiti dimensionali dell'art. 48 della L.R. 56/77, è subordinato al rilascio di permesso di costruire.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con esecuzione di opere edilizie, la richiesta di permesso di costruire per tale mutamento deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

Il mutamento di destinazione d'uso è consentito solamente se la nuova destinazione è ammessa dalle presenti Norme di Attuazione.

Art. 9 - PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA

Le prescrizioni generali di consistenza edilizia sono:

- Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.C.
- Incremento della consistenza edilizia.
- Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
- Nuova edificazione.
- Inedificazione.

Ai fini della corretta applicazione della suddetta prescrizione occorrerà valutare la consistenza edilizia secondo le seguenti indicazioni:

- MISURAZIONE DELL' ALTEZZA DEI FABBRICATI

La misurazione dell'altezza delle fronti della costruzione e l'altezza della costruzione stessa si esegue con criteri rigorosamente geometrici come meglio specificato all'art. 13 e 14 del Regolamento Edilizio.

- COMPUTO DEL NUMERO DEI PIANI

Il criterio per il calcolo del numero dei piani della costruzione è meglio specificato all'art. 15 del Regolamento Edilizio.

- MISURAZIONE DEL VOLUME DEI FABBRICATI

La misurazione della cubatura si esegue con criteri rigorosamente geometrici come meglio specificato all'art. 20 del Regolamento Edilizio.

Le soffitte ed i locali sottotetto, di cui alla lettera f) comma 2 art. 18 del regolamento edilizio, a qualunque scopo destinati, rientrano interamente nel conteggio della volumetria quando contemporaneamente si realizzino queste tre condizioni:

- a) sia raggiungibile attraverso una scala di qualunque materiale, ma inamovibile;
- b) abbia un'altezza utile interna tra pavimento e soffitto o controsoffitto anche in un solo punto superiore o uguale a m. 2,10;
- c) abbia aperture esterne con superficie complessiva superiore a mq. 2,00 ogni 100 mq. di superficie di calpestio.

Ciò indipendentemente dal fatto che per essere considerati effettivamente abitabili tali locali debbano soddisfare le condizioni di altezze minime e medie e di aperture esterne previste dalle norme igienico-sanitarie.

Sono esclusi dal calcolo della cubatura tutti i locali ed i volumi indicati al comma 2 del citato art. 18.

Risultano ancora esclusi dal computo delle cubature i volumi a basso fabbricato aventi destinazione esclusivamente ad autorimessa privata ed aventi quantità non superiore al 20% del volume dei fabbricati destinati ad abitazione e siti nella stessa proprietà.

- MISURAZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA

La misurazione della superficie coperta della costruzione si esegue con criteri rigorosamente geometrici come meglio specificato all'art. 17 del Regolamento Edilizio.

Sono esclusi dal computo le pensiline a copertura degli accessi con superficie inferiore a mq. 10,00 , le piscine e vasche all'aperto e i piani caricatori nelle aree destinate ad impianti produttivi.

Art. 10 - PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- 1) Edifici abitativi di tipo unifamiliare.
- 2) Edifici abitativi di tipo plurifamiliare.
- 3) Edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e paraalberghiera.
- 4) Edifici abitativi di tipo speciale.
- 5) Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore primario.
- 6) Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore artigianale.
- 7) Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore secondario industriale.
- 8) Edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale.
- 9) Edifici tipologicamente ordinati ad attività direzionali
- 10) Edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico.
- 11) Edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero.
- 12) Edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali.

Art. 11 - CONDIZIONI D'INTERVENTO

Il P.R.G.C. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere:

- **TECNICO GESTIONALE** che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali.

- **SOCIO FUNZIONALE** che tendono a garantire il rispetto di determinati equilibri nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

L'approvazione dei progetti relativi ad interventi previsti ex novo dalla 'Variante 1996' al P.R.G.C. (RE8, CR1, CR2, CR4, CR6, AP1 parte, AP2, AP4 parte, AP7, AP9 parte) è da intendersi subordinata a preventivo parere della Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione.

Art. 12 - CONDIZIONI DI CARATTERE TECNICO GESTIONALE

Il P.R.G.C. si attua mediante interventi singoli (PERMESSO DI COSTRUIRE o altra modalità autorizzativa prevista dalla vigente normativa) e/o Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) che risultano essere:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.);
- Piano di Recupero (P.d.R.);
- Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

- Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);
- Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.).

Qualora il Comune sia obbligato alla redazione del P.P.A. (Programma Pluriennale di Attuazione) secondo i disposti fissati dalla L.R. 56/77 e s.m.i., ovvero intenda comunque volontariamente predisporlo, i diversi interventi edilizi sono subordinati all'inserimento nel Programma stesso che regolerà l'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C.

Ove non definite dal P.R.G.C., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere delimitate, con specifiche deliberazioni consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.C. stesso.

In base all'Art. 46 della L.R.U., in sede di attuazione del P.R.G.C. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi e del Programma di Attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla determinazione dei comparti di intervento.

Art. 13 - CONDIZIONI DI CARATTERE SOCIO FUNZIONALE

Al fine di assicurare la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche ai sensi dell'Art. 11 e 12, 2° comma punto 9, della L.R.U., il Piano individua le principali condizioni che devono essere rispettate nella programmazione e nella realizzazione degli interventi, nelle diverse parti del territorio e nei diversi settori di intervento, affinché ne sia verificata la coerenza e la compatibilità reciproca.

La programmazione attuativa e i relativi S.U.E. devono assicurare il necessario collegamento tra processo di pianificazione e di gestione del territorio Comunale e quello che si sviluppa ai diversi livelli territoriali contestuali: Regione e Comuni contermini.

Quando la dinamica di attuazione faccia riferimento ad aggregazioni territoriali sovracomunali, tale collegamento sarà assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia attraverso l'istituzione dei consorzi, sia attraverso l'utilizzo delle convenzioni quadro regionali, sia attraverso forme di convenzionamento specifico e protocolli di intesa tra Comuni contermini.

Condizioni più specifiche di carattere socio funzionale possono essere:

- 1) Esistenza delle condizioni di cui all'Art. 25, L.R.U.;
- 2) Esistenza di condizioni di permanenza pregressa o prescritta nella proprietà immobiliare, ovvero della residenza nel territorio Comunale, ovvero della condizione di appartenenza al nucleo familiare del proprietario, ovvero la condizione di assegnatario di abitazione a carattere economico popolare, ovvero la condizione di anziano o di disoccupato o inabile al lavoro.

Art. 14 - VINCOLI AMBIENTALI

Il P.R.G.C. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutele **Culturale, Ecologica, Funzionale**.

- 1) **TUTELA CULTURALE:** vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale. Possono essere:
 - 1.1.- Vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge n° 1089/39).
 - 1.2.- Vincoli di protezione delle bellezze naturali (Legge n° 1497/39).
 - 1.3.- Delimitazione del Centro Storico (Art. 12, 24, 81 della L.R.U.).

1.4.- Vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge n° 431/85 ed eventuali s. m. i., in riferimento, per il territorio interessato dal P.R.G.C., ai punti c) g) dell'Art. 1):

- m. 150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. 11.12.33 n° 1775, (e più precisamente Torrente Varaita, Torrente di Valmala, Torrente di Melle, Rio Comba Fontana Fredda e Fontanelle e Rio San Maurizio) fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;
- i territori coperti da foreste o da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (tav. 2/a/2);
- le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare, anche se non cartograficamente delimitata dal P.R.G.C.;
- usi civici (Art. 1 Legge 431/85).

2) **TUTELA ECOLOGICA:** vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative.
Possono essere:

2.1.- Vincoli idrogeologici e zone boscate (Art. 30 L.R.U.);

2.2.- Vincolo di rispetto delle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (Art. 29 L.R.U.);

2.3.- Vincoli per fasce cimiteriali (Art. 27 L.R.U. commi 5°, 12° e 13°);

2.4.- Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (Art. 27 L.R.U. 7° e 10° comma);

2.5.- Vincoli per la qualità delle acque destinate al consumo umano di cui al D.P.R. 24.05.88, n° 236.

3) **TUTELA FUNZIONALE:** vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture.
Possono essere:

3.1.- Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (Art. 27 L.R.U. commi 1°, 2°, 3°, 9°, 10°, 12° e 13° e Nuovo Codice della Strada D. LGS. 285/92, mod. D.LGS. 360/93 e dal relativo Regolamento di Attuazione (DPR. 495/92, mod. DPR. 147/93);

3.2.- Vincoli ex Art. 28 L.R.U. per accessi stradali.

3.3.- Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendano non idonee a nuovi insediamenti.

3.4.- Vincoli di distanza di almeno mt. 3,00 dall'asse delle condotte idriche principali e dei collettori fognari principali, ove non corrano lungo o entro le sedi stradali esistenti; salvo che il privato provveda a proprie spese allo spostamento della condotta stessa o a dotarla di apposite protezioni secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

3.5.- Vincolo di protezione degli elettrodotti secondo le specifiche richieste ENEL.

Tali vincoli consistono nella inedificabilità assoluta o condizionata al preventivo nulla-osta delle Competenti Autorità secondo quanto prescritto nelle rispettive leggi di Tutela o nelle norme contenute nelle presenti N.T.A..

Art. 15 - INDIVIDUAZIONE DEL CONFINE STRADALE E DISTANZE MINIME DEGLI EDIFICI DAL CONFINE

Si definisce confine stradale la linea di limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. (D. LGS. 285/92, modif. D. LGS. 360/93).

Le distanze dal confine stradale da osservarsi nell'edificazione sono da misurare in proiezione orizzontale.

Le distanze minime da osservare nell'edificazione lungo le strade destinate al traffico veicolare sono così fissate:

- a) lungo le strade esterne al centro abitato (delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 285/92) le distanze da osservare, nell'edificazione dal confine della strada, non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS. 285/92 mod. D.LGS. 360/93) e dal relativo Regolamento di Attuazione (DPR. 495/92 mod. DPR. 147/93) e precisamente:
- m. 30 per le strade di tipo C;
 - m. 20 per le strade di tipo F;
 - m. 10 per le strade vicinali;

Tali distanze valgono anche in mancata o non completa indicazione negli elaborati grafici di P.R.G.C. .

- b) lungo le strade esterne al centro abitato (delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 285/92), ma comprese in area edificabile di P.R.G.C., le distanze da osservare, nell'edificazione dal confine della strada, non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS. 285/92 mod. D.LGS. 360/93) e dal relativo Regolamento di Attuazione (DPR. 495/92 mod. DPR. 147/93) e precisamente:
- m. 10 per le strade di tipo C;
 - m. 6 per le strade di tipo E e F di larghezza inferiori a m. 7 di carreggiata;
 - m. 7,5 per le strade di tipo E e F di larghezza compresa tra m. 7 e m. 10 di carreggiata;
 - m. 10 per le strade di tipo E e F di larghezza superiore a m. 10 di carreggiata;
- c) lungo le strade ricadenti nelle aree di centro abitato (delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 285/92), le distanze, da osservare nell'edificazione dal confine stradale, non potranno essere inferiori a quelle derivanti dall'applicazione del Codice della Strada (D. LGS. 285/92 mod. D.LGS. 360/93) e dal relativo Regolamento di Attuazione (DPR. 495/92 mod. DPR. 147/93) e precisamente:
- m. 10 per le strade di tipo C;
 - m. 6 per le strade di tipo E e F di larghezza inferiori a m. 7 di carreggiata;
 - m. 7,5 per le strade di tipo E e F di larghezza compresa tra m. 7 e m. 10 di carreggiata;
 - m. 10 per le strade di tipo E e F di larghezza superiore a m. 10 di carreggiata;
- d) lungo le strade destinate esclusivamente al transito pedonale, l'arretramento minimo è fissato in m. 5,00 .
- e) nell'area di centro storico e nell'area di centro urbano (particolarmente nelle parti di più vecchia formazione) valgono gli allineamenti stradali esistenti. In deroga il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti che presentino condizioni particolarmente svantaggiose, sotto il profilo della viabilità, quando gli edifici siano sottoposti ad interventi di demolizione e ricostruzione e/o di ristrutturazione urbanistica.
- f) lungo le strade poste sui confini tra aree a diversa destinazione si dovranno tenere sui due lati distanze dai confini stradali corrispondenti a quelle previste dalle norme delle rispettive aree da esse separate.

Art. 16 - SISTEMAZIONE DELLE AREE DI ARRETRAMENTO

1) Nelle fasce di rispetto stradale previste in zona agricola è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.

Potrà essere altresì concessa:

- la realizzazione di recinzioni esclusivamente del tipo a giorno ed alla distanza di almeno m. 3,00 dal confine stradale per le strade di tipo C, m. 1,50 per le strade di tipo F; nel caso la recinzione costituisca prolungamento o sia posta in continuità ad altra già esistente avranno prevalenza gli allineamenti esistenti; le recinzioni, che contengono oltre il cancelletto per l'accesso pedonale, il cancello per il transito di mezzi veicolari, dovranno arretrarsi per permettere uno spazio antistante per la sosta dei veicoli pari ad almeno mq. 15 e ad una distanza di almeno m. 5 dal filo bitumato, tale da non ingombrare spazi pubblici o privati; ***nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione;*** per le recinzioni di altezza non superiori ad 1 metro, costituite da siepi vive o morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o cordoli emergenti non oltre i 30 cm. dal suolo, la distanza da rispettare dal confine stradale non può comunque essere inferiore ad un metro indipendentemente dal tipo di strada.
- la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

2) Nelle fasce di arretramento da sedi stradali ricadenti nell'ambito delle zone di centro abitato e di edificazione prevista dal P.R.G., saranno ammesse destinazioni a:

- parcheggi di superficie pubblici;
- percorsi pedonali e ciclabili, nonché derivazioni di strade private e consortili;
- piantumazione e sistemazione a verde;
- realizzazione di recinzioni del tipo a giorno ed alla distanza di almeno m. 1,50 dal confine stradale; nel caso la recinzione costituisca prolungamento o sia posta in continuità ad altra già esistente avranno prevalenza gli allineamenti preesistenti; le recinzioni, che contengono oltre il cancelletto per l'accesso pedonale, il cancello per il transito dei mezzi veicolari, dovranno arretrarsi per almeno mq. 15 e ad una distanza di almeno m. 5 dal filo bitumato, tale da non ingombrare spazi pubblici o privati; ***nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione;***
- impianti di distribuzione del carburante, a titolo precario.

3) ***Nell'area di centro abitato R.E.10, nella fascia di rispetto stradale, viste le particolari condizioni dell'area stessa ad un livello più basso di circa 3,00 – 4,00 mt. rispetto alle strade comunali alla via Vecchia Castellar e via nuova Castellar, è consentita la realizzazione di bassi fabbricati (solo con copertura piana) ad uso autorimessa a condizione che queste non interferiscano in alcun modo con la viabilità comunale esistente;***

Per le infrastrutture, gli impianti, le recinzioni e piantumazioni, di cui ai precedenti punti 1) e 2) dovrà comunque essere rispettato quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione (artt. 46 e 61 del DPR. 495/92, e s.m. e artt. 18 e 22 del DL. 285/92 e s.m.).

Per quanto attiene l'installazione ed esercizio degli impianti di distribuzione dei carburanti si richiamano altresì le specifiche normative di settore.

Art. 17 - GERARCHIA FUNZIONALE DELLA DISCIPLINA NORMATIVA

Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., intendendosi con ciò che essi non precostituiscono diritti quanto piuttosto obblighi; pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti.

Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

PARTE II°
AREE DI P.R.G.C. – NORME

Art. 18 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di P.R.G.C., l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale e così classificate:

- EDIFICI DA TUTELARE
- AREA DI CENTRO STORICO (C.S.)
- AREE DI RESIDENZIALE ESISTENTE (R.E.)
- AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.)
- AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.)
- AREE A VERDE PRIVATO (V.P.)
- AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)
- AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (I.T.)
- AREA AGRICOLA (E)
- AREA DI SERVIZIO DI TIPO SPECIALE (S.S.)
- AREA PER ATTIVITA' RICREATIVE PRIVATE (A.R.P.)
- AREE DI NUCLEO FRAZIONALE (N.F.)

Art. 19 - EDIFICI DA TUTELARE

Gli edifici da tutelare sono quelli di carattere storico-artistico individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale, da intendersi comprensivi dei beni citati nel successivo art. 20 (elenco di pag. 34), nonché del Santuario della betulla e della Chiesa della Frazione di S. Eusebio.

Su tali edifici e comunque su quelli compresi negli elenchi di cui alla legge 29.06.1939, n° 1497 e 01.06.1939 n° 1089, qualunque sia la zona in cui sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le eventuali opere di manutenzione straordinaria volte a rinnovare e/o sostituire parti strutturali degli edifici, devono essere eseguite con materiali aventi le medesime caratteristiche di quelli esistenti.

Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture nonché della posizione delle scale.

La progettazione dovrà essere corredata da una esauriente documentazione fotografica e di rilievo sia dell'edificio interessato dall'intervento che di quelli circostanti e dovrà tendere al rigoroso restauro statico ed architettonico dell'edificio ed al suo adattamento interno per il recupero igienico e funzionale (inserimento interno di bagni, impianti di riscaldamento e impianti ascensori), da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni (coperture, scale, pavimenti, soffitti, divisorii, infissi) con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli originali e quindi dello stesso materiale, senza alcuna modifica volumetrica e del tipo di copertura. Sono altresì ammesse trasformazioni all'uso residenziale di piccole porzioni del fabbricato principale aventi carattere edilizio permanente (stalle, fienili) a condizione che non si debba alterare l'impianto originale della copertura e che siano impiegati materiali e finiture uguali a quelli originali del fabbricato principale.

Art. 20 - AREA DI CENTRO STORICO (C.S.)

E' la parte di territorio comunale comprendente, ai sensi dell'art. 24, 1° c., p.to 1) della L.R. 56/77, la porzione dell'insediamento urbano di più antica formazione che presenta ancora un interesse ambientale paesaggistico.

In tale zona sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

L'area di centro storico così come definita dal presente piano regolatore, riprende in linea di massima la perimetrazione effettuata ai sensi degli Artt. 19 e 81 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Centro Storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

- r - residenziale
- s - servizi pubblici ed attività sociali:
 - s1 - servizi per l'istruzione
 - s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport
 - s3 - spazi pubblici per parcheggio
 - s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi)

Sono considerate ammesse:

- s - servizi ed attività sociali:
 - s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)
- p - attività produttive (nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge 447/95 e nel rispetto della soglia massima di rumore all'esterno dell'edificio) :
 - p2 - attività produttive del settore secondario: artigianali compatibili con il contesto e non moleste, nocive o insalubri con un numero massimo di 5 addetti
 - p3 - attività produttive del settore terziario (**secondo i limiti e le prescrizioni dell'art. 7**) e attività direzionali.

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati.

(B) Tipologia d'intervento:

EDIFICI DA SALVAGUARDARE:

(individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i., sia interni che esterni al C.S.) sono gli edifici, che pur non essendo sottoposti a vincolo particolare di tutela, rappresentano un valore paesistico da salvaguardare:

- con **permesso di costruire**:
 - Manutenzione ordinaria

- Manutenzione straordinaria
 - Restauro e Risanamento conservativo
 - Ristrutturazione Edilizia A (individuati in cartografia)
 - Ristrutturazione Edilizia B (individuati in cartografia, per volumetria d'intervento inferiore a 600 mc.)
- con Piano di recupero (parere commissione regionale 91bis)
 - Ristrutturazione Edilizia B (individuati in cartografia, per volumetria d'intervento superiore a 600 mc.)
 - Ricomposizione Volumetrica (ambiti individuati in cartografia)

EDIFICI PRIVI DI INTERESSE:

sono gli edifici che non presentano interesse né dal punto di vista storico, né da quello ambientale e paesistico:

- con **permesso di costruire**:
 - Manutenzione Ordinaria
 - Manutenzione Straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo
 - Ristrutturazione Edilizia A e B
 - Demolizioni
- con Piano di recupero (parere commissione regionale 91bis)
 - Ricomposizione volumetrica (ambiti individuati in cartografia)
 - Demolizione e ricostruzione (ambiti individuati in cartografia)

(C) Consistenza edilizia:

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C..
- Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo A, sono ammesse anche contestualmente:

- 1) modifiche delle altezze dei fabbricati se necessarie al raggiungimento dei minimi standards di abitabilità vigenti (max. cm. 70), senza alterazione della sagoma e del numero di piani ;
- 2) trasformazione all'uso residenziale o per usi funzionali alla residenza, di strutture agricole, fabbricati o porzioni di fabbricato strettamente connesse all'edificio principale, aventi carattere edilizio permanente (stalle, fienili, ecc.), a condizione che non si debba alterare l'impianto originario della copertura e che siano impiegati materiali e rifiniture prescritti nel paragrafo (D);

- Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B, sono ammesse anche contestualmente:

- 1) modifiche delle altezze dei fabbricati se necessarie al raggiungimento dei minimi standards di abitabilità vigenti (max. cm. 70), senza alterazione della sagoma e del numero di piani;
- 2) trasformazione all'uso residenziale o per usi funzionali alla residenza, di strutture agricole, fabbricati o porzioni di fabbricato, aventi carattere edilizio permanente (stalle, fienili, ecc.), a condizione che non si debba alterare l'impianto originario della copertura e che siano impiegati materiali e rifiniture prescritti nel paragrafo (D);
- 3) ampliamenti "una tantum" delle abitazioni, necessari al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, con un minimo comunque di mq. 25, con

inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti, e con l'impiego di materiali e finiture prescritti nel paragrafo (D);

- 4) ampliamenti per il miglioramento degli impianti igienico-sanitari, per formazione di volumi tecnici, ad uso centrale termica, blocco scala o vano ascensore, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
- 5) è consentita la realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa, solo nel caso in cui risulti impossibile trasformare ad autorimessa strutture esistenti, anche a confine, nel rispetto delle seguenti limitazioni:
 - a) rispetto delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici;
 - b) altezza interna non superiore a mt. 2,50;
 - c) altezza esterna non superiore a mt. 3,00;
 - d) realizzazione dei box sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali evitando la formazione di strutture interne ai cortili;
 - e) uso di tipologie e materiali conformi alle preesistenze circostanti;
 - f) superficie massima da utilizzare 30 mq. nel rispetto di un rapporto complessivo di copertura di 1/3.

- Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B, su edifici da salvaguardare, che interesseranno volumi superiori a mc. 600, verranno autorizzati previo Piano di Recupero che dovrà essere trasmesso alla Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali la quale dovrà esprimere il proprio parere.

- Nel caso di interventi di Demolizione e Ricostruzione, e Ricomposizione Volumetrica (solo negli ambiti individuati in cartografia) dovranno essere rispettati gli indici di volumetria, le distanze minime e le altezze massime esistenti, salvo quanto specificatamente previsto per gli ampliamenti e le sopraelevazioni, all'Art. 8 delle presenti Norme.

(D)Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare
- edifici abitativi di tipo plurifamiliari
- edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e par alberghiera
- edifici tipologicamente ordinati ad attività direzionali
- edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico
- edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero
- edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali pluri-funzionali

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.

Per gli edifici indicati dal P.R.G.C. quali "EDIFICI DA SALVAGUARDARE", che costituiscono il valore paesistico più importante, non sono consentiti, neppure se compresi in P.d.R., interventi di demolizione e ricostruzione.

Particolare attenzione dovrà in ogni caso essere posta nei confronti dei seguenti beni:

1. area in cui sorgeva il castello;
2. mura prospettanti sulla Piazza Botta;

3. cinta muraria con torricella cilindrica costituente parte integrante ed inscindibile del complesso denominato Palazzo Orselli;
4. tettoia comunale;
5. affresco rappresentante Maestà tra due Santi (sec. XV) presente sull'edificio in via Tre Martiri 116/B;
6. altri affreschi ed una pittura raffigurante la S. Sindone presenti su edifici vincolati.

Al fine di salvaguardare un patrimonio che nel complesso presenta un alto valore documentario, le opere da eseguire debbono, a seguito di una documentata analisi della tipologia edilizia e delle scelte costruttive adottate dalla pratica tradizionale, uniformarsi alle preesistenti riprendendole attraverso moderne reinterpretazioni che valorizzino gli elementi da conservare e vi si accostino con sobrietà ed uniformità. In particolare si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Manto di copertura

Nei rifacimenti dei manti di copertura si dovranno preferibilmente riprendere i materiali originari.

Qualora il manto di copertura dovesse essere sostituito si dovranno rispettivamente adottare i seguenti materiali da valutarsi sulla base dei materiali e delle soluzioni prevalentemente adottati nell'ambito in cui ricade l'intervento:

- lastre di pietra **“lose” (obbligo nell’ambito individuato nella Tav. 3d)** o ardesia o similari;
- tegole in cemento o cotto nelle colorazioni nere o rosse.

In ogni caso per gli edifici individuati come beni culturali e ambientali, il materiale di copertura sarà prescritto nel rispetto della singola valutazione della tipologia in esame.

Strutture e sporgenze del tetto (pantalere)

La struttura del tetto particolarmente per le porzioni sporgenti all'infuori dei muri perimetrali deve essere realizzata riprendendo i modelli originari esclusivamente in travi e listelli di legno, trattati al naturale senza particolari lavorazioni decorative. Le travi e i listelli fuoriuscenti devono essere lasciati a vista e mai involuppati e rivestiti con perlinatura: Un tavolato di legno è realizzabile al di sopra dell'orditura, per garantire un migliore appoggio al materiale di copertura ed evitare i possibili effetti dannosi del vento.

Muratura esterna

Le murature esterne in pietra a vista devono essere conservate nel loro aspetto originario.

Qualora si rendano necessarie operazioni di consolidamento e risanamento (in presenza di leganti terrosi o che comunque non offrono sufficienti garanzie di solidità e impermeabilizzazione) si deve procedere alla ripulitura ed alla stilatatura dei giunti con idonei leganti, ed alla sostituzione delle parti deteriorate. Le murature già originariamente rinzaffate, devono anch'esse essere mantenute o riprese con la stessa tecnica e l'impiego di leganti di grana e colori simili a quelli d'origine lasciati al naturale, escludendosi la sovrapposizione di rivestimenti di qualsiasi tipo.

Nei casi in cui si debba procedere alla formazione di cordoli perimetrali di rinforzo questi devono essere opportunamente arretrati dal filo di facciata in modo che questa non presenti alcuna interruzione di continuità.

Non sono ammesse piastrellature, né perlinature, né rivestimenti in pietra di pareti esterne; eventuali zoccolature dovranno essere realizzate con pietre squadrate di lato non inferiore a cm 50 e di altezza non superiore a cm 80.

In caso di ampliamenti, sopraelevazioni e chiusura di volumi esistenti, parzialmente aperti, si dovranno usare materiali tradizionali, simili a quelli preesistenti.

Volte ed orizzontamenti

Le volte non possono essere sostituite da diverso tipo di struttura, salvo i casi in cui risultino irrecuperabili a seguito di apposita perizia.

Per adeguare le altezze interne dei locali voltati, del piano terreno, alle esigenze attuali dell'abitante, si può procedere all'abbassamento del piano di calpestio fino ad ottenere una altezza conveniente.

Gli orizzontamenti esistenti possono essere variati di quota, per gli adeguamenti dell'altezza interna alle prescrizioni di legge, nei casi in cui il loro spostamento non pregiudichi la posizione originale delle aperture. L'adeguamento delle altezze interne dell'ultimo piano degli edifici può avvenire mediante la rimozione del solaio di sottotetto e l'utilizzo del volume compreso tra queste e le falde di copertura opportunamente coibentate e rifinite.

Aperture

Le aperture esistenti si devono conservare, per quanto possibile, nella loro forma e disposizione

originaria.

Nel caso in cui sia necessario aumentare le superfici finestrate, anziché intervenire ampliando quelle esistenti sarà preferibile provvedere con nuove aperture, purché queste risultino organicamente integrate nel complesso.

Ove esistenti, le fasce intonacate ed imbiancate attorno alle finestre devono essere riprese ed eseguite in larghezza di circa 20-24 cm.

Nel caso in cui esistano invece architravi in vista, questi dovranno essere mantenuti o rifatti con lo stesso materiale o comunque in legno squadrato e trattato al naturale.

Non sono ammesse cornici e riquadrature, in marmo o materiali simili.

Le soglie e davanzali esterni sono eseguibili in lastre di pietra preferibilmente a spacco naturale.

Serramenti

I serramenti devono essere realizzati in legno, trattati al naturale, secondo un disegno improntato a semplicità con esclusione di specchiature di tipo all'inglese, di decorazioni o ferramenta appariscenti e del tipo falso antico o rustico.

Dovranno inoltre essere posizionati all'interno di almeno 20-24 cm rispetto al filo di facciata.

Gli scuretti devono essere realizzati sempre in legno trattato al naturale e senza decorazioni (cuori, pini, ecc.).

Balconate

Le balconate dovranno essere eseguite in legno trattato al naturale oppure in lastre di pietra e modiglioni in pietra sagomata secondo disegni simili a quelli originali.

La ringhiera sarà realizzata secondo disegni che riprendono i modelli originali e dovrà essere irrigidita con travetti montanti fissati rispettivamente ai modiglioni ed ai passafuori del tetto.

Scale esterne

Ove esistenti le scale esterne dovranno essere mantenute con opportune opere di consolidamento e ripristino mediante impiego dei materiali originari.

Le scale di nuova formazione dovranno essere realizzate in pietra o legno con dimensioni e forme simili alle tradizionali.

Saranno ammesse diverse proposte progettuali con previsione di impiego di materiali non tradizionali solo se accuratamente documentate e finalizzate a realizzare valide soluzioni architettoniche.

Condizioni d'intervento:

All'interno dell'area di Centro Storico l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge n° 457/78 e dell'Art. 41 bis, 43, 45 e 46 della L.R.U., potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piano di Recupero.

La progettazione dovrà essere corredata da una esauriente documentazione fotografica e di rilievo grafico sia dell'edificio che del suo intorno, e dovrà tendere al restauro e al riuso funzionale dell'edificio curando in particolare l'inserimento dello stesso nel contesto urbano circostante.

Particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali di facciata, che dovranno essere specificati nella fase progettuale

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 36 delle presenti N.T.A.; in modo particolare per i fabbricati ricadenti nell'ambito della classe IIIb4 (specificata in cartografia) non saranno ammessi, anche dopo la realizzazione delle opere di sistemazione e riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, incrementi antropici; quindi indipendentemente dalla classificazione data dagli elaborati (edificio privo di interesse o da salvaguardare) sugli stessi saranno ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento di volumetria residenziale.

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto. Ove prescritto in fase di S.U.E. i nuovi edifici dovranno essere arretrati secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

Art. 21 - AREA RESIDENZIALE ESISTENTE (R.E.)

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Residenziale esistente sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

- r - residenziale
- s - servizi pubblici ed attività sociali:
 - s1 - servizi per l'istruzione
 - s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport
 - s3 - spazi pubblici per parcheggio
 - s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi)

Sono da considerarsi ammesse:

- s - servizi pubblici ed attività sociali:
 - s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie)
- p - attività produttive (nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge 447/95 e nel rispetto della soglia massima di rumore all'esterno dell'edificio):
 - p2 - attività produttive del settore secondario: artigianali compatibili con il contesto e non moleste, nocive o insalubri, con numero massimo di 5 addetti.
 - p3 - attività produttive del settore terziario (**secondo i limiti e le prescrizioni dell'art. 7**) e attività direzionali.

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati.

(B) Tipologia d'intervento:

- con **permesso di costruire**:
 - Manutenzione Ordinaria
 - Manutenzione Straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo
 - Ristrutturazione edilizia
 - Demolizione
 - Demolizione e Ricostruzione
 - Ampliamento e/o Sopraelevazione
 - Ricomposizione Volumetrica
 - Nuova Costruzione
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
 - Ristrutturazione urbanistica

(C) Consistenza edilizia:

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C., per gli edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area indicato nella relativa scheda.

- Nuova edificazione con i seguenti indici:

- densità fondiaria: 1,5 mc/mq
- rapporto di copertura: max 50%
- numero piani fuori terra: max 2 + 1: (piano terreno a portico e garages max 2,50 mt. o sottotetto abitabile)
- altezza di edificazione fuori terra: max mt. 9,50
- **distanze tra fabbricati: raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)**
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- **distanze dai confini del lotto: raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)**

- Le nuove costruzioni a seguito di Demolizione e Ricostruzione possono riconfermare le volumetrie preesistenti, anche se eccedono gli indici di cui al punto precedente.

- Negli edifici esistenti, che presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, sono ammesse Ristrutturazioni Edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità.

- Negli interventi di Ristrutturazione sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente, senza variazione del numero di alloggi, senza che sia effettuato il recupero di cui al comma precedente, anche se gli edifici eccedono la densità fondiaria.

- Interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto il profilo tecnico impiantistico, con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici.

- E' altresì consentita l'esecuzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa, anche a confine, nel rispetto delle seguenti limitazioni

- a) rispetto delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici;
- b) altezza massima esterna non superiore a mt. 3,00 dal piano campagna o dal marciapiede, se con copertura piana; nel caso di copertura a falde (fermo restando che sul lato eventualmente posto a confine di proprietà non potrà essere superata l'altezza di mt. 3,00) il punto di massima altezza esterna non dovrà essere superiore a mt. 4,00
- c) altezza utile interna non superiore a mt. 2,50;
- d) realizzazione dei box sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali evitando la formazione di strutture interne ai cortili;
- e) uso di tipologie e materiali conformi alle preesistenze circostanti;
- f) superficie massima da utilizzare 30 mq. nel rispetto di un rapporto di copertura complessivo di 1/2.

- Interventi del Comune o di altri Enti Pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o

per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria anche superiore a quelli indicati nelle relative schede.

- Per le aziende artigianali che risultano esistenti e siano regolarmente autorizzate, non nocive e non moleste, sono consentiti aumenti di superficie coperta, per adeguamento delle attrezzature e degli impianti produttivi, purché non superino il 50% dell'area di pertinenza.

(D) Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare
- edifici abitativi di tipo plurifamiliari
- edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e paralberghiera
- edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico
- edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero
- edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.

E' fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);

Eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura devono essere restaurate o ripristinate.

Gli interventi eventualmente subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Per gli interventi da effettuarsi in continuità con il nucleo di C.S., al fine di favorire un valido inserimento dei nuovi fabbricati, si dovranno in linea di massima, seguire i criteri indicati al punto D) Assetto tipologico del precedente art.20.

Condizioni d'intervento:

All'interno dell'area di Residenziale Esistente l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della L.R.U., potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del **permesso di costruire** è subordinato alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Sono comunque subordinati alla formazione di S.U.E. gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a

supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 36 delle presenti N.T.A.; in modo particolare per i fabbricati ricadenti nell'ambito della classe IIIb4 (parte di R.E.5 specificata in cartografia) non saranno ammessi, anche dopo la realizzazione delle opere di sistemazione e riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, incrementi antropici; quindi sugli stessi saranno ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento di volumetria residenziale.

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 15 e 16 delle presenti Norme.

Art. 22 - AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (C.R.)

Rappresentano quelle porzioni di territorio la cui edificazione prevista dal P.R.G.C. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree di Completamento Residenziale sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente, nel periodo di previsione del P.R.G.C..

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

- r - residenziale
- s - servizi pubblici ed attività sociali:
 - s2** - spazi pubblici a parco, gioco e sport
 - s3** - spazi pubblici per parcheggio

Sono considerate ammesse:

- p - attività produttive (nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge 447/95 e nel rispetto della soglia massima di rumore all'esterno dell'edificio):
 - p2** - attività produttive del settore secondario: artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non nocive, non rumorose né moleste, con un massimo di 5 addetti.
 - p3** - attività produttive del settore terziario (**secondo i limiti e le prescrizioni dell'art. 7**) e attività direzionali.

(B) Tipologia d'intervento:

- con **permesso di costruire**:
 - Nuova Costruzione

Sono riconfermati nella loro validità e recepiti dal presente P.R.G.C., gli S.U.E. già approvati e/o in corso di completamento od esecuzione.

(C) Consistenza Edilizia:

- Nuova edificazione con i seguenti indici:
 - densità fondiaria; vedere schede
 - rapporto di copertura: vedere schede
 - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno a portico o garages con altezza max 2,50 o sottotetto abitabile) (ad esclusione della CR1, CR2, CR4 e CR6)
 - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 8,00(ad esclusione della CR1, CR2, CR4 e CR6)
 - **distanze tra fabbricati: raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)**
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due

elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)

- **distanze dai confini del lotto: raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)**

- Costruzione di bassi fabbricati adibiti ad autorimessa entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza o a confine.

- Interventi pubblici per servizi ed infrastrutture di interesse generale con indici di densità anche superiori a quelli previsti.

(D) Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare
- edifici abitativi di tipo plurifamiliari
- edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e paralberghiera
- edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero
- edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi di cui al presente Articolo, trattandosi di aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente, è compresa nei casi di cui all'Art. 91 quinquies della L.R.U..

Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione minima di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., da reperirsi all'interno delle aree a S.P. previste dal P.R.G.C., o, quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, saranno monetizzati.

Il permesso di costruire nel caso di particolari condizioni che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o un atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49, 5° comma, della L.R.U. .

Per le aree che costituiscono il nucleo di completamento posto lungo la strada Provinciale, i progetti esecutivi dovranno garantire una corretta utilizzazione degli spazi pubblici e risolvere in modo adeguato l'assetto viario che non dovrà creare punti di conflittualità con l'arteria di scorrimento veloce.

Per l'area C.R.1 dovrà essere utilizzato l'accesso esistente per l'area AP4 e, per motivi di sicurezza, non potrà essere previsto nessun nuovo accesso sulla strada provinciale.

All'interno della C.R.1 dovrà essere mantenuto un arretramento minimo dal confine della Strada Provinciale di mt. 10,00.

Per le aree C.R.2, CR4 e C.R.6, al fine di favorire un valido inserimento dei nuovi fabbricati realizzabili, per le tipologie si dovranno in linea di massima, seguire i criteri indicati al punto D) Assetto tipologico del precedente art.20

Per l'area C.R.4 dovrà essere verificata la inesistenza di situazioni di rischio o di vincoli di arretramento derivanti dalla vicina presenza di un impianto ripetitore per telecomunicazioni (vedere L.R. 23 gennaio 1989, n° 6).

Per l'area C.R.4 dovrà essere mantenuta una fascia inedificabile di rispetto di almeno 10 mt. verso il rio che corre ad W dell'area stessa.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 36 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 15 e 16 delle presenti Norme.

Art. 23 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.)

Si riferiscono alle aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, di interesse generale, e di Enti Pubblici o privati, di interesse pubblico generale.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche di interesse generale.

(A) Destinazione d'uso

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

- s** - servizi pubblici ed attività sociali:
 - s1** - servizi per l'istruzione
 - s2** - spazi pubblici a parco, gioco e sport
 - s3** - spazi pubblici per parcheggio
 - s4** - attrezzature di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi)

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati, purché sia rispettato il dettato dell'Art. 21 della L.R.U..

(B) Tipologia d'intervento:

Sono possibili tutti gli interventi di cui all'Art. 8 delle presenti Norme.

(C) Consistenza edilizia:

Le consistenze di nuova edificazione o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

(D) Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo speciale
- edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico
- edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero
- edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi previsti al presente articolo, sia su edifici esistenti che su aree inedificate, avverrà con progetti esecutivi di iniziativa pubblica, privata o di Ente Pubblico istituzionalmente competente.

Le forme e la posizione delle aree per servizi potrà subire variazioni, senza riduzione della superficie minima e senza modificazioni delle caratteristiche funzionali, in sede di specificazione delle stesse mediante gli strumenti attuativi del P.R.G.C.

Gli accessi all'area S.P.18d non potranno essere aperti sulla strada Provinciale ma solo su quella Comunale.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 36 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 15 e 16 delle presente.

Art. 24 - AREE A VERDE PRIVATO (V.P.)

Sono quelle parti di territorio già impiantate a orti, giardini o parco, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali e di servizio verde privato.

Prescrizioni d'intervento:

In tali aree è d'obbligo il mantenimento e la formazione del verde per orto, giardino e parchi privati.

Le colture legnose esistenti non potranno essere in alcun caso indebolite o abbattute se non per il risanamento ecologico previa autorizzazione da parte del Comune.

Non è ammesso alcun intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Art. 25 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (A.P.)

Si riferiscono alle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione, e le aree di completamento o nuovo insediamento.

Si intendono assoggettate alle norme del presente articolo anche le aree, pur non individuate dal P.R.G.C., su cui insistono aziende configuratisi come in zona impropria per destinazione di uso, purché regolari o regolarizzate secondo le vigenti Norme di Legge.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree confermate e/o destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, o in previsione, in relazione agli sviluppi economici comunali.

(A) Destinazione d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

s - servizi pubblici ed attività sociali:

s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie)

s6 - attrezzature funzionali alle attività commerciali e direzionali consentite (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie);

p - attività produttive:

p2 - attività produttive del settore secondario: industriale ed artigianale

p3 - attività produttive del settore terziario (**secondo i limiti e le prescrizioni dell'art. 7**) e attività direzionali

Sono considerate ammesse:

r - residenziale: per il proprietario di attività produttiva o per il custode (vedasi art. 7)

(B) Tipologia d'intervento:

• con **permesso di costruire**:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione
- Demolizione e Ricostruzione
- Ampliamenti e/o Sopraelevazioni
- Nuove Costruzioni

Sono riconfermati nella loro validità e recepiti nel presente P.R.G.C. gli S.U.E. già approvati e/o in corso di completamento od esecuzione.

(C) Consistenza edilizia:

Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi e per le nuove costruzioni con i seguenti indici:

- fino ad 1/2 di rapporto di copertura dell'area di pertinenza
- altezza massima di edificazione fuori terra: vedere singole schede

- **distanze tra fabbricati:** *raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. per edifici non prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)*
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
raggio della circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro, minimo 0,00 mt. o più di mt. 5,00 per pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
- **distanze dai confini del lotto:** *raggio della circonferenza avente centro nel punto più vicino al confine e tangente il confine stesso, minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)*

Nel caso in cui per comprovata necessità, in funzione delle attrezzature da installare per il tipo di lavorazione prevista nell'insediamento o in parte di esso, siano previste altezze che eccedano l'altezza massima prevista dalla scheda di riferimento, potrà derogare da tale misura purché sia dimostrata tale necessità attraverso idonea documentazione tecnica da allegare alla domanda di permesso di costruire .

Nelle aree di tipo produttivo è ammesso l'immagazzinamento e la vendita di prodotti, purché l'area destinata alla vendita non sia superiore ad 1/3 dell'area complessiva dell'insediamento

Superficie utile calpestabile di abitazione del personale di custodia o dei proprietari o del direttore, in misura comunque non superiore a mq. 150 di superficie utile, con il limite di un alloggio per ogni impianto produttivo.

E' altresì consentita l'esecuzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa/deposito, anche a confine, nel rispetto delle seguenti limitazioni

- a) **rispetto delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici;**
- b) **altezza massima esterna non superiore a mt. 3,00 dal piano campagna o dal marciapiede, se con copertura piana; nel caso di copertura a falde (fermo restando che sul lato eventualmente posto a confine di proprietà non potrà essere superata l'altezza di mt. 3,00) il punto di massima altezza esterna non dovrà essere superiore a mt. 4,00**
- c) **altezza utile interna non superiore a mt. 2,50;**
- d) **realizzazione dei box sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali evitando la formazione di strutture interne ai cortili;**
- e) **uso di tipologie e materiali conformi alle preesistenze circostanti;**
- f) **superficie massima da utilizzare 30 mq. nel rispetto di un rapporto di copertura complessivo di 1/2.**

(D) Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare (per la residenza)
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore artigianale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore industriale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore terziario commerciale
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche direzionali.

Dovranno essere utilizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Il lotto edificabile deve essere servito da strada pubblica o privata di uso pubblico.

I singoli progetti devono specificare:

- a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
- b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;
- c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- d) le fasce di protezione antinquinamento ove previste.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle tipologie ed ai materiali per le rifiniture esterne, che dovranno essere tipiche della tradizione locale e dovranno favorire il corretto inserimento ambientale dell'intervento previsto. Le opere da eseguirsi dovranno uniformarsi alle preesistenze circostanti riprendendone, anche attraverso moderne reinterpretazioni che si accostino con sobrietà ed uniformità, le tipologie esistenti. Non sono ammesse piastrellature, né rivestimenti in pietra di pareti esterne; eventuali zoccolature dovranno essere realizzate con pietre squadrate di lato non inferiore a cm 50 e di altezza non superiore a cm 80.

Condizioni d'intervento:

Gli interventi sono ammessi con **permesso di costruire**; per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, in sede di attuazione, si dovrà assicurare la dotazione **minima di aree a standards di cui all'Art. 21 punti 2 e 3 della L.R.U. o, quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, tali aree potranno essere monetizzate al fine di un loro puntuale recupero entro le aree per servizi pubblici previste dal P.R.G.C..**

Il permesso di costruire nel caso di particolari condizioni che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o un atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49, 5° comma, della L.R.U. .

L'area A.P.7 potrà essere interessata da interventi edilizi solo ed esclusivamente ad avvenuta approvazione, con decreto, della riduzione del vincolo cimiteriale. In tal caso la realizzazione di volumi edilizi sarà eccezionalmente ammissibile a condizione che l'altezza massima degli stessi non sia superiore a mt. 6,00 (misurati dalla quota media del piano di campagna alla quota di imposta della copertura) e che siano utilizzate tipologie e materiali tipici della tradizione locale; nell'ambito dei relativi progetti, che dovranno contenere una dettagliata relazione sulla compatibilità ambientale, dovranno essere previste:

- la realizzazione di barriere a verde (piantumazione di alberi) volte all'eliminazione degli impatti visivi, da realizzare a valle del lotto,
- la sistemazione a verde delle aree lungo la strada pubblica,
- la sistemazione dell'ingresso al lotto dalla strada pubblica, che dovrà essere realizzata il più possibile a monte, e dovrà prevedere adeguati arretramenti degli ingressi, in modo da evitare qualsiasi pericolo alla circolazione.

La realizzazione di nuovi impianti nelle aree AP4, AP5, AP6 è subordinata alla realizzazione di adeguate opere di protezione lungo la scarpata che delimita l'alveo del Torrente Varaita.

Nell'area AP1 e nell'area AP3 non sarà ammessa la realizzazione di ulteriori accessi sulla Strada Provinciale.

Per l'area AP2, la discreta acclività dovrà essere superata con accorgimenti tecnici da definire in fase progettuale sulla base di approfondite indagini geotecniche.

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

All'interno delle zone AP4 e AP5 dovrà essere mantenuto un arretramento minimo dalla Provinciale

di mt. 10,00.

All'interno della zona AP1 da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni particolari della scheda n. 23, dovrà essere mantenuto un arretramento minimo dalla Strada Provinciale non inferiore a mt. 20.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 36 delle presenti N.T.A.; in modo particolare per i fabbricati ricadenti nell'ambito della classe IIIb1 (parte di A.P.2 specificata in cartografia), fino alla realizzazione delle opere di sistemazione e riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza aumento di volumetria.

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 15 e 16 delle presenti Norme.

Art. 26 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (I.T.)

Queste aree sono riservate ad impianti ed attrezzature pubbliche di interesse generale e saranno edificabili solo per gli scopi cui sono destinate dal P.R.G.C. .

Area I.T.1 - Cimitero

L'area è destinata agli impianti cimiteriali ed al loro ampliamento, comprendendo l'area a complemento degli impianti stessi.

Intorno a tale area esiste una zona di rispetto, con profondità variabile, espressamente indicata nella cartografia di P.R.G.C. (regolarmente approvata dalla Regione Piemonte Assessorato alla Sanità e all'Assistenza, in data 14.01.1999).

All'interno di detta fascia di rispetto non sono consentite nuove costruzioni.

Area I.T.2 - Attrezzature per servizi tecnologici urbani.

L'area è destinata agli impianti di depurazione delle acque luride ed eventuali altri servizi simili o complementari per la collettività.

Intorno a tale area esiste una zona di rispetto, con profondità espressamente indicata nella cartografia di P.R.G.C..

Prescrizioni d'intervento:

Le prescrizioni del presente articolo valgono su tutte le aree citate.

- Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui al comma, 5 dell'Art. 27 della L.R.U.

- Nell'area a vincolo cimiteriale (limitatamente alla SP17) è ammessa la localizzazione di attrezzature di interesse collettivo riconducibili a quanto ammissibile data la natura del vincolo che non comportino l'elevazione di fabbricati fatta eccezione di piccoli fabbricati di servizio da destinare a chioschi per fiori e costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico ecc., purché costruiti per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale (di altezza non superiore ai mt. 3,00, di tipologia tradizionale e con particolare attenzione all'inserimento ambientale). E' ammessa altresì la realizzazione di parcheggi, per opere di urbanizzazione primaria e di quanto previsto dall'art. 27 della L.R.U.

- Nelle aree destinate ad impianti tecnologici, sono altresì ammessi tutti quegli interventi sulle strutture che si rendessero necessari per il miglioramento funzionale del servizio, nel rispetto di quanto previsto dalla Legislazione in materia.

- Nelle fasce di rispetto dei suddetti vincoli sono ammessi percorsi stradali, pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 36 delle presenti N.T.A..

Art. 27 - AREA AGRICOLA (E)

Si riferisce a quelle aree destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purché non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

Prescrizioni d'intervento:

Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Il P.R.G.C. richiama a tal fine i disposti dell'Art. 25 della L.R.U..

(A) Destinazioni d'uso:

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale: in funzione esclusiva della conduzione dei fondi

p - attività produttive:

p1- attività produttive del settore primario: agricole e forestali

Sono considerate ammesse:

r - residenziale: con i limiti di cui ai commi successivi

p - attività produttive:

p2- attività produttive del settore secondario: artigianato di servizio agricolo inequivocabilmente riconducibile alle attività ammesse in ambito agricolo dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m..

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'Art. 25 della L.R.U. (pagamento oneri o non obbligo di permesso di costruire per i familiari ed eredi).

Gli edifici che risultano abbandonati alla data di adozione del P.R.G.C., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli:

a) non utilizzati ai fini agricoli;

b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura;

(a condizione che ricadano almeno nella classe II di pericolosità geomorfologia) possono essere riutilizzati ad usi abitativi, agrituristici, o comunità a scopo sociale, in sede di ristrutturazione edilizia, con cambiamento di destinazione d'uso. Sono ammessi ampliamenti di volume non superiore al 20% del preesistente volume residenziale, da limitarsi all'adeguamento igienico-sanitario e funzionale; non saranno ammessi ampliamenti di sagoma nel caso in cui l'incremento della volumetria residenziale risulti conseguibile mediante il riutilizzo delle strutture esistenti; tali interventi sono concedibili "una tantum"; 25 mq. di superficie utile abitabile sono comunque sempre consentiti anche se eccedenti il 20% del preesistente. Gli interventi di cui sopra dovranno salvaguardare eventuali elementi architettonici e decorativi di pregio o che rivestano valore documentario della trazione costruttiva locale, e dovranno prevedere la corretta integrazione degli eventuali ampliamenti con le strutture originarie mediante il ricorso a tipologie e materiali compatibili con le caratteristiche delle preesistenze.

Nell'ambito della classe III indifferenziata di pericolosità geomorfologica è ammesso il recupero dei rustici, ai sensi e secondo i disposti della L.R. 9/03, purchè sia verificata la loro fattibilità con opportune indagini geologiche e/o idrauliche dettagliate e sia attestato, da

professionista abilitato, che gli interventi previsti non sono peggiorativi della situazione idrogeologica esistente.

Per quanto appena disposto si precisa che non saranno consentiti recuperi e cambi di destinazione d'uso nelle aree che presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali.

(B) Tipologia d'intervento:

- con **permesso di costruire**:
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo
 - Ristrutturazione Edilizia
 - Demolizione
 - Demolizione e Ricostruzione
 - Ampliamento e/o Sopraelevazione
 - Nuova Costruzione
 - Ricomposizione Volumetrica

(C) Consistenza edilizia:

- In sede di ristrutturazione edilizia, con cambiamento di destinazione d'uso di cui al precedente punto (A), sono ammessi ampliamenti di volume non superiore al 20% del preesistente, da limitarsi all'adeguamento igienico-sanitario nel caso di costruzioni ad esclusivo uso residenziale, tali interventi sono concedibili "una tantum"; 25 mq. di superficie utile abitabile sono comunque sempre consentiti anche se eccedenti il 20% del preesistente; è altresì consentita la ricomposizione volumetrica.

- L'edificabilità di impianti tecnici a servizio dell'agricoltura si intende riferita ad opere destinate a:

- FABBRICATI PER IL RICOVERO DI BESTIAME:

La costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame, il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola, è consentita nelle aree agricole.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà, di usufrutto e di affitto.

Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente articolo, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a seconda del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazioni che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

- FABBRICATI DI SERVIZIO:

Nelle aree agricole è consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, e locali per la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessi alla produzione di singole aziende che si configurano come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del C.C..

Nelle aree agricole è sempre consentita - indipendentemente dall'esistenza di una azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato - la costruzione di piccoli fabbricati di servizio dei fondi, anche a confine, avente superficie coperta non superiore a mq. 20,00, altezza non superiore a mt. 2,50 e numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive. Tali strutture saranno ammesse solo se destinate al servizio dei fondi aventi superficie di almeno 1.000 mq.. Detti fabbricati debbono essere realizzati preferibilmente in pietra o legno, e comunque con tipologie e materiali tipici della tradizione locale, con tetto a falde, e particolare cura dovrà essere posta all'inserimento nel contesto ambientale in cui vanno ad inserirsi.

Detti fabbricati, da vincolarsi espressamente al solo deposito degli attrezzi e prodotti agricoli e da realizzare con un numero limitato di aperture, dovranno risultare localizzati in posizione defilata o debitamente schermata nei confronti della viabilità Provinciale dalla quale dovranno rispettare in ogni caso un arretramento non inferiore a mt. 50.

- Gli impianti tecnici a servizio dell'agricoltura, dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:
 - altezza massima fuori terra mt. 7,50, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedano, per la loro natura, maggiore altezza;
 - rapporto di copertura, riferito al lotto relativo al fabbricato in progetto, non può essere superiore ad un terzo;
 - distanza minima dai confini di proprietà è di mt. 5,00, derogabile su accordo delle parti confinanti;
 - rispetto ai fabbricati esistenti, la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti, o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di mt. 10,00; detta distanza minima dovrà essere maggiorata qualora le destinazioni d'uso specificatamente previste prefigurino lo svolgimento di attività lavorative o di deposito che possono risultare pericolose, nocive o moleste e questo, in particolare, in riferimento alle preesistenze di altra proprietà.
 - distanza minima dalle strade Art. 15 - 16 delle presenti Norme;
 - quando si tratti di stalle del tipo tradizionale e non intensivo, o concimaie, rispettare le distanze imposte dall'Art. 7 delle presenti Norme. Per gli allevamenti industriali o comunque molesti, valgono le norme di cui all'art. 7 in riferimento alle attrezzature tecniche non direttamente connesse alla conduzione agricola.
 - essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di permesso di costruire, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente;
 - essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, quando ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione;
 - utilizzo di tipologie, materiali e colori finalizzati a favorire un corretto inserimento nel contesto rurale circostante.
- La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda;
 - l'avente titolo della permesso di costruire non deve poter disporre di altra abitazione idonea nell'area in cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore; né di fabbricati esistenti che possano essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione e relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo da parte del proprietario - di destinarli a funzioni

tecniche ove inadatti alla residenza;

- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto relativo al fabbricato in progetto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani + uno (piano terra a portico e garage max mt 2,50 o sottotetto abitabile), massimo mt. 7,50, e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai mt. 5,00 e da altri edifici abitativi non meno di mt. 10,00;
- l'immobile dovrà essere costruito con l'utilizzazione dei materiali e con tipologie tradizionalmente impiegate nelle zone rurali;
- sono fatti salvi i seguenti indici di densità fondiaria da intendersi riferiti alle colture in atto o in progetto, stabiliti dall'Art. 25 della L.R.U.:
 - mc./mq.0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
 - mc./mq.0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
 - mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
 - mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;
 - mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - mc./mq. 0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.
- per il calcolo della volumetria realizzabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua dalle norme per la formazione della proprietà coltivatrice, con un massimo di 1.500 mc.. Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo comune, alle condizioni precedentemente dette.
- si osservino i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'Art. 25 della L.R.U. per quanto riguarda:
 - il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla g) dello stesso Articolo);
 - le classi di coltura;
 - il trasferimento delle cubature.

(D) Assetto tipologico:

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo unifamiliare
- edifici abitativi di tipo plurifamiliare
- edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore primario.

In sede di rilascio di permesso di costruire si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Condizioni d'intervento:

L'attuazione degli interventi è subordinata ai disposti dell'Art. 25 della L.R.U.

In area agricola è consentito realizzare fabbricati residenziali quando chi richiede la permesso di costruire sia, ai sensi dell'Art. 12 della L. 09.05.75, n° 153, Art. 8 L. 10.05.76 n° 352, imprenditore agricolo a titolo principale oppure sia proprietario conduttore in economia di cui sia accertata l'attività agricola, affittuario o mezzadro che abbia acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere.

E' pure consentita l'edificabilità quando, nel rispetto dei vincoli sotto specificati, il proprietario del fondo realizza l'opera e la ponga a disposizione del conduttore che sia imprenditore a titolo principale, ai sensi della Legge succitata n° 153 e 352.

Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

Per un corretto inserimento ambientale, gl'impianti tecnici a servizio dell'agricoltura e i fabbricati residenziali di cui al presente articolo, dovranno essere realizzati con tecniche, tipologie, materiali e colori tipici della tradizione locale, con assoluta esclusione di rivestimenti murari in pietra o ceramica, con tetti a falde, preferibilmente con passafuori in legno, e con tutti quegli accorgimenti costruttivi atti ad integrare nel miglior modo possibile le nuove realizzazioni in modo da non causare fratture ambientali.

La costruzione di strutture artigianali di servizio all'attività agricola è subordinata alla verifica di compatibilità effettuata con deliberazione della Giunta Comunale, che verificherà la compatibilità delle destinazioni d'uso in progetto con quanto ammesso dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m..

Vincoli:

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14.

Si richiama poi in particolare il vincolo relativo alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti della L. 431/85 e s.m.i., anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 36 delle presenti N.T.A.; in modo particolare per i fabbricati ricadenti in area classificata IIIb1 (specificati in cartografia), fino alla realizzazione delle opere di sistemazione e riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza aumento di volumetria residenziale. Per i fabbricati ricadenti nell'ambito della classe IIIb4 (specificati in cartografia) non saranno ammessi, anche dopo la realizzazione delle opere di sistemazione e riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, incrementi antropici; quindi sugli stessi saranno ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento di volumetria residenziale.

Per le distanze di rispetto e alla viabilità vale quanto espresso all'Art. 15 e 16 delle presenti Norme.

Art.28 - AREE DI SERVIZIO DI TIPO SPECIALE (S.S.)

E' un'area posta alla confluenza della strada di accesso al paese con la strada Provinciale della Valle Varaita.

Prescrizioni di intervento

In tale area deve trovare collocazione il mercato libero dei produttori agricoli che attualmente si svolge lungo la strada Provinciale stessa(con grave pericolo).

In tale area di servizio comunale potrà essere installata una struttura semiaperta di supporto con servizi nei limiti delle distanze di mt. 10.00 dalle strade e mt. 5.00 dai confini e con una superficie massima di 1/5 della superficie fondiaria.

La possibilità di edificare le predette strutture di supporto, da realizzarsi con caratteristiche ed altezze compatibili con il contesto di intervento, è da intendersi in ogni caso subordinato a verifica di fattibilità con i vincoli di inedificabilità derivanti dall'area IT2.

Condizioni di intervento

Tale area dovrà avere un solo accesso sulla strada Provinciale

La possibilità di realizzare un accesso dalle aree SS1 e SP18d alla Strada Provinciale, che in tale tratto assume funzione di circonvallazione esterna all'abitato, è da intendersi subordinata ad autorizzazione Provinciale.

Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'art.14.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 36 delle presenti N.T.A..

Art. 29 - AREE PER ATTIVITA' RICREATIVE PRIVATE (A.R.P.)

E' l'area già parzialmente utilizzata a tale scopo, indicata in cartografia, con possibilità di ampliamento.

Prescrizioni d'intervento:

L'area esistente è confermata agli usi in atto limitatamente a quanto rispondente ad attività legittimamente insediate con permesso di costruire rilasciato nel rispetto dell'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. approvato, con modifiche d'ufficio, con D.G.R. n. 55-4916 del 25.3.1991.

(A) Destinazioni d'uso:

L'area è destinata alla realizzazione di un campeggio di tipo A con le modalità previste dalla Legge Regionale 31.8.1979 n. 54 " Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto ", previa predisposizione di S.U.E., nonché di impianti sportivi e ricreativi.

(B) Tipologia d'intervento:

- con **permesso di costruire:**
 - Manutenzione Ordinaria
 - Manutenzione Straordinaria
 - Restauro e Risanamento Conservativo
 - Ristrutturazione Edilizia
 - Demolizione

(C) Consistenza edilizia:

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C. .
- Interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto il profilo tecnico impiantistico, con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici.

(D) Assetto tipologico:

Nell'area sono ammessi solo edifici tipologicamente ordinati alle destinazioni d'uso innanzi ammesse.

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.

Condizioni d'intervento:

L'area dovrà essere dotata di servizi igienici in rapporto all'affluenza massima di utenti per tutti gli impianti, nonché di opportune opere di recinzione, protezione, parcheggio, ecc. come più precisamente prescritto dalla Legge Regionale 31.8.79 n. 54.

Dovranno in ogni caso essere recuperate aree per servizi pubblici o di uso pubblico nel rispetto dei disposti fissati dall'art. 21 della L.R.U. .

Vincoli :

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 36 delle presenti N.T.A.; in modo

particolare per i fabbricati ricadenti nell'ambito della classe IIIb4 (tutta l'area A.R.P.) non saranno ammessi, anche dopo la realizzazione delle opere di sistemazione e riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, incrementi antropici; quindi sugli stessi saranno ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, senza aumento di volumetria residenziale.

L'utilizzo dell'area è comunque vincolato alla preventiva progettazione esecutiva e quindi alla realizzazione delle opere di bonifica necessarie.

Il progetto delle opere di sistemazione e difesa idraulica indispensabili per il recupero del sito dovranno essere preventivamente verificate ed autorizzate dal Servizio O.O.P.P. e difesa del suolo si Cuneo.

Tempi e forme di utilizzo dell'area dovranno rispettare altresì le limitazioni fissate nella perizia geologica comunale.

Art. 30 - AREA DI NUCLEO FRAZIONALE (N.F.)

Sono le aree delle frazioni perimetrate ai sensi dell'art 81 della L.R. 56/77 e riportate in cartografia.

La destinazione d'uso è mista residenziale ed agricola.

Gli interventi seguono le seguenti norme:

- 1) Le frazioni di tipo "A" (***individuate e perimetrate ai sensi dell'art. 24 della L.R.U.) sono equiparate e sottoposte alle norme per il Centro Storico così come previste per gli "Edifici da salvaguardare" con possibilità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia (sia di tipo A che di tipo B)***), ma con la limitazione che gli interventi di ristrutturazione di tipo B dovranno essere realizzati all'interno delle volumetrie esistenti, fatti salvi in casi in cui l'ampliamento risulti documentatamente necessario per l'inserimento di servizi igienici mancanti irrealizzabili all'interno delle strutture esistenti; in questo caso potranno essere eccezionalmente proposti ampliamenti di superficie coperta non superiore a 10 mq.;
- 2) Le frazioni di tipo "B" (***perimetrate come centri abitati e non come insediamento storico-artistico e/o ambientale documentario ai sensi dell'art. 24 della L.R.U.)*** sono sottoposte alle norme per il Centro Storico così come previste per gli "Edifici privi di interesse", ma con la variazione che per gli interventi di ricomposizione volumetrica è prescritto il ricorso a P.E. (P.A.R o P.P.) di pubblica iniziativa.

Per le borgate Perotti superiore e Perotti inferiore, classificate di tipo "B", ricadenti nell'ambito della classe IIIb2 nella carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, a causa della pericolosità consistente soprattutto nella possibilità che si riattivi e si espanda verso monte il settore in arretramento di testata posto a valle della strada Comunale per l'azione erosiva di eventuali acque di ruscellamento superficiale incontrollato, e considerato che gli edifici di Borgata Perotti Superiore sono posti a distanza diversa dal settore riattivabile rispetto a quelli di Borgata Perotti Inferiore, si forniscono le seguenti prescrizioni per l'utilizzo edilizio ed urbanistico delle due Borgate:

- **gli interventi edilizi in Borgata Perotti superiore dovranno essere preceduti dalla realizzazione di un collettore di raccolta (sistema di pozzetti, cabalette e tubature) che raccolgano e convogliano le acque reflue e di scolo nell'impluvio naturale posto ad est; l'intervento potrà essere realizzato da soggetti pubblici o privati (che dovranno concordare con il comune l'intervento), prima che siano ultimati gli interventi edilizi ammessi sui fabbricati della Borgata;**
- **gli interventi edilizi per la Borgata Perotti Inferiore, più vicina al settore attivo e più lontana da impluvi praticabili, oltre allo stesso intervento previsto per Perotti superiore, prima che siano ultimati gli interventi edilizi stessi, dovrà anche essere stabilizzato il fronte di frana in arretramento con opere di ingegneria naturalistica (palificata in legname, drenaggi e canlette di scolo, rivestimento con juta preinseminata).**

PARTE III°
NORME FINALI

Art. 31 - PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi liberi da destinarsi a parcheggio in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.

Art. 32- COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, come roulotte o case mobili.

Art. 33 - DEROGHE

E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga di cui all'Art. 16 della L. 06.08.67 n° 765 nel caso di interventi su edifici o aree pubbliche o di interesse pubblico .

Per quanto attiene le condizioni di ammissibilità, procedure e corretta applicazione dell'istituto in oggetto, si richiamano i contenuti della circolare del P.G.R. del 30 dicembre 1991, n. 21/URE.

Art. 35 - DECADIMENTO DEI VINCOLI

I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti, fognatura, cimitero e simili, anche se non riportati nelle tavole di P.R.G.C., si intendono abrogati qualora siano rimosse le cause dei vincoli stessi.

Art. 36 - TUTELA DEL TERRITORIO E VERIFICHE IDROGEOLOGICHE

- 1. Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.**
- 2. Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. nonché alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e per quanto non in contrasto, in relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole, valgono le seguenti prescrizioni:**

2.1 Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal P.R.G. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.

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

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

- a) Dinamica della rete idrografica:**
aree pianeggianti attigue a corsi d'acqua potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezza non superiore a 30, 40 cm.

Prescrizioni esecutive:

- *soprelevazione del piano abitabile rispetto al piano campagna in funzione delle altezze potenziali della lama d'acqua;*
- *valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati;*
- *previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi;*
- *accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera ed alla sua escursione massima;*

b) Dinamica dei versanti:

costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.

Prescrizioni esecutive:

- *regimazione delle acque superficiali;*
- *verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte;*
- *esecuzione degli scavi a campioni.*

c) Costruzioni alla base di pendii

Prescrizioni esecutive:

- *eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante;*
- *esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.*

d) Costruzioni a monte di pendii.

Prescrizioni esecutive:

- *assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde;*
- *raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque;*
- *operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.*

e) Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati.

Prescrizioni esecutive:

- *esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi), con l'eventuale supporto di prove geofisiche indirette.*

2.2 Classe IIIa

2.2.1 *Per le aree ricadenti in classe IIIa, ma individuate nelle relative cartografie in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano rispettivamente le seguenti norme, fatte salve eventuali maggiori limitazioni contenute nel comma 2.2.2 seguente:*

- *aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;*
- *aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;*
- *aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;*
- *aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;*
- *aree classificate Ca: art. 9, comma 7, N. di A. del P.A.I.;*
- *aree classificate Cp: art. 9, comma 8, N. di A. del P.A.I.;*
- *aree classificate Ve: art. 9, comma 10, N. di A. del P.A.I.;*
- *aree classificate Vm: art. 9, comma 11, N. di A. del P.A.I.*

2.2.2 Nelle aree ricadenti in classe IIIa diverse da quelle di cui al comma 2.2.1 precedente ed in classe III non differenziata sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;**
- b) relativamente agli eventuali fabbricati residenziali non agricoli esistenti sono ammessi:**
 - b₁) manutenzione ordinaria;**
 - b₂) manutenzione straordinaria;**
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;**
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);**
 - b₅) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;**
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.**
- c) la realizzazione di nuove costruzioni o di ampliamenti che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.**
- d) il recupero dei rustici, ai sensi della L.R. 9/03, purchè sia verificata la loro fattibilità con opportune indagini geologiche e/o idrauliche dettagliate e sia attestato, da professionista abilitato, che gli interventi previsti non sono peggiorativi della situazione idrogeologica esistente.**

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

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

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

2.3 Classe IIIb

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati, la classe IIIb è suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

- *Classe IIIb₁: aree ove l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa fino alla verifica della validità delle opere esistenti e/o alla realizzazione dei loro completamenti, con successiva prevista trasformazione in una delle altre sottoclassi;*
- *Classe IIIb₂: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti;*
- *Classe IIIb₄: aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico e nelle quali si dovrà continuare ad applicare quanto previsto al comma 2.3.1 seguente.*

L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'Amministrazione richiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

2.3.1. Interventi ammessi transitoriamente nelle varie classi Classe IIIb

Fatta salva l'applicazione del comma 2.2.1 per le aree di dissesto idraulico ed idrogeologico, in assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione di cui al comma 2.3 precedente, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) *interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;*
- b) *relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:*
 - b₁) *manutenzione ordinaria;*
 - b₂) *manutenzione straordinaria;*
 - b₃) *restauro e risanamento conservativo;*
 - b₄) *mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);*
 - b₅) *ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.*

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

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

PARTE IV°
NORME TRANSITORIE

Art. 37 - ALLONTANAMENTO DI INSEDIAMENTI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI AREA

Il Comune provvederà a definire i modi e i tempi entro i quali gli insediamenti esistenti, non compatibili con le destinazioni previste per ogni area, dovranno essere allontanati.

Tuttavia, relativamente agli insediamenti rurali esistenti nelle aree residenziali e produttive che non verranno, dalla Giunta Comunale, giudicati incompatibili con l'attuale ubicazione, potranno essere oggetto di eventuali ampliamenti o sistemazioni interne ai fabbricati, purché documentatamente necessarie alla prosecuzione dell'attività in atto e realizzabili nel rispetto delle vigenti normative igienico-edilizie e delle modalità di intervento precisate negli articoli precedenti e delle seguenti disposizioni :

- a) gli ampliamenti o le trasformazioni siano contenute entro l'area di proprietà così come risultava prima dell'adozione del P.R.G.C. ;
- b) gli ampliamenti potranno essere concessi una sola volta, in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva, e comunque complessivamente non superiore a 500 mq. ;
- c) la superficie coperta complessiva (compresi i bassi fabbricati, le tettoie e simili) non superi il 50% dell'area di cui al punto a).

Non saranno, comunque, ammessi gli interventi che risulteranno in evidente contrasto tipologico e con le limitazioni di intervento previste per le aree di centro storico e di nucleo frazionale; per questo motivo i progetti di ampliamento e/o sistemazione, di cui al presente capitolo, dovranno specificare in modo esauriente le tipologie, i materiali costruttivi ed i colori che si intendono utilizzare al fine di armonizzare le nuove opere con il contesto ambientale nel quale ricadono.

PARTE V°
SCHEDE