

COMUNE DI



PETTINENGO

PROVINCIA DI BIELLA

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56

VARIANTE DI REVISIONE al P.R.G. Vigente

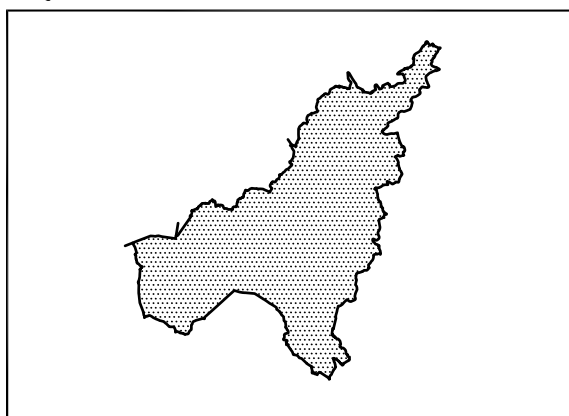
Rielaborazione parziale del PRGC ai sensi dell'art. 15 - 15 comma LR 56/77 e s.m.i.
a seguito della Relazione d'esame della Regione prot. n. 23680/DB0817 del 23/06/2011

Progetto preliminare: delibera del C.C. n. 5 del 10-04-2014

Progetto definitivo: delibera del C.C. n. 44 del 21-12-2016 integrata con delibera n. 2 del 16-03-2017

Rielaborazione parziale del PRGC ai sensi dell'art. 15 - 13 comma LR 56/77 e s.m.i.
a seguito della Relazione d'esame della Regione prot. n. 18467 del 31/07/2017

Progetto: delibera del C.C. n. __ del __-__-__



Progetto **STUDIO MELLANO ASSOCIATI**
ARCHITETTURA URBANISTICA
Corso Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Il Sindaco	Ermanno Masserano
Il Segretario comunale	Guido Ingrassia
Il Responsabile del Procedimento	Marzia Barberis Negra

Data:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prescrizioni generali e Tabelle Normative

P3.1

INDICE

TITOLO I		
Art. 1	Obiettivi e criteri informatori del Piano	1
Art. 2	Utilizzazione e valore delle norme	2
Art. 3	Elaborati del nuovo Piano Regolatore Generale	3
Art. 4	Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale, Definizioni e prescrizioni generali	5
Art. 5	Parametri quantitativi di trasformazione	9
Art. 6	Attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.	9
TITOLO II		
Art. 7	Destinazioni d'uso e loro mutamenti	13
Art. 8	Destinazioni residenziali (r)	13
Art. 9	Destinazione produttiva (p)	14
Art. 10	Destinazione commerciale (c)	14
Art. 11	Destinazioni direzionali (d) e turistico-ricettive e di servizio(tr): attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati, attività ricettive in genere.	15
Art. 12	Destinazioni agricole (a): attività agricole, forestali	16
TITOLO III		
Art. 13	Riferimenti legislativi	18
Art. 14	Manutenzione ordinaria (MO)	19
Art. 15	Manutenzione straordinaria (MS)	20
Art. 16	Restauro e risanamento conservativo (RT, RC)	21
Art. 17	Ristrutturazione edilizia (RE)	22
Art. 18	Ampliamento edilizio (AE)	23
Art. 19	Sostituzione edilizia (SE) – Demolizione (DE)	24
Art. 20	Ristrutturazione urbanistica (RU)	24
Art. 21	Completamento (CO)	25
Art. 22	Nuovo impianto (NI)	25
TITOLO IV		
Art. 23	Suddivisione in zone e in aree urbanistiche	26
Art. 24	Classificazione delle zone urbanistiche	26
Art. 25	Classificazione delle aree urbanistiche	27
Art. 26	Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (Livera, Miniggio, Perino, Piana, Trivero, Vaglio) - IUA.I	28
Art. 27	Prescrizioni per i tessuti edificati integrativi degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale - IUA.II	36
Art. 28	Prescrizioni per le zona consolidata residenziali di impianto originario - BR.I	37
Art. 29	Prescrizioni per la zona consolidata residenziale di recente edificazione - BR.II e sottozona BR.II/iu di impianto unitario.	38
Art. 30	Prescrizioni per la zona consolidata residenziale - BR.III	39
Art. 31	Prescrizioni per le zona residenziale consolidata di impianto rurale - BR.IV	39
Art. 32	Prescrizioni per le zona destinata a verde privato – VP	41
Art. 33	Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - CR.I	41
Art. 34	Prescrizioni per la zona residenziale di completamento - CR.II e relativa sottozona CR.II/c	42
Art. 35	Prescrizioni per la zona residenziale di nuovo impianto - CR.III.	43
Art. 36	Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione	

	residenziale – TR	45
Art. 37	Prescrizioni per la zona destinata ad attività economiche in ambito urbano consolidato - BC	46
Art. 38	Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM	47
Art. 39	Prescrizioni per la zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti - BI	48
Art. 40	Prescrizioni per la zona destinata ad attività turistico - sportive di nuovo impianto - CTS	49
Art. 41	Prescrizioni per la zona destinata ad attività pubbliche , private o di enti di interesse collettivo - TP	49
Art. 42	Prescrizioni per la zona agricola – EE e relative sottozone EE/sa, EE/i.	50
Art. 43	Prescrizioni relative alla zona per aziende agricole esistenti - EP	53
Art. 44	Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 L.R. 56/77) - SP.I	54
TITOLO V		57
Art. 45	Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private di edifici residenziali, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors	57
Art. 46	Prescrizioni per l'edificazione (sottotetti, piani pilotis, soppalchi, bussole esterne, spazi interrati, muri di sostegni, recinzioni e cancelli, energie rinnovabili, ecc.)	60
TITOLO VI		62
Art. 47	Individuazione, classificazione e tutela	62
Art. 48	Monumenti isolati e singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario	62
Art. 49	Aree di interesse paesistico-ambientale	64
TITOLO VII		66
Art. 50	Il sistema della viabilità.	66
Art. 51	Fasce di rispetto stradali, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche, aree per la protezione civile	67
Art. 52	Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali	70
Art. 53	Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali. Distributori di carburante	71
Art. 54	Fasce di rispetto di torrenti e canali	71
Art. 55	Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico (carta di sintesi)	72
Art. 56	La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000. Corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso. Disposizioni conseguenti agli studi ambientali – Rapporto Ambientale	74
TITOLO VIII		76
Art. 57	Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni edilizie, permessi di costruire ed autorizzazioni rilasciate, attuazione transitoria del PRGC	76
Art. 58	Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC	76
Art. 59	Deroghe	77
ALLEGATI		1
TABELLE NORMATIVE		1
PRESCRIZIONI GEOLOGICO – TECNICHE		1

Testo aggiunto o modificato in sede di Progetto Preliminare rielaborato a seguito della Relazione d'Esame della Regione prot. n. 23680/DB0817 del 23/06/2011

Testo aggiunto in sede di Progetto Definitivo rielaborato a seguito della Relazione d'Esame della Regione prot. n. 23680/DB08107 del 23/03/2011

Testo aggiunto o modificato in sede di Progetto Definitivo rielaborato a seguito della Relazione d'Esame della Regione prot. N. 18467 del 31/07/2017

TITOLO I

Norme Generali

Art. 1 Obiettivi e criteri informatori del Piano

Il presente Piano Regolatore Generale (P.R.G) deve essere inteso come "revisione" generale di quello vigente,(Variante 1, approvata dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n.78/16754 in data 13/07/1992); esso è redatto secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'Art. 17 della legge urbanistica regionale (L.R.) 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.R.G.C. si adegua:

- 1) al Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto gli elaborati geologici costituiscono approfondimento delle indicazioni del dissesto contenute nel P.A.I. citato, coerentemente alle disposizioni della Circolare P.G.R. 8/7/1996 n. 7/LAP;
- 2) alla L.R. 19/99 in quanto le presenti norme risultano coordinate con il Regolamento Edilizio approvato dal Comune e redatto conformemente al regolamento edilizio tipo della Regione Piemonte (DCC n° 24 del 25/05/2003);
- 3) alla L.R. 28/99 in quanto le presenti norme recepiscono i Criteri Commerciali di cui si è dotato il Comune, in conformità alle prescrizioni del DCR 563-14343 così come modificata ed integrata dalla DCR 347-42514/03 e s.m.i. (DCC n° 13 del 27/03/2008 ed integrata con DCC n° 21 del 26/06/2008);
- 4) alla L.R. 52/2000, avendo espletato le verifiche di compatibilità alla Proposta di Zonizzazione Acustica approvata con DCC n° 44 del 29/11/2007;
- 5) alle disposizioni previste dal D.Lgs. 152/2006 ai sensi del DGR 12-8931 del 9/06/2008 in materia di Tutela e Salvaguardia ambientale; a tale riguardo si rimanda allo specifico documento P1.1/b1 "Rapporto ambientale";
- 6) alla nuova classificazione di rischio sismico così come previsto dalla D.G.R. n. 11-13058 del 19 gennaio 2010, dalla D.G.R. n. 28-13422 del 1 marzo 2010 e dalla D.G.R. n. 8-1517 del 18 febbraio 2011."

Ogni variante al Piano dovrà altresì confrontarsi con prescrizioni espresse dalla pianificazione sovraordinata vigente al momento.

Si segnala che i contenuti dello strumento urbanistico non possono essere in contrasto con le prescrizioni in salvaguardia del Piano paesaggistico regionale (prescrizioni degli artt. 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 36, 33 e 39 delle NdA e prescrizioni d'uso, di cui all'articolo 143, comma 1, lettera b., del D.Lgs 42/2004, riportate nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte), approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017.

Le Tavole di Progetto (P2), le Norme Tecniche di Attuazione (P3), e le prescrizioni idrogeologiche contenute negli elaborati (AT4), hanno carattere prescrittivo. La loro interpretazione e l'ambito di applicazione devono essere ricondotti agli obiettivi generali espressi dalla Relazione Illustrativa ed al contesto progettuale espresso dagli elaborati di ricerca propedeutici alle scelte di piano ed alle tavole di progetto.

Art. 2 Utilizzazione e valore delle norme

Le regole da rispettare per ogni trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale ai sensi del D.P.R. n° 380 del 6/6/2001 e s.m.i. e dell'Art. 48 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., sono contenute, oltre che nelle tavole di piano, negli articoli delle presenti norme, nei Quadri sinottici e nelle Schede d'Area.

Le presenti norme fanno puntualmente riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del Regolamento Edilizio di Pettinengo, redatto sulla base del regolamento edilizio tipo, al quale si rimanda integralmente.

Le norme si esprimono mediante prescrizioni di carattere generale e specifico. In particolare:

- a) gli articoli compresi nei Titoli I, II, III, V, VI, VII, VIII contengono regole generali per l'interpretazione e la gestione del piano;
- b) gli articoli del Titolo IV contengono prescrizioni generali per le singole zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale;
- c) le Tabelle normative riportate nell'Allegato 1 contengono le prescrizioni puntuali per ogni zona urbanistica, così come individuate all'Art. 25. Esse individuano, per ogni zona urbanistica, le destinazioni d'uso consentite, i tipi e le modalità di intervento relativi ad interi edifici o parti di essi, con o senza cambi di destinazione d'uso rispetto a quello esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, e le modalità di intervento. Tra le destinazioni ammesse, vengono indicate con apposita simbologia nella Tabella Normativa, le destinazioni ritenute proprie della zona urbanistica e quelle che, pur consentite, non debbono mai risultare prevalenti;
- d) le Schede di Area contengono, per alcune particolari aree urbanistiche, le prescrizioni specifiche relative alla disciplina dell'edificazione, ai rapporti fra le funzioni da insediare, ai rapporti tra spazi pubblici e privati da reperire, e gli eventuali particolari meccanismi attuativi, a cui è subordinata l'attuazione degli interventi.

Le Schede possono comprendere anche ipotesi di organizzazione territoriale e di composizione urbanistica che devono essere tenute presenti nella predisposizione degli strumenti attuativi che sovrintendono agli interventi;

- e) i Quadri sinottici, elaborati P1.2/a e P1.2/b, contengono i principali dati dimensionali di ciascuna area urbanistica; per ogni area urbanistica essi riportano alcuni dati dello stato di fatto, i parametri urbanistici di progetto (se previsti) ed alcuni valori caratteristici della capacità edificabile, quale ipotesi di simulazione di una delle possibili trasformazioni ammesse dalle prescrizioni normative del PRGC. Viene altresì segnalata l'eventuale presenza di vincoli geologici che dovranno essere verificati preliminarmente alle richieste dei documenti autorizzativi propedeutici all'attività edilizia.

I dati riferiti a quantità esistenti (aree o edifici), pur derivando dalla trasposizione informatizzata delle tavole catastali, hanno valore puramente indicativo e devono essere verificati in sede attuativa o di piano attuativo, sulla base delle effettive consistenze derivanti da un dettagliato rilievo effettuato a cura del proponente.

Dall'insieme dei documenti precedentemente citati ai punti a), b), c), d) e) derivano sostanzialmente le regole riguardanti i seguenti dati di progetto:

- f) le destinazioni d'uso consentite per gli edifici e le aree comprese in ciascuna zona urbanistica;
- g) il dimensionamento dell'intervento edilizio e urbanistico;
- h) i tipi di intervento ammessi;
- i) gli eventuali vincoli sulla conformazione e sull'ubicazione degli edifici, sulla localizzazione degli spazi pubblici e sulla utilizzazione delle superfici fondiarie;
- l) la modalità d'intervento.

Ognuno dei suddetti documenti è riferito alle aree libere, agli edifici esistenti e in progetto o a loro parti.

L'insieme delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna zona urbanistica (punto f) non esaurisce ovviamente l'intero universo delle possibili attività che potrebbero in futuro richiedere l'insediamento. Per quelle non direttamente comprese nella classificazione del Titolo II si dovrà di volta in volta provvedere a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione comunale è lasciata la facoltà di verificarne ed accettarne la corrispondenza.

Qualora il dimensionamento edilizio-urbanistico, di cui al punto g), comma 4, debba fare riferimento a quantità già esistenti (di aree o di edifici) questo sarà determinato con i criteri stabiliti al precedente punto e), ed i valori così determinati prevarranno su quelli eventualmente riportati dal PRGC, ferma restando per l'Amministrazione Comunale la facoltà di verificarne direttamente la validità e l'obbligo dell'operatore di dimostrarne la legittimità mediante riferimento a provvedimenti abilitativi, dagli accatastamenti di impianto o da altri documenti probanti.

Con riferimento agli elaborati del P.R.G.C. elencati al successivo Art. 3, assumono valore di prescrizione letterale e puntuale gli elaborati: P2 e P3 nonché gli elaborati tecnici geologici, mentre i restanti elaborati assumono valore descrittivo o integrativo dei precedenti. Ai fini della corretta attuazione e gestione del PRGC si precisano i seguenti criteri di carattere generale:

- 1) in presenza di eventuali incongruenze tra gli elaborati grafici e quelli normativi, si deve intendere che i disposti normativi prevalgono su quelli grafici;
- 2) tra diverse rappresentazioni cartografiche omogenee vale la regola della scala più di dettaglio;
- 3) tra indicazioni cartografiche di vincoli non dipendenti da scelte di piano riconducibili al D.Lgs. 42/04, vincolo idrogeologico di cui al D.M. 24/01/1953, vincoli di cui alla Legge 445 del 09/07/1908 e al R.D. n° 523 del 25/07/1904, perimetrazione delle classi di pericolosità geomorfologica prevalgono le definizioni dei vincoli contenute negli atti originari e negli specifici allegati tecnici;
- 4) In merito all'interpretazione delle delimitazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto di cui sopra si precisa che tutte le simbologie lineari individuano, con il loro bordo esterno, il limite esterno dell'area a cui si riferiscono.

Art. 3 Elaborati del nuovo Piano Regolatore Generale

Si precisa che l'intera cartografia del nuovo P.R.G., aggiornata a marzo del 2004, è stata riprodotta attraverso trasposizione ed integrazione informatizzata dalle tavole del catasto numerico.

Gli elaborati del nuovo P.R.G. comprendono:

- i documenti di Relazione (P1) che comprendono:
 - P1.1/a: Relazione Illustrativa;
 - P1.1/b1: Rapporto ambientale (in applicazione del D.Lgs. 152/2006 ai sensi del DGR 12-8931 del 9/06/2008);
 - P1.1/b2 Sintesi non tecnica;
 - P1.1/b3 Sintesi del procedimento di VAS
 - P1.1/c** Verifica di Compatibilità Acustica;
 - P1.2/a: Quadri Sinottici: Elenco **de** zone urbanistiche e Quadri riassuntivi;
 - P1.2/b: Quadri Sinottici: Tipi di intervento delle zone IUA.
 - P1.3** **Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione;**
- le Tavole di Piano (P2) così suddivise:

- P2.1: Planimetria sintetica del P.R.G. alla scala ~~1:10.000~~ 1:25.000 (rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini);
- P2.2/1-2: Planimetria di progetto, alla scala 1:5000 ~~dell'intero territorio comunale~~;
- P2.3/1-5: Planimetria di progetto, alla scala 1:2000 ~~dell'intero territorio comunale~~;
- P2.4/1: Planimetria di progetto - Centri Storici: Piana, alla scala 1:500;
- P2.4/2-3: Planimetria di progetto - Centri Storici: Livera – Perino, alla scala 1:500;
- P2.4/4: Planimetria di progetto - Centri Storici: Vaglio, alla scala 1:500;
- P2.4/5-6: Planimetria di progetto - Centri Storici: Miniggio – Trivero, alla scala 1:500;
- ~~P2.4/1-6: Planimetria di progetto delle zone IUA.I e IUA.II alla scala 1:500;~~
- le Norme Tecniche d'Attuazione (P3) che comprendono:
 - P3.1 Prescrizioni generali e tabelle normative;
 - P3.2 Schede d'Area
 - gli Allegati Tecnici (AT) così suddivisi:
 - AT1.1/1-5: Atlante del tessuto edificato esistente ~~del concentrico~~, alla scala 1:2.000;
 - AT1.2/1: Atlante del tessuto edificato esistente - zone IUA: Piana Azario, alla scala 1:500;
 - AT1.2/2: Atlante del tessuto edificato esistente - zone IUA: Serra, alla scala 1:500;
 - AT1.2/3: Atlante del tessuto edificato esistente - zone IUA: Livera - Serra, alla scala 1:500;
 - AT1.2/4-6: Atlante del tessuto edificato esistente - zone IUA: Serra - Bauzarone, alla scala 1:500;
 - AT1.2/5: Atlante del tessuto edificato esistente - zone IUA: Gurgo - Perino, alla scala 1:500;
 - AT1.2/7: Atlante del tessuto edificato esistente - zone IUA: Vaglio, alla scala 1:500;
 - AT1.2/8-10: Atlante del tessuto edificato esistente - zone IUA: Miniggio – S.Francesco, alla scala 1:500;
 - AT1.2/9: Atlante del tessuto edificato esistente - zone IUA: Trivero, alla scala 1:500;
 - ~~AT1.2/1-10: Atlante del tessuto edificato esistente delle zone IUA, alla scala 1:500;~~
 - AT1.3/1: Schede quantitative e descrittive del patrimonio edificato esistente;
 - AT1.3/2: Schede di indagine delle aree a servizi e attività private d'interesse comune;
 - AT2/1-5: Atlante delle reti infrastrutturali esistenti, in scala 1:2.000;
 - AT3/1: Atlante delle destinazioni d'uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali ~~(dati IPLA); relativo all'intero territorio comunale~~, alla scala 1:15.000;
 - elaborati idrogeologici (AT4):
 - AT4.1 Relazione + ~~Relazione integrativa ed aggiornamenti (ex AT4.14)~~
 - AT4.2 Carta geologico-strutturale, alla scala 1:10.000
 - AT4.3 Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica, alla scala 1:10.000
 - AT4.4 Carta delle sorgenti, alla scala 1:5.000
 - AT4.5 Carta geomorfologica e dei dissesti, alla scala 1:10.000
 - AT4.6 Carta dell'acclività, alla scala 1:10.000
 - AT4.7 Carta litotecnica, alla scala 1:10.000
 - AT4.8 Isola amministrativa di alta montagna (Frazione Val Dolca), alla scala 1:10.000
 - AT4.9 Schede (dissesti - conoidi - alvei – SICOD – valanghe – dati litotecnici)
 - AT4.10 Carta dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, alla scala 1:5.000
 - AT4.11 Carta dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Isola amministrativa di alta montagna), alla scala 1:10.000
 - AT4.12 Carta aree di nuovo intervento, alla scala 1:5.000

Nelle parti di territorio relative agli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale (IUA) e nelle parti comprese nei tessuti edificati di tipo IUA.II, rappresentate all'interno delle tavole P2.2/1-2 e P2.3/1-5, hanno valore prescrittivo esclusivamente le indicazioni riguardanti le aree per servizi pubblici, le fasce di rispetto e le prescrizioni idrogeologiche. Per i tipi di intervento e per le altre discipline di tutela valgono invece le tavole P2.4/1-6, con le integrazioni e precisazioni di cui al successivo art. 26 delle NTA.

Ai fini della corretta applicazione delle norme e con riferimento agli elaborati del P.R.G. elencati al ~~suecessivo~~ presente Art. 3, assumono valore di prescrizione letterale e puntuale i seguenti elaborati: P2.2/1-2, P2.3/1-5, P2.4/1-6, P3.1, P3.2, AT4 mentre i restanti elaborati assumono valore descrittivo e interpretativo dei precedenti.

Per maggiore chiarezza di lettura e di applicazione del PRGC, le informazioni contenute nell'elaborato AT4.10 "Carta dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" sono riportate anche sulle tavole di progetto P2.2/1-2, P2.3/1-5, e le prescrizioni normative della Relazione geologica (elaborato AT4.1) sono riportate in allegato anche nel presente documento P3.1 "NTA - Prescrizioni generali e Tabelle normative".

Art. 4 Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale, Definizioni e prescrizioni generali

Il Comune di Pettinengo è dotato di Regolamento Edilizio redatto in conformità al regolamento edilizio tipo regionale: il PRGC si uniforma alle definizioni ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel predetto documento. Per la definizione dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici si rimanda integralmente al Titolo III del R.E. comunale, approvato con DCC n. 24 del 05/05/2003, nonché tutte le successive modifiche ed integrazioni. Si rimanda quindi al R.E. per le seguenti definizioni:

- Altezza delle fronti della costruzione(Hf): art. 14 del R.E.;
- Altezza della costruzione (H): art. 15 del R.E.;
- Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds): art. 17 del R.E.;
- Superficie coperta (S.C.): art. 18 del R.E.;
- Superficie utile lorda della costruzione (S.U.L.): art. 19 del R.E.;
- Volumetria (V): art. 21 del R.E.;
- Superficie fondiaria (S.F.): art. 22 del R.E.;
- Superficie territoriale (S.T.): art. 23 del R.E.;
- Rapporto di copertura (R.C.): art. 24 del R.E.;
- Indice di utilizzazione fondiario (U.f.): art. 25 del R.E.;
- Indice di utilizzazione territoriale (U.t.): art. 26 del R.E.;
- Indice di densità edilizia fondiaria (I.f.): art. 27 del R.E.;
- Indice di densità edilizia territoriale (I.t.): art. 28 del R.E.;

Per l'attuazione e gestione delle prescrizioni normative, il PRGC integra le definizioni del Regolamento Edilizio definendo il lessico di riferimento per l'applicazione delle

prescrizioni grafiche e normative contenute negli elaborati di progetto con le seguenti definizioni:

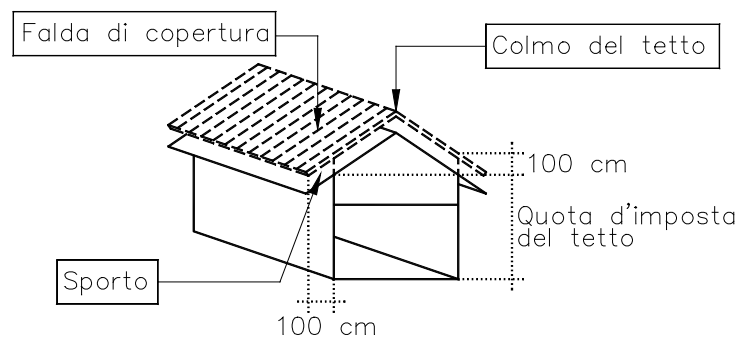
- 1- Zona urbanistica:
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri e regole omogenee.
- 2- Area urbanistica:
parte della zona urbanistica, simbolicamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei.
- 3- Destinazioni d'uso:
insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo Titolo II) ammesse in una zona o in un'area urbanistica.
Le prescrizioni generali e le Tabelle normative, relative ad ogni zona o area urbanistica, indicano la destinazione d'uso ammessa per ognuna di esse. Laddove sono indicate più attività possibili, si intendono ammissibili i cambi di attività all'interno di quelli previsti; ciò non può tuttavia snaturare il carattere principale della zona o dell'area urbanistica, definito al successivo Art. 24, rispetto al quale devono sempre essere valutati sia i "cambi di destinazione d'uso", sia le destinazioni d'uso proposte eventualmente da nuovi impianti. Per questi ultimi, in particolare, laddove l'intervento comprenda un'intera area urbanistica, la destinazione d'uso indicate tra quelle compatibili, definite per ogni zona urbanistica dalle rispettive Tabelle Normative, non potranno superare complessivamente il 40% dell'intera capacità insediativa dell'area urbanistica. Le prescrizioni specifiche o puntuali di zona o di area urbanistica possono tuttavia limitare tali cambi di attività a particolari parti degli edifici o dei suoli, oppure a particolari tipi di intervento o, ancora, a particolari modalità di intervento; in questo caso le prescrizioni specifiche prevalgono su quelle generali espresse dalla presente definizione.
- 4- Tipi di intervento:
sono quelli definiti dall'Art.13 della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute al Titolo III delle presenti norme con riferimento alle disposizioni vigenti.
- 5- Modalità di intervento:
insieme dei piani, progetti e procedure che consentono l'attuazione del P.R.G.C.
Sono generalmente definiti dal Titolo V della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute all'art. 6 delle presenti norme, in conformità alle normative vigenti.
- 6- Organismo edilizio – edificio principale, edificio accessorio:
edificio (o insieme di edifici) e di aree ad esso (o, ad essi) pertinenti, conseguente ad un unico progetto edilizio, o di successivi progetti edilizi, che hanno col tempo determinato una specifica e integrata utilizzazione degli spazi e dei volumi ad esso riferiti, tenendo anche presente la composizione unica o condominiale della proprietà. Nella accezione più semplice, ed a titolo di esempio, costituisce organismo edilizio l'insieme di un edificio principale, delle aree sistemate a cortile o a giardino ad esso pertinenti, i bassi fabbricati o i fabbricati accessori nel cortile stesso. E' considerato edificio principale quello in cui è insediata la destinazione d'uso propria o consentita nella zona urbanistica; è considerato accessorio/pertinenza ogni edificio accatastato come tale e comunque destinato a parcheggio individuale, tettoia o deposito posti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali. Sono sempre considerati accessori tutti i fabbricati realizzati in applicazione del successivo art. 42 delle NTA.
- 7- Insieme sistematico di opere edilizie:

insieme di opere riguardanti la costituzione statica, funzionale, impiantistica e compositiva dell'edificio, comprese in un unico progetto edilizio.

8- Quota di imposta e sagoma limite del tetto

La quota di imposta del tetto è misurata a partire dalla linea di spiccatto, così come definita all'art. 13, 5° comma del R.E., fino al punto di intersezione tra la facciata esterna dei muri perimetrali e l'intradosso della falda di copertura; nel caso di coperture nervate il punto di intersezione è calcolato sottotrave.

Qualora le disposizioni della zona urbanistica consentano l'innalzamento della quota di imposta del tetto rispetto l'esistente, la sagoma limite deve essere calcolata come di seguito specificato. E' considerata sagoma limite del tetto la figura geometrica ottenuta mediante la sopraelevazione di 100 cm della quota di imposta del tetto quale non potrà avere falde di copertura con pendenza superiore a 30°. Dovranno risultare sempre interni a tale inviluppo il colmo del tetto e i punti di intersezione delle superfici esterne della falda di copertura con quelle della facciata. Derogano dalla sagoma gli eventuali abbaini da realizzarsi per l'ottenimento dei rapporti minimi aeroilluminanti.



9- Spazi sistemati a verde:

area sistemata a verde, eventualmente aggregate a superfici pavimentate, con prevalenza delle prime sulle seconde; Si considera spazio sistemato a verde anche quello al di sotto del quale siano ricavate autorimesse con relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purché l'estradosso di copertura sia ricoperto da strato di terreno dello spessore minimo di cm 40 atto alla formazione del verde.

10- Parcheggio privato:

per parcheggio privato si intende:

- lo spazio di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'Art. 9 della L. 122/89, al chiuso o in superficie;
- quello per le nuove costruzioni previste dall'Art. 18, L. 765/67 così come modificato dalla L. 122/89, al chiuso o in superficie.

Non sono compresi nella categoria "parcheggi privati" le attività definite all'Art. 11, sottoclasse trg.

11- Aree di pertinenza delle costruzioni:

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRGC esse corrispondono alle risultanze catastali. Per i nuovi edifici o per quelli esistenti su cui si interviene in applicazione degli indici di edificazione e utilizzazione (territoriale o fondiaria), le aree di pertinenza delle

costruzioni sono le superfici territoriali o fondiari asservite per il calcolo degli indici sopranzi richiamati. In caso di frazionamenti di proprietà si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento.

- 12- Filo fisso di edificazione:
rappresenta la linea di demarcazione obbligatoria fra le pareti esterne degli edifici e gli spazi pubblici.
- 13- Perimetro del centro abitato:
rappresenta il limite tra il centro abitato e la parte esterna ad esso; tale delimitazione è stata effettuata in base alle disposizioni del Codice della Strada ed è stata adottata con DCC n°. 31 del 12/06/2008;
- 14- Edificio Esistente:
Ogni qualvolta la normativa fa riferimento a edificio e/o edifici esistenti si intende quelli già realizzati (almeno alle strutture comprensive di copertura) entro la data di adozione del Progetto Preliminare del presente strumento urbanistico. Specificazioni differenti dovranno essere puntualmente richiamate in normativa.
- 15- Tipologia edilizia:
Il PRGC riconosce differenti tipologie edilizie in grado di caratterizzare sotto il profilo morfologico l'abitato esistente, i completamenti ed i nuovi interventi. Tra queste si riconoscono le tipologie: isolata (uni-bifamiliare), isolata (pluripiano), in linea, a schiera, a cortina, ecc. Laddove il PRGC ha inteso indirizzare la progettazione edilizia sotto un profilo morfologico ne ha definito la tipologia edilizia nelle relative Schede d'Area o Tabelle Normative rendendola in tal modo vincolante.
- 16- Rudere:
E' considerato rudere di un fabbricato preesistente ogni manufatto puntualmente individuabile e riconoscibile sull'intero territorio comunale che per degrado o evento naturale abbia perso le caratteristiche di Volume o S.U.L. nel rispetto delle definizioni stabilite dal R.E. vigente. Il recupero delle volumetrie e/o delle superfici utili è subordinato al rispetto delle indicazioni previste al successivo art. 26, p.to 15 delle presenti NTA. L'utilizzo a fini abitativi e/o alle destinazioni d'uso compatibili con le rispettive zone urbanistiche è subordinato alla possibilità di ottenere un'idonea connessione alle reti infrastrutturali esistenti, acquisito il parere favorevole degli enti competenti. In assenza dei necessari collegamenti o del parere favorevole degli enti competenti il recupero sarà limitato a funzioni accessorie quali deposito, ecc..
- 17- Rustico:
La definizione fa esatto riferimento a quella di cui all'art. 2 della L.R. n. 9 del 29/04/2003: *"... manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie alla residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti: sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato."*
- 18- Indice di permeabilità (Ip): è espresso in % e rappresenta la quota minima di superficie fondiaria libera da edificazioni principali che deve possedere requisiti di permeabilità anche parziale alle acque piovane. Si ammette pertanto l'utilizzo di autobloccanti forati e materiali similari.

Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione

Il P.R.G. disciplina la quantità di edificazione dei suoli attraverso l'individuazione di parametri urbanistici specifici per ogni zona e area urbanistica (Art. 4 delle NTA); tali parametri sono riferiti alla quantità di superficie utile lorda (S.U.L.) costruibile per ogni metro quadrato di area impegnata nel progetto. Parimenti definisce per ogni zona urbanistica altri parametri edilizi e le quantità minime di standards urbanistici, pur nell'applicazione delle disposizioni generali di cui al successivo Art. 6.

Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente P.R.G. o derivante da normative regionali e statali, valutare la quantità di edificazione non in metri quadrati di S.U.L. bensì in metri cubi di costruzione, il calcolo viene effettuato nel rispetto della definizione del Regolamento Edilizio vigente.

Qualora le regole di trasformazione per alcune zone o per alcune aree urbanistiche richiedano di valutare la capacità insediativa espressa in abitanti, relativa ad una determinata quantità edificata o edificabile, si assume il valore di 123 mc/ab. ovvero quello di 41 mq/ab di S.U.L. (Desunti dai dati ISTAT Censimento 2001). Ai sensi del combinato disposto dei commi 3° e 4° (punti a, b, c) e 5° dell'Art. 20 della l.u.r. 56/77; tali valori (123 mc/ab o 41 mq/ab di S.U.L.) sono applicati al patrimonio edilizio riconducibile ad una tipologia residenziale, anche qualora in essa siano presenti o previste funzioni non residenziali consentite dal P.R.G. e con esso compatibili.

Ad eccezione di quanto previsto per le zone urbanistiche del tipo EE, di cui agli Art. 40 o all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia, nei limiti e secondo le modalità previste agli Artt. 19 e 21, non è possibile trasferire diritti edificatori da una all'altra delle zone e da aree urbanistiche, seppur della stessa zona, se non contigue e ricomprese nello stesso intervento edilizio.

La determinazione delle dimensioni minime di parcheggio privato da assegnare agli interventi previsti dalla L. 122/89 e quando richiesti dalle norme di zona del presente PRGC sono le seguenti:

- attività residenziali, terziarie, commerciali o riconducibili ad una di quelle richiamate: 1 mq/10 mc di volume dell'intervento;
- attività produttive/artigianali in zone classificate come produttive e/o artigianali: 1 mq/10 mc di volume calcolato mediante l'applicazione di un'altezza virtuale di mt. 3 per ogni piano calpestabile.

Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.

A) - Attuazione del Piano Regolatore Generale

Il P.R.G.C. si attua mediante denuncia di inizio attività, permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o attraverso strumento urbanistico esecutivo. Il P.R.G.C. individua per ogni zona urbanistica le modalità di intervento relative ai tipi di intervento consentiti dalle rispettive Tabelle normative, mentre per la zona IUA individua cartograficamente, per ogni edificio, il tipo di intervento ammesso. Il P.R.G.C. definisce le zone, le aree, nelle quali è ammesso l'intervento tramite D.I.A. o Permesso e quelle in cui il Permesso è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

Ove non definite dal P.R.G.C. (Tavole P.2), e qualora il Comune intenda avvalersi della facoltà di formare il Programma Pluriennale di Attuazione (ai sensi dell'Art. 33, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77) è facoltà di definire in tale sede le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., senza che queste costituiscano variante al P.R.G.C. o, in alternativa, su proposta dei privati. Le determinazioni volte ad assoggettare, anche successivamente all'approvazione del PRGC porzioni di territorio alla formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni delle stesse non costituiscono variante del

PRGC. In ogni caso la predisposizione di un SUE è comunque obbligatoria nei casi seguenti:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici principali superiore a due tale da rendere necessaria la predisposizione su scala urbana delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento, diverse dai semplici allacciamenti alle reti principali esistenti;
- b) qualora la strada pubblica esistente e costituente accesso alle aree, su cui si intende edificare, non possieda i requisiti sufficienti all'incremento della capacità insediativa richiesti per dare conveniente accesso alle aree dalla suddetta strada di accesso, la cui sistemazione richieda interventi strutturali alla viabilità pubblica esistente o in progetto.
- c) qualora l'insediamento interessi aree destinate a complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di nuovo impianto, oppure aree di ristrutturazione urbanistica.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. e/o di PPA, l'estensione territoriale degli SUE è determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale, riservandosi la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta:

- per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- ai fini di un'indispensabile attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

In caso di contrasto o divergenza o di difficoltà interpretativa riferita all'attuazione del P.R.G.C. a mezzo di S.U.E. tra i vari elaborati costituenti il P.R.G.C. si procede nel rispetto dei criteri stabiliti al precedente Art. 2. Analogamente gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi alle aree sottoposte a S.U.E. o le modifiche al tipo di S.U.E. non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del 8° comma punti c), d) ed e) dell'Art. 17 della L.R. 56/77.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata o di Permessi Convenzionati ex Art. 49 L.R. 56/77, ove richiesto, devono essere reperite gratuitamente, o asservite all'uso pubblico, o nei casi consentiti, monetizzate, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dalle disposizioni di zona ed in assenza di esse dall'Art. 21 della L.R. 56/77. se non diversamente precisato in sede di schede normative o di zona urbanistica l'ubicazione delle aree a servizi poste all'interno dei SUE indicati in cartografia di progetto è suscettibile di limitate variazioni planimetriche utili al progetto complessivo del SUE o del Permesso Convenzionato; analogamente può essere variata la posizione delle aree VP.

Ove non espressamente previsto dalle normative di zona, l'Amministrazione comunale, in alternativa alla cessione gratuita e limitatamente ad aree per servizi di modesta entità (fino a 500 mq), può procedere alla monetizzazione delle aree per i servizi, secondo valori che saranno stabiliti dall'Amministrazione stessa, nei seguenti casi:

- 1) nei casi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento edilizio, di completamento, di sostituzione edilizia negli insediamenti urbani di carattere ambientale IUA (Art. 26) o di zone consolidate residenziali e di completamento;
- 2) per la realizzazione di interventi di modesta entità per i quali non è interesse della pubblica Amministrazione acquisire aree di scarsa dimensione e rilievo urbanistico;
- 3) nel caso di interventi su edifici artigianali/produttivi esistenti.

Ai sensi del comma 1, Art. 21 della L.R. 56/77, la dotazione delle aree per servizi pubblici deve essere riferita alla funzione principale che caratterizza ogni zona o area urbanistica ed alla tipologia edilizia oggetto di intervento edilizio e/o urbanistico. La capacità insediativa globale del P.R.G.C. è stata valutata secondo i parametri indicati al 4° comma dell'Art. 5 e

sono state reperite le relative aree per servizi pubblici afferenti alla residenza nel rispetto dell'Art. 21 della L.R. 56/77.

- Il P.R.G.C. individua, quali zone di recupero ex L. 457/78 Art. 27, le aree IUA. In queste zone l'eventuale modifica dei tipi di intervento individuati in cartografia è subordinata a variante urbanistica ed a strumento urbanistico quando richiesto dalle leggi vigenti. Qualora siano individuati successivamente piani di recupero, all'interno di essi valgono pertanto le limitazioni di cui all'Art. 41 bis, comma 8 della L.R. 56/77, e quelle della Legge 457/78 modificata ed integrata dalla Legge 179/1992.
- Il PRGC individua le aree urbanistiche attuabili esclusivamente mediante S.U.E.. La formazione del S.U.E. dovrà sempre interessare l'intera area urbanistica individuata in cartografia di progetto, consentendo eventualmente la loro attuazione per parti funzionali purchè queste riguardino anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 18/96, la presentazione di ogni singolo piano esecutivo (S.U.E.) è ammessa per i proprietari degli immobili in esso ricompresi che, secondo il reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati.
- Ai sensi dell'Art. 41 della L.R. 56/77, il Comune di Pettinengo non è tenuto alla formazione di un nuovo piano per l'Edilizia Economica e Popolare. Il presente Piano promuove l'attuazione delle previsioni di PRGC anche mediante interventi convenzionati ai sensi degli artt. 17, 18 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per gli interventi di recupero degli immobili nelle zone IUA, di ristrutturazione e sostituzione edilizia nella zona TR e di nuovo impianto nella zona CR.III., sulla base delle prescrizioni contenute nei successivi articoli delle relative zone urbanistiche.
- Il Comune, qualora lo ritenga opportuno, può dotarsi di un Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) di cui all'art. 33 della L.R. 56/77 per il coordinamento dell'attuazione delle previsioni di Piano.
- Il P.R.G. promuove per quanto possibile la realizzazione dei Progetti Integrati di Rivitalizzazione, previsti dall'art. 19 del DCR 563/99 e s.m.i. della Regione Piemonte, al fine di usufruire di finanziamenti pubblici per attuare e promuovere il potenziamento delle strutture commerciali esistenti nell'addensamento A1.

B) - Struttura distributiva del commercio al dettaglio (adeguamento alla L.R.28/99 e s.m.i.)

In applicazione del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99, il Comune si è dotato di criteri commerciali approvati con D.C.C. n. 21 del 26/06/2008, da applicare nel proprio territorio per il rilascio di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, riconoscendo con tale provvedimento gli addensamenti commerciali. Verificata la compatibilità urbanistica con le attività di vendita al dettaglio previste dalle presenti norme per le zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale (destinazione C2), la compatibilità delle strutture di vendita commerciali e ogni altra regolamentazione specifica è stabilita dagli elaborati di cui alla D.C.C. n. 21 del 26/06/2008, fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore (nazionali e regionali). **All'esterno degli Addensamenti A1 e delle Localizzazioni L1 è consentito esclusivamente l'insediamento di Esercizi di Vicinato, sempre nel rispetto della compatibilità urbanistica – riportata nelle Tabelle Normative - con le attività di vendita al dettaglio (C2), così come indicato all'articolo 24 della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i..**

La dotazione minima di aree per servizi pubblici prevista dal PRGC e da osservare in sede di attuazione per gli insediamenti direzionali e commerciali, secondo i disposti dell'Art. 21 della L.R. 56/77, è così stabilita:

- 1) attività direzionali e attività non normate dal D.Lgs. 114/98: calcolate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% per nuovo impianto e 80% per completamento e ristrutturazione urbanistica);

2) attività normate dal D.Lgs. 114/98: nel rispetto dall'art. 21 della L.R. 56/77 ed in base a quanto stabilito dai Criteri Comunali approvati con D.C.C. n° 13 del 27/03/2008 in conformità all'art. 25 della DCR 29 ottobre 1999 n. 563-13414 e s.m.i.

In relazione alle zone di insediamento commerciale individuate dal Comune si precisa che:

- gli elaborati P.2 sovrappongono alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni riconosciute dal Comune di Pettinengo con i propri criteri commerciali approvati con D.C.C. n° 13 del 27/03/2008 ed integrati con D.C.C. n° 21 del 26/06/2008;
- con riferimento alla D.C.C. n° 13 del 27/03/2008, sono integralmente richiamate tutte le disposizioni contenute negli elaborati costituenti i criteri commerciali comunali, ed in particolare:
 - riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali riconosciuti dal Comune nonché dei criteri per il riconoscimento delle localizzazioni non riconosciute;
 - la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo tra tipologie di strutture distributive e rispettivi addensamenti e localizzazioni;
 - il regolamento di attuazione per gli insediamenti commerciali,

disposizioni tutte che dovranno essere rispettate nel rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire, fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative e regolamentari di settore.

TITOLO II

Classificazione delle attività e degli usi del suolo

Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti

Il P.R.G. assegna a ciascuna delle zone urbanistiche, in cui è suddiviso il territorio comunale, le destinazioni d'uso proprie della zona e quelle ammesse in quanto compatibili.

Tali destinazioni sono articolate nelle seguenti categorie (L.R. 19/1999):

- destinazioni residenziali (r);
- destinazioni produttive, industriali o artigianali (p);
- destinazioni commerciali (c);
- destinazioni direzionali (d);
- destinazioni turistico – ricettive (tr);
- destinazioni agricole (a).

All'interno delle categorie sono individuate, nel seguito, ulteriori articolazioni (sottocategorie) delle destinazioni d'uso.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale può individuare integrazioni e/o ulteriori articolazioni delle sottocategorie di destinazione d'uso, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

La destinazione d'uso attribuita ad un immobile esistente è quella legittimamente in atto alla data di adozione del progetto preliminare.

Nel caso non esistano attività in atto alla data di cui sopra, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.

I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate.

L'onerosità è commisurata alla differenza (se positiva) tra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto; nessun rimborso è dovuto al concessionario in caso di saldo negativo.

Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie, elencate nei capitoli successivi, costituisce modifica di destinazione d'uso da subordinare a permesso di costruire (L.R. n.19/1999).

Non sono soggetti a permesso i mutamenti di destinazione d'uso di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le presenti NTA e/o con quelle degli strumenti esecutivi (art. 48, comma 1, lettera a), L.R.56/77 e s.m.i.) e in assenza di opere edilizie..

Art. 8 Destinazioni residenziali (r)

Comprende la residenza di ogni tipo e le sue pertinenze (abitazione permanente, saltuaria, residences, economica popolare, ecc.).

Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza quali cantine, tavernette, lavanderie, servizi igienici, sgombero, stireria, guardaroba, soffitte, vani di sottotetto collegati direttamente all'unità sottostante, autorimesse, posti macchina coperti, ecc.; tali vani e superfici costituiscono pertinenze se costituenti a catasto servizio complementare e se sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, alle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio principale.

Art. 9 Destinazione produttiva (p)

Tale categoria comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria p1 (impianti industriali) comprende:
 - produzione di beni di qualunque dimensione;
 - immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
 - commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti;
 - amministrazione aziendale ed attività funzionalmente connesse all'attività industriale (uffici, laboratori, attività di progettazione e di supporto alla ricerca ed all'innovazione tecnologica, formazione professionale, ecc.);
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro, spazi per il riposo, attività ricettive, lettura, ecc. per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p2 (impianti artigianali di produzione) comprende:
 - produzione di beni;
 - immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
 - commercializzazione dei beni prodotti;
 - amministrazione aziendale e destinazioni connesse all'attività artigianale (uffici, laboratori, locali espositivi, ecc.);
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p3 (attività di deposito e di rottamazione) comprende:
 - attività relative allo smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento dei materiali;
 - commercializzazione dei materiali di recupero;
 - amministrazione aziendale;
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all'attività e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p4 (attività di servizio alla produzione ed al mercato) comprende:
 - attività concernenti la movimentazione e/o stoccaggio delle merci;
 - immagazzinaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
 - attività di ricerca, studio e produzione di nuove tecnologie destinate al supporto dei processi produttivi e del mercato;
 - amministrazione aziendale;
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all'attività e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p5 (artigianato di servizio alla residenza) comprende:
 - attività rivolte al servizio della persona, dell'impresa, dei mezzi di trasporto, ecc. (botteghe artigiane, laboratori ed officine di riparazione, lavaggio auto, centri estetici, corrieri, traslochi, autotrasporti ecc.) ;
 - commercializzazione al dettaglio dei beni prodotti;
 - spazi per esposizione ed immagazzinamento delle merci e ricovero degli automezzi.

In ogni caso non sono ammesse attività nocive od inquinanti o riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L.137 del 9/5/1997.

Art. 10 Destinazione commerciale (c).

La destinazione commerciale (c), per le offerte alimentari, extralimentare e mista, all'ingrosso, al dettaglio, ecc, è composta dalle seguenti sottocategorie:

- sottocategoria c1 (commercio all'ingrosso) comprende:
 - strutture di vendita con accessibilità prevalentemente veicolare per mercati e insediamenti per la distribuzione all'ingrosso;
- sottocategoria c2 (commercio al dettaglio) comprende:
 - strutture di vendita, come definite all'art. 5 comma 10 degli Indirizzi e criteri della DCR n.563 del 29/10/99 e s.m.i., mercati e pubblici esercizi. In relazione alle vigenti leggi di settore, in relazione alle caratteristiche del comune, le attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa si suddividono in:
 - esercizi di vicinato (fino a 150 mq);
 - medie strutture di vendita (tra 150 e 1500 mq);
 - grandi strutture di vendita (oltre 1500 mq).

Ai sensi dell'art. 24 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 ed s.m.i. la sottocategoria c2 comprende:

- pubblici esercizi;
- artigianato;
- attività terziarie al servizio della persona.

La destinazione urbanistica di cui sopra consente l'attivazione, nelle zone di insediamento commerciale riconosciute, delle tipologie previste dalla compatibilità territoriale.

- sottocategoria c3 (commercio di carburanti per autotrazione):
la presente sottoclasse si riferisce a tutte le attività compatibili con le disposizioni legislative di settore, ed in particolare alle "Disposizioni attuative dell'art. 2 della L.R. 14/2004, Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 e DGR 57-14407 del 20/12/2004 all.1 e s.m.i., in presenza di stazioni di servizio così articolabili per funzioni presenti:
 - stazioni di servizio (erogazione automatica di carburante, locali per il lavaggio, l'ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo, servizi igienici ed eventualmente altri servizi accessori);
 - stazioni di rifornimento (erogazione automatica di carburante, servizi igienici, attrezzature per servizi accessori vari; sono esclusi i locali per lavaggio, ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo;
 - chiosco (erogazione automatica di carburante, locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti ed accessori per autoveicoli, ed eventuale locale adibito a servizi igienici);
 - punto sia isolato sia appoggiato (erogazione automatica di carburante ed eventuale pensilina, senza alcuna struttura ausiliaria).

**Art. 11 Destinazioni direzionali (d) e turistico-ricettive e di servizio(tr):
attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse
collettivo, pubblici e privati, attività ricettive in genere.**

La categoria direzionale comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria d1 comprende:
 - attività di livello funzionale elevato (sedi di servizio di tipo amministrativo e gestionale; sedi principali di imprese, aziende, società, ecc.);
- sottocategoria d2 comprende:
 - attività di livello funzionale inferiore (sedi decentrate di enti, sportelli bancari ed assicurativi , studi professionali, agenzie immobiliari, agenzie commerciali, agenzie turistiche, servizi informatici, servizi sindacali, uffici in genere, ecc.);

La categoria turistica-ricettiva e di servizio comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria tr1 comprende:
 - attività di livello funzionale elevato (alberghi e motel di categoria superiore, centri congressuali multimediali, centri espositivi, ecc.);
- sottocategoria tr2 comprende:
 - attività di livello locale (alberghi, pensioni, locande, ristoranti, mense, ecc.);
- sottocategoria tr3 comprende:
 - attività ricettive all'aperto (costruzioni temporanee ad uso abitazione e di campeggio, predisposizione di aree per l'impiego continuativo di roulotte, case mobili, pic-nic, spazi attrezzati per il gioco, ecc.);
- sottocategoria tr4 comprende:
 - attività culturali, di ricerca, promozionali e simili, ecc.;
- sottocategoria tr5 comprende:
 - attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti, edifici di culto, centri pastorali, ecc.);
- sottocategoria tr6 (attività per lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero al chiuso e all'aperto) comprende:
 - cinematografi, teatri, auditorium e simili;
 - associazionismo socio-culturale-ricreativo;
 - attrezzature sportive (scuderie, maneggio, palestre, piscine, centri fitness e simili);
 - attività sportiva e ricreativa;
 - luna park, spettacoli itineranti e simili;
- sottocategoria tr7 comprende:
 - attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici specifici.
- sottocategoria tr8 comprende:
 - strutture e spazi di uso pubblico per il rimessaggio di automezzi, case mobili, roulotte, ecc..

Art. 12 Destinazioni agricole (a): attività agricole, forestali

Tale categoria comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria a1 (attività per la produzione agricola) comprende:
 - terreni seminativi a prato, frutteti, vigneti, orti, attività floricole;
 - residenza rurale e relative pertinenze per coloro che svolgono le attività agricole;
 - fabbricati e volumi tecnici funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e ad essa assimilate (fienili, depositi, ricoveri per allevamento di animali, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, serre, ecc.);
 - costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione, e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali;
 - strutture tecniche e tecnologiche;
- sottocategoria a2 (attività zootecnica) comprende:
 - attività per l'allevamento intensivo di animali;
 - residenza rurale e relative pertinenze per coloro che svolgono le attività zootecniche;
 - fabbricati e volumi tecnici funzionali alle esigenze dell'azienda (fienili, depositi, ricoveri per allevamento animali, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole;
 - costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti zootecnici;

- strutture tecniche e tecnologiche;
- sottocategoria a3 comprende:
 - attività per gli usi agricoli e forestali necessari al mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali;
- sottocategoria a4 (attività di agriturismo) comprende:
 - abitazioni riservate al personale dell'esercizio
 - abitazioni per la residenza temporanea agrituristica;
 - strutture di supporto all'attività agrituristica (cucina, mensa, locali di ritrovo, ricoveri per allevamento animali, depositi, strutture per il gioco ed il tempo libero, piccole aree per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tenda o caravan, ricovero automezzi ed attrezzature agricole, ecc.).

TITOLO III

Classificazione dei tipi di intervento

Art. 13 Riferimenti legislativi

In conformità a quanto previsto all'Art. 13 della l.u.r. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli che seguono sono definiti i principali tipi di intervento attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G. nelle parti del territorio definite al successivo TITOLO IV.

Le definizioni fanno generalmente riferimento a quanto indicato dalla Circolare della Regione Piemonte n. 5 del 27 aprile 1984 e dal DPR 380/01 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, ma si integrano con essa per le parti non coincidenti.

Ove non specificato dalle presenti definizioni le opere consentite per ogni tipo di intervento sono quelle previste nella Circolare sopraccitata (DGR 27/04/1984, n. 5/SG/URB) e dal DPR 380/01.

Per quanto riguarda le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, fatto salvo quanto previsto dalle leggi di settore e di competenza dell'ASL, valgono le prescrizioni contenute nella presente normativa debitamente integrata dal Regolamento Edilizio approvato.

Gli interventi che riguardano edifici riconoscibili o riconosciuti dal P.R.G. come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo VI delle presenti norme.

Su tutto il territorio comunale gli interventi di sola demolizione edilizia, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi previsti al presente Titolo III, sono soggetti secondo la legislazione nazionale vigente a Dichiarazione di Inizio Attività purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i. “Codice dei Beni culturali e del Paesaggio” e quelli individuati dal P.R.G. ai sensi dell'Art. 24 della l.u.r. 56/77 o mediante Permesso di Costruire.

Le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al P.R.G. ai sensi del punto f) comma 8° art. 17 l.u.r. 56/77, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G. abbia espressamente escluso tale possibilità e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

Ove non diversamente previsto per particolari zone o aree urbanistiche ovvero da specifici vincoli imposti a parti del territorio da leggi o norme generali o di settore, gli interventi consentiti su edifici, o parti di essi, in cui siano presenti o si intendano mantenere attività in contrasto con quelle previste dalle relative Tabelle normative, sono limitati ai soli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo

secondo le definizioni più avanti specificate e con le specificazioni, le deroghe o le limitazioni eventualmente previste per tali interventi in ogni singola zona o area urbanistica.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di agibilità, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione (I.U.A.) ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione, pertanto:

Sul patrimonio edilizio esistente posto all'interno delle zone IUA e corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva è fatto divieto di:

- Deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali: portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali;
- Eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni tipiche della tradizione locale, ripristinando nel tempo le parti eventualmente compromesse in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.
- Per quanto riguarda il restante patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:
- sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali predominanti dell'intorno;
 - ~~eliminare~~ sostituire i manufatti che costituiscano elemento di forte contrasto con gli aspetti ambientali del contesto.

Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)

Rientrano nella manutenzione ordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera a), l.u.r. 56/77) e Art. 3, 1° comma, lettera a) del DPR 380/01) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (senza alterazione dei caratteri originali e aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- la pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti.
- In particolare devono essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra di colori diversi;
- la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balaustrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti o di tipo analogo, che non comportino modifiche architettoniche al fabbricato nel suo insieme;
- la sostituzione di serramenti interni;
- la tinteggiatura delle facciate verso i cortili interni;
- la posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
- la realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- l'inserimento di servoscala e di interventi edilizi limitati per il superamento delle barriere architettoniche (scivoli, piani inclinati);

Per quanto riguarda in particolare gli impianti produttivi rientrano nella manutenzione ordinaria tutte quelle opere legate agli impianti tecnologici, purché realizzate all'interno dei locali chiusi.

Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)

Rientrano nella manutenzione straordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera b), l.u.r. 56/77) e Art. 3, 1° comma, lettera a) del DPR 380/01) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che dette opere non alterino i volumi e le superfici utili lorde delle singole unità immobiliari o di interi edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso in atto.

Tali interventi non devono comunque introdurre modifiche o alterazioni sostanziali all'impianto tipologico ed alle strutture originarie degli edifici che configurino un organismo in tutto o in parte diverso da quello esistente.

Sono inclusi nella manutenzione straordinaria, o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, le seguenti opere:

- 1) per le finiture esterne, gli interventi possono consistere in:
 - riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate previa presentazione di apposita campionatura dei colori e dei materiali;
 - riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.) con materiali e tecniche anche diversi da quelli eventualmente preesistenti (laddove non vietati espressamente dal P.R.G. per ragioni di tutela ambientale);
 - interventi di non rilevante entità, quali ad esempio, la sostituzione, il rifacimento di recinzioni e muri di sostegno, il rifacimento di campi da gioco, l'installazione di coperture pressostatiche e simili, ecc.;
- 2) per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne, gli interventi possono consistere in:
 - sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti, quali scale, solai e murature, senza variazioni delle quote; è ammessa una modesta variazione delle pendenze dei tetti determinata da preesistenti oggettive e comprovate condizioni di inadeguatezza tecnica e volta al miglioramento delle condizioni igieniche e dell'isolamento termico e all'acqua, purché non ne derivi una maggiore volumetria abitativa o una maggiore Sul utilizzabile. In caso di sostituzione delle coperture sono sempre vietate le lamiere ondulate a vista, in materiali plastici e traslucidi, ferme restando eventuali ulteriori disposizioni per specifiche zone urbanistiche;
 - sostituzione, rifacimento, di locali per la installazione di impianti tecnici, quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, ecc.
 - inserimento di impianti per il superamento delle barriere architettoniche quali vani ascensori in edifici esistenti;
 - realizzazione di locali igienici e cucine purché interne alle strutture esistenti;
 - modeste variazioni alle aperture esterne ed ai balconi;
 - realizzazione di soppalchi di arredo interno, con struttura indipendente da quella dell'edificio;
 - opere che portino ad un incremento del numero di unità immobiliari, purché consistano in lavori edilizi di modesta entità quali ad esempio: la apertura o chiusura di porte, la realizzazione o l'abbattimento di tramezzi senza alterare i caratteri tipologico-distributivi dell'edificio;
 - la formazione di intercapedini interrati;
 - la costruzione di autorimesse ex Art. 9 della legge 122/89 nell'interrato di edifici esistenti o di loro pertinenza;

- la realizzazione in edifici esistenti di scalette o rampe esterne, attrezzature decorative, di arredo o complementari agli edifici principali, quali pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di passaggi, o di aperture.

Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RT, RC)

Rientrano nel restauro e risanamento conservativo (Art. 13, 3° comma, lettera c), l.u.r. 56/77) e Art. 3, 1° comma, lettera a) del DPR 380/01) gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio (v. p.to 6 Art. 4 delle presenti norme) nella sua configurazione attuale, se rispondente all'impianto di progetto originale, oppure a favorirne il suo ripristino se successivamente trasformato e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso 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 o da leggi di settore, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri intrinseci ed estrinseci dell'edificio e della volumetria originaria senza alterazioni planivolumetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni, salvo quelle necessarie per rimuovere le superfetazioni.

Gli interventi di "restauro" (RT) e di "risanamento conservativo" (RC) possono anche essere attuati disgiuntamente laddove puntualmente previsto dal P.R.G., nel qual caso valgono le seguenti definizioni:

- a) gli interventi di "restauro" (RT) riguardano gli edifici da conservare integralmente o da riportare all'originaria conformazione di progetto solo con metodi rigorosamente scientifici. Pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale. Tale tipo di intervento deve pertanto riferirsi:
 - all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci, alla tessitura muraria;
 - all'organizzazione tipologico-distributiva interna, ove è possibile prevedere contenute modifiche all'impianto distributivo, finalizzate al recupero igienico e funzionale e all'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie esterne e interne;
 - alle volte, ai solai e alle scale interne, qualora costituiscano parte integrante dell'impianto tipologico e formale dell'edificio;
 - alla struttura portante verticale ed orizzontale; per quest'ultima può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo ai requisiti igienici richiesti dalle leggi in materia, con sistemi alternativi di illuminazione e aerazione. Analogamente si agirà in deroga, qualora le operazioni di restauro dovessero rendere impossibile il rispetto dei rapporti minimi fra superfici finestrate e superfici di pavimento così come consentito dall' Art. 1 del D.L del 09/06/99, pubblicato sulla G.U. n. 148 del 26/06/1999;
 - al tetto ed alle coperture, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo con la conservazione dei materiali originali o ad essi riconducibili per tipologia, consistenza e colore.

Parti integranti, eventualmente perdute nel tempo o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli elementi estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia;

- b) gli interventi di "risanamento conservativo" (RC), pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendano al recupero fisico e funzionale complessivo dell'edificio. Sono altresì finalizzati al raggiungimento di livelli di funzionalità adeguati alle necessità degli usi ammessi. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, oltreché modifiche distributive interne alle unità immobiliari che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, anche mediante il loro accorpamento o il loro scorporo. Laddove segnalati nelle tavole di P.R.G., devono tuttavia essere mantenuti i seguenti elementi: scale, androni, porticati, atri, logge, torri, altane, ambienti voltati o con soffitti a cassettoni, e gli elementi strutturali e compositivi che presentino valore artistico, storico e documentale. **Interventi per le finalità e con i limiti previsti all'art. 8 della L.R. 13/2007. Nel rispetto prioritario degli elementi tipologiei, strutturali e compositivi di cui sopra, sono in particolare consentiti, nelle operazioni di risanamento conservativo, i seguenti interventi:**

- ~~— limitata modifica delle quote dei solai (fino ad un massimo di 30 cm.) necessaria per ottenere le altezze di interpiano richieste dalle Leggi dello Stato, qualora non applicabili le deroghe previste dal Regolamento Edilizio;~~
- ~~— modesta variazione delle pendenze, dell'imposta e/o del colmo dei tetti necessaria a ricavare le condizioni prescritte per l'ottenimento dell'abitabilità fino ad un massimo di 30 cm senza che ciò costituisca incremento di volume;~~
- ~~— le modifiche delle dimensioni delle aperture necessarie per ottenere i rapporti minimi fra le medesime ed il pavimento.~~

Per tutti gli edifici che il P.R.G. vincola a restauro o risanamento conservativo, la domanda di permesso di costruire deve essere corredata dagli atti di previsti dal regolamento edilizio vigente e da quanto richiesto al successivo art. 26 delle NTA. Per quanto riguarda i vincoli di facciata valgono i disposti di cui all'Art. 26 punto 5.

Non rientrano nel restauro e nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della S.U.L. esistente ad esclusione di quella che eventualmente si dovesse realizzare per ricostituire parti di edificio demolite nel tempo (e rigorosamente documentate) o in conseguenza di formazione di soppalchi agibili in volumi preesistenti.

Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)

Rientrano nella ristrutturazione edilizia (Art. 13, 3° comma, lettera d), l.u.r. 56/77) così come integrato dall' Art. 3, 1° comma, lettera **a-d**) del DPR 380/01) gli interventi 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione delle aggiunte contrastanti, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti fino alla completa demolizione e contestuale "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente", così come previsto dall'art. 3, 1° comma, lettera d) del DPR 380/01.

in particolari casi sono ammesse deroghe alle altezze minime interne qualora ricorrano le condizioni previste dall' art 37 del Regolamento Edilizio coerente con quello "tipo" approvato dalla Regione Piemonte.

Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia:

- RE.I Gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di volume, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. È possibile l'utilizzazione del sottotetto nel rispetto dei criteri di cui alla L.R. 21/1998 integrata dalle eventuali prescrizioni specifiche di zona;
- RE.II oltre agli interventi elencati per la RE.I sono ammesse le modifiche interne di fabbricati comportanti aumenti della Sul e modesti incrementi di volume conseguenti agli interventi descritti ai successivi punti a) e b), fatta salva la normativa eventualmente stabilita per particolari zone o aree urbanistiche. In particolare nei casi di interventi in edifici con destinazione residenziale si ammette:
- a) per edifici inseriti in cortina edilizia, quando sia anche solo in parte di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra di essi;
 - b) per edifici inseriti in una cortina edilizia, quando sia mancante di servizi e/o di collegamenti verticali efficienti, si ammette l'ampliamento trasversale entro il limite di mq. 25 di superficie coperta purché riguardante i prospetti meno significativi, con esclusione delle facciate dove sono collocate logge, balconate e ballatoi che vanno mantenuti integri; l'intervento è subordinato all'accertamento dell'impossibilità di ricavare altrimenti i servizi indispensabili;
- RE.III interventi che, in applicazione del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia n. 380 del 06/06/2001, consistenti nella demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente". La ristrutturazione di tipo RE.III è prevista quando la completa demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi non pregiudica la riconoscibilità dell'impianto originario del tessuto edificato esistente.
- Con l'attuazione di uno qualsiasi dei tipi di ristrutturazione previsti è ammessa la modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici, con il tessuto edilizio circostante e con quelle ammesse nella rispettiva zona urbanistica.
- L'applicazione dell'intervento di RE come demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente" è subordinata alle limitazioni previste dalle disposizioni di ogni singola zona urbanistica e dalle disposizioni previste al successivo TITOLO IV – Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali. In particolare per la zona IUA tale possibilità di intervento è classificata come RE.III ed ammessa esclusivamente sugli edifici puntualmente indicati nelle cartografie di progetto P2.4.

Art. 18 Ampliamento edilizio (AE)

- Costituiscono ampliamento edilizio gli interventi, eventualmente combinati con altri tipi di intervento, volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici utili lorde) di edifici esistenti, mediante addizioni orizzontali o verticali, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore (grossatura) di manica, magazzini interrati, ecc. in applicazione dei parametri territoriali o fondiari previsti per ogni singola area urbanistica.
- Gli ampliamenti edilizi (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) devono rispettare gli indici (volumi o superfici utili lorde) e le prescrizioni previste dal P.R.G., dai suoi Strumenti Urbanistici Esecutivi e dal Regolamento Edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.
- Limitati innalzamenti delle facciate esistenti per il recupero dei sottotetti, fino ad un massimo di 1,00 m, possono conservare il filo degli edifici esistenti sottostanti.

Art. 19 Sostituzione edilizia (SE) – Demolizione (DE)

Comprende gli interventi che consentono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può avvenire, salvo diversa indicazione, entro i limiti della S.U.L. edificata preesistente, nel rispetto della tipologia preesistente e dei restanti parametri edilizi e urbanistici e del Regolamento Edilizio; inoltre deve avvenire all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito e non deve determinare in ogni caso un intervento di lottizzazione. All'interno dell'area di pertinenza sono anche possibili interventi di accorpamento di 2 o più edifici, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla presente norma.

La successiva riedificazione può anche portare al contestuale ampliamento (AE) delle preesistenze, in applicazione dei parametri urbanistici e/o dei meccanismi normativi previsti per ogni zona urbanistica.

Il P.R.G. ammette questo tipo di intervento anche per gli edifici di recente edificazione che non presentano particolari caratteristiche architettoniche, per i quali è dunque sempre consentita (anche se improbabile) la demolizione e la nuova costruzione.

All'interno degli interventi di sostituzione edilizia è altresì possibile un cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto purché consentita nella rispettiva area o zona urbanistica e compatibile con la preesistente tipologia edilizia e con il tessuto urbanistico circostante. In tal caso resta a carico dell'intervento, il reperimento della quota di standard urbanistici eventualmente superiore a quella richiesta dagli usi in atto. A tale adempimento si può far fronte o attraverso la monetizzazione o attraverso la cessione di aree disciplinate da apposito atto qualora non diversamente precisato nella norma di zona.

Qualora non diversamente stabilito da norme specifiche di area urbanistica, il nuovo edificio può in generale avere una conformazione planimetrica e occupare un sedime (all'interno del lotto di appartenenza) diverso da quello preesistente.

Ai fini dell'applicazione delle precedenti norme non si considera Sul o "volume edilizio esistente" quello non avente le caratteristiche di cui agli artt. 19 e 21 del Regolamento Edilizio. Parimenti non si considera SUL la superficie utile o i volumi corrispondenti ad edifici accessori di edifici principali residenziali realizzati in applicazione dell'art. 45 delle NTA o già esistenti ma aventi le stesse caratteristiche in esso indicate.

L'intervento di demolizione è invece finalizzato alla sola rimozione, in tutto o in parte, di un organismo edilizio esistente. Le disposizioni normative impongono puntualmente l'eventuale ricorso a tale intervento.

Art. 20 Ristrutturazione urbanistica (RU)

Costituisce ristrutturazione urbanistica (Art. 13, 3° comma, lettera e), l.u.r. 56/77) e art. 3, 1° comma, lettera f) del DPR 380/01) il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio (delle zone urbanistiche in cui questo intervento è ammesso) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva formazione di un S.U.E. (ai sensi dell'Art. 13, 4° comma, lettera d) della L.R. 56/77).

Art. 21 Completamento (CO)

Si intende l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove opere su aree ancora libere ma inserite in porzioni di territorio già parzialmente edificate e dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

Per opere di urbanizzazione primaria (art. 91 quinquies – L.R. 56/77) si intendono:

- idoneo sistema viario pedonale e veicolare;
- idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

Gli interventi di completamento, oltre che dagli ordinari parametri urbanistici di zona, possono essere disciplinati anche da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alle tipologie ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

Nel caso in cui il completamento avvenga su aree già parzialmente edificate, occorre verificare che la capacità edificatoria del sito non sia già stata esaurita in tutto o in parte da interventi di completamento attuati successivamente alla data di adozione del progetto preliminare della presente Revisione di Piano Regolatore Generale all'interno della medesima area fondiaria o che non vi sia stato, per qualsiasi motivo, un trasferimento di cubatura che renda nulla la capacità stesa dell'area. Tale verifica va effettuata sulla base ed in applicazione di quanto definito dall'art. 4 punto 11 delle presenti norme.

Nei casi in cui non siano presenti o non risultino adeguate le opere di urbanizzazione primaria, in special modo le reti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, queste dovranno essere rese compatibili con gli incrementi introdotti dalla realizzazione dell'intervento.

Art. 22 Nuovo impianto (NI)

Sono in generale compresi nel nuovo impianto (Art. 13, 3° comma, lettera g), l.u.r. 56/77) e art. 3, 1° comma, lettera e), DPR 380/01) gli interventi volti alla utilizzazione delle aree inedificate, classificate "C" ai sensi del Decreto Ministeriale 1444 del 1968 ed elencate all'ultimo comma dell'art 24 delle N.T.A., disciplinate con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

Di norma gli interventi di nuovo impianto si attuano attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso Convenzionato, e nei casi in cui non siano presenti o non risultino adeguate le opere di urbanizzazione primaria, in special modo le reti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, queste dovranno essere rese compatibili con gli incrementi introdotti dalla realizzazione dell'intervento.

TITOLO IV

Suddivisione del territorio comunale in zone e aree urbanistiche - prescrizioni

Art. 23 Suddivisione in zone e in aree urbanistiche

L'intero territorio comunale è suddiviso in "zone urbanistiche" e, quando ritenuto necessario, a loro volta sono ulteriormente suddivise in sottozone urbanistiche. Le zone e sottozone costituiscono raggruppamenti di "aree urbanistiche". Le zone sono individuate con apposita simbologia grafica sulle tavole di progetto (P.2) e da una sigla composta da lettere maiuscole; le sottozone sono contraddistinte da una barra ed una sigla (es. EE/sa); le aree rappresentano invece parti delle precedenti e sono individuate da un numero arabo (es. n° 259).

Il Consiglio Comunale può apportare limitate modifiche ai confini di aree e/o zone urbanistiche solo per uniformarli alle proprietà catastali che in sede di intervento edilizio risultino eventualmente frazionate in modo palesemente incongruo rispetto ad un razionale sfruttamento dell'area. Tali modifiche rientrano fra quelle previste dall'Art. 17, 8° comma, lettera a) della l.u.r. 56/77, se assumono il significato di veri e propri errori materiali; devono invece essere motivate all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo, ai sensi dell'Art. 17, 8° comma, lettera c) della sopracitata legge, se assumono diverso significato.

Art. 24 Classificazione delle zone urbanistiche

Le zone urbanistiche in cui è stato suddiviso il territorio comunale sono le seguenti:

Attività Residenziali:

- IUA.I: insediamenti urbani aventi carattere ambientale;
- IUA.II: tessuti edificati integrativi degli insediamenti a carattere ambientale;
- BR.I: zona consolidata residenziale di impianto originario;
- BR.II: zona consolidata residenziale di recente edificazione (sottozona: BR.I/ii di impianto unitario);
- BR.III: zona consolidata residenziale;
- BR.IV: zona consolidata residenziale di impianto rurale;
- VP: zona destinata a verde privato;
- CR.I: zona residenziale parzialmente consolidata;
- CR.II: zona residenziale di completamento (sottozona CR.II/c);
- CR.III: zona residenziale di nuovo impianto;
- TR: zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;

Attività economiche:

- BC: zona destinata ad attività economiche in ambito urbano consolidato;
- BM: zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali, esistenti;
- BI: zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti;
- CTS: zona destinata ad attività turistico – sportive di nuovo impianto;
- TP: zone destinate ad attività ~~pubbliche~~, private o di enti di interesse collettivo;

Attività agricole:

- EE: zona agricola (sottozone EE/sa – salvaguardia ambientale, EE/i – Isola Amministrativa “Alpe Peccia”);

EP: zona per aziende agricole esistenti;

Servizi pubblici:

SP.I: zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77);

Ai fini della classificazione prevista dal D.M. 1444/68, le zone urbanistiche sono così definite:

- la zona IUA I è classificata di tipo “A”, le zone urbanistiche CR.II/c, CR.III, CTS, sono definite di tipo “C”;
- le zone EE e relative sottozone sono classificate di tipo “E”,
- tutte le altre zone sono classificate di tipo “B”.

Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche

Ogni zona urbanistica e sottozona comprendono al loro interno aree urbanistiche le quali sono contraddistinte da numeri arabi.

La classificazione delle aree urbanistiche nelle relative zone urbanistiche e sottozone è demandata alle tavole di Progetto (P2) e la loro aggregazione per zone e sottozone è indicata espressamente sui richiamati elaborati di progetto ed elencata per ordine di area urbanistica e zona/sottozona nei Quadri Sinottici (P1.2).

Ciascuna area urbanistica si riconduce alla relativa zona di appartenenza per quanto riguarda gli aspetti fondamentali dello stato di fatto ed i criteri principali previsti per la trasformazione, ma può contenere ulteriori specificazioni per quanto riguarda i parametri o le condizioni di edificazione, in modo da tenere maggiormente in conto particolari situazioni del tessuto o dell'impianto urbano in cui si viene a collocare.

Gli interventi edilizi ordinariamente consentiti dalla norma specifica della zona urbanistica (Titolo IV) e dell'area urbanistica devono essere verificati prioritariamente con le ulteriori condizioni di verifica e di vincolo riconoscibili sulle tavole di progetto del PRGC, ponendo particolare attenzione alle disposizioni contenute in:

- Titolo I - Norme generali Prescrizioni generali (prescrizioni per l'attuazione del PRGC e delle disposizioni sul Commercio (L.R. 28/99 e s.m.i.);
- Titolo VI - Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali;
- Titolo VII - Tutela Ambientale. Tracciati e fasce di rispetto stradali. Vincoli relativi ai tracciati infrastrutturali e rispettive fasce di rispetto, alle aree per la protezione civile, alle disposizioni sulla compatibilità acustica, conseguenti al rischio geologico e prescrizioni ambientali,

in quanto il rispetto delle suddette disposizioni potranno costituire limitazioni alle possibilità di intervento normalmente attribuite alla rispettiva zona urbanistica (o sottozona).

Particolare attenzione va inoltre posta agli aspetti idrogeologici e geologico-tecnici. Indagini specifiche di settore hanno portato alla formulazione di una specifica zonizzazione del territorio comunale. Ogni intervento edificatorio dovrà quindi attenersi alle prescrizioni contenute nell'elaborato AT4.10 “Carta dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” e AT4.11 “Carta dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Isola amministrativa di alta montagna)”, che possano comportare limitazioni ai tipi di intervento edilizi, alle destinazioni d'uso ammissibili, nonché subordinare la possibilità di intervento alla realizzazione e collaudo delle opere pubbliche necessarie alla messa in sicurezza delle aree. Ai fini della determinazione della potenzialità di intervento espressa da ogni singola porzione di territorio è quindi necessario non solo riconoscere la zona urbanistica di appartenenza, ma anche la “classe di pericolosità” attribuita, controllando non solo le tavole di progetto P2.2/1-2 e P2.3/1-5, ma anche la “Carta dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” AT4.10 e AT 4.11.

Art. 26 Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (Livera, Miniggio, Perino, Piana, Trivero, Vaglio) - IUA.I

1. Il P.R.G. individua cartograficamente gli Insediamenti Urbani aventi Carattere Ambientale (I.U.A.) ai sensi del punto 1°, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77 dove si riscontra la maggior presenza di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa la necessità del mantenimento della trama viaria ed edilizia di tali insediamenti. Essi sono: Livera, Miniggio, Perino, Piana, Trivero, Vaglio. Le tavole di progetto P.2.4 del PRGC delimitano i suddetti insediamenti individuando i fabbricati e le aree pertinenti sottoposti alle prescrizioni del presente articolo.

2. Riferimenti a disposti legislativi in merito alla tutela ambientale.
All'interno di ciascuno degli Insediamenti il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:

- 1.1 le aree e gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10-11-12 e/o riconducibili all'art. 128 del D.Lgs n. 42/04, riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 48, lettera a);
- 1.2 le aree, gli edifici ed i manufatti che il P.R.G.C. definisce di valore storico-artistico o documentario ai sensi del punto 2, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77, riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 48, lettera b) e c);

A tutti gli edifici ed alle aree di pertinenza così indicati in cartografia di progetto si applicano le limitazioni di intervento edilizio e le disposizioni stabilite al successivo art. 48.

Per il conseguimento dei documenti autorizzativi necessari per l'attuazione degli interventi edilizi su edifici compresi nelle categorie di cui al precedente comma e puntualmente individuate in cartografia, valgono i disposti del 15° comma dell'Art. 49 della L.R. 56/77 ovvero il rilascio preventivo di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli immobili di cui agli artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs. 42 del 22/01/04 e per quelli già vincolati ai sensi della ex L. 1089/39;
- parere vincolante della Commissione per il Paesaggio (istituita ai sensi della L.R. n° 32 del 01/12/2008) per gli interventi diretti sugli immobili reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi dell'Art. 24, 1° comma, punti 1) e 2) della L.R. 56/77;
- parere vincolante della Commissione Regionale per il Paesaggio (istituita ai sensi della L.R. n° 32 del 01/12/2008) per gli i Piani di Recupero compresi all'interno delle aree IUA in applicazione dei disposti del comma 8°, dell'Art. 40, della L.R. 56/77.

Ciascuno degli insediamenti I.U.A.I è individuato dal P.R.G. come "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All'interno di dette zone il P.R.G.C. potrà essere attuato mediante la formazione di P.d.R. di iniziativa pubblica e/o privata; in ogni caso gli aventi titolo possono proporre alla Pubblica Amministrazione P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell'Art. 28, L. n. 457 del 5/8/78 e s.m.i.. All'interno delle aree IUA valgono i disposti dell'Art. 14 della legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell'Art. 27 della legge 457/78 e s.m.i..

3. Destinazioni d'uso. Negli Insediamenti Urbani aventi Carattere Ambientale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: classe (r) e sottoclassi p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6 e le attività ad esse accessorie quali autorimesse private, locali accessori in genere, ecc.

A specificazione della destinazione residenziale "r" è sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77 qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 8 della stessa legge 10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla legge 10/77 contribuiscono all'incremento dell'edificato riconducibile all'edilizia economica popolare.

In generale e più in particolare per le attività d1 e tr1 e tr6 è consentita la modificazione delle destinazioni d'uso in edifici esistenti purché sia verificata la compatibilità con i caratteri

tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.).

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui alla lettera B) dell'art. 6 delle NTA.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli richiamati al presente comma 3, alla data di adozione di Progetto Preliminare di P.R.G.C., è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito nelle tavole di progetto P 2.4 del P.R.G.C.

4. Tipi di intervento. Su tutti gli edifici compresi negli insediamenti aventi carattere ambientale sono sempre consentiti anche in presenza di destinazioni d'uso non comprese tra quelle indicate al primo comma del precedente punto 2 la manutenzione ordinaria (MO) e la manutenzione straordinaria (MS).

Le tavole di piano regolatore P2.4 indicano puntualmente i tipi di intervento consentiti per ogni edificio mediante D.I.A., Permesso di costruire semplice o convenzionato; in ogni caso sono sempre consentiti gli interventi che, nel presente comma, precedono quello puntualmente indicato in cartografia.

Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di meglio specificare le possibilità di intervento sul patrimonio edificato esistente e di salvaguardare gli aspetti caratteristici dell'ambiente edificato dei nuclei tradizionali, le tavole di P.R.G.C. e i quadri sinottici relativi alle zone I.U.A., segnalano puntualmente gli elementi tipologici, strutturali e compositivi che presentino valore storico, artistico o documentale o che siano riconosciuti in fase di redazione del P.R.G.C. come elementi ricorrenti, caratteristici del tessuto edilizio tradizionale.

Limitatamente ai suddetti elementi evidenziati con apposita simbologia, indipendentemente dalla modalità di intervento assegnata all'edificio, è prescritto l'intervento di restauro (RT).

Per le volte esistenti è sempre prescritto l'intervento di restauro (RT), in quanto considerate elementi di pregio anche se non puntualmente rilevate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G. Lo stesso tipo di intervento è prescritto per i solai in legno decorati o costituenti soluzioni artistiche e tecnologiche particolari e/o tipiche delle tradizioni insediative locali.

Gli interventi ammessi sono riconducibili alle definizioni contenute ai precedenti artt. 14-22, alla CPGR n° 5/SG/URB del 27/04/1984 ed alle seguenti precisazioni:

- **RT** Restauro, per il quale valgono i criteri richiamati al punto a), 3° comma, art. 16 delle presenti NTA; sono comunque ammessi anche gli interventi di MO e MS. E' sempre prescritto:

l'intervento dovrà sempre essere preceduto da uno studio storico-architettonico del manufatto o dell'edificio rapportato all'importanza dell'intervento, avendo per scopo la conservazione e la valorizzazione di un Bene Culturale di alto valore e fondandosi sul rispetto delle parti antiche ed autentiche.

Il ripristino e la nuova formazione di intonaci con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari e conformi alle prescrizioni del Piano del Colore qualora il Comune se ne doti. Nelle parti di territorio non comprese nel Piano del Colore o in assenza di questo, la scelta del materiale e la colorazione deve essere giustificata da analisi documentali sull'edificio oggetto di intervento e da un'analisi comparativa compiuta rispetto agli edifici documentari della tradizione insediativa locale. E' sempre prescritta l'eliminazione di rivestimenti estranei e non tipologicamente e storicamente coerenti con il carattere dell'edificio o del manufatto.

Il recupero di aree di pertinenza legate alla funzione dell'edificio quali cortili, accessi, giardini ed orti mediante il ripristino delle aree verdi e delle pavimentazioni, il restauro degli arredi come le fontane, i pozzi, i pergolati, le recinzioni storiche, ecc. E' sempre prescritta la rimozione di pavimentazioni, arredi e pertinenze in contrasto.

- **RC** Risanamento conservativo, per il quale valgono i criteri richiamati al punto b), 3° comma del precedente art. 16 delle NTA; sono comunque ammessi gli interventi di MO, MS, RS. E' sempre prescritto:

Il rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendone il posizionamento e salvaguardando gli elementi di pregio.

Il ripristino e l'integrazione di intonaci originari. E' prescritta l'eliminazione di rivestimenti estranei e non tipologicamente coerenti con le prescrizioni del Piano del Colore, qualora il Comune ne risulti dotato. In assenza del Piano del Colore o nelle parti di territorio non comprese, la scelta del materiale e la colorazione deve essere giustificata da un'analisi comparativa compiuta, oltre che sull'edificio stesso, su quelli documentari della tradizione insediativa locale.

Il ripristino o sostituzione degli elementi costitutivi del fronte dell'edificio, escludendo quelle opere che comportino l'impoverimento dell'apparato decorativo.

La realizzazione di modeste modifiche dei prospetti (riallineamenti di finestre, aperture di porte al posto di finestre e viceversa) purché non alterino il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano nel suo insieme e siano comprese in un progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato. Sono consentiti, inoltre, il ripristino di aperture occultate, ma esistenti e documentabili nel fronte originario, e l'eliminazione di aperture postume non conformi al carattere dell'edificio. L'inserimento di nuovi balconi è ammesso solo per soluzioni compositive compatibili con il carattere storico, architettonico e tipologico dell'edificio.

La sostituzione di chiusure e serramenti (porte, portoni, finestre, vetrine, serrande, ecc.) con altri di tipo congruente con le caratteristiche dell'edificio e con le tradizioni insediative locali. La sostituzione è invece obbligatoria se gli elementi di cui sopra, per forma, colori, materiali e dimensioni sono in contrasto con la tipologia originaria dell'edificio. In particolare è prescritta l'eliminazione di serramenti e di elementi estranei e non tipologicamente coerenti con i caratteri originari del fabbricato come le verande, le tettoie, i tamponamenti di ballatoi, ecc. Non sono ammessi vetri a specchio.

Il ripristino o sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti con mantenimento di capriate, colmi, terzere, puntoni in buono stato; restauro delle parti di maggior pregio. Il manto di copertura sarà realizzato con l'impiego di materiali e con forme e dimensioni degli elementi tipici del contesto ambientale e delle tradizioni locali.

Si ammette la realizzazione di nuovi abbaini qualora se ne dimostri la congruenza con il carattere architettonico dell'edificio e la sostituzione di quelli aggiunti con caratteri incongrui. E' consentito l'inserimento di nuovi lucernari da posizionarsi tenendo conto della conformazione architettonica dell'edificio e degli assi compositivi della facciata. E' prescritta l'eliminazione di superfetazioni o sovralti esistenti sulle coperture degli edifici.

Il consolidamento statico degli elementi strutturali o loro sostituzione in presenza di forte livello di degrado quanto, sulla base di specifica documentazione tecnica, non risulta tecnicamente possibile intervenire con procedimenti di consolidamento. Sono ammessi il rinforzo e l'integrazione strutturale degli orizzontamenti esistenti e la sostituzione di quelli che non presentano elementi di pregio e non siano recuperabili, neanche in parte, con opere di consolidamento. Modeste modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale sono consentite solo se non rientrano nei casi precedenti e purché vengano salvaguardati gli elementi di pregio eventualmente presenti, le facciate, l'aspetto esterno dell'edificio e non siano alterate le aperture esistenti. Ricostruzione delle parti crollate con materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tipologie ricorrenti nella tradizione insediativa locale.

La realizzazione di nuove scale e nuovi ascensori è possibile solo all'interno dei corpi di fabbrica e senza alterare i caratteri architettonici e strutturali dei fabbricati e i rapporti storici esistenti fra i vari sistemi distributivi.

Il recupero e risanamento delle pavimentazioni delle aree di pertinenza quali cortili, accessi e porticati; restauro degli arredi come le fontane, i pozzi, i pergolati, le recinzioni storiche, ecc. E' prescritta la sostituzione delle pavimentazioni che siano in contrasto con i caratteri dell'ambiente e l'eliminazione di superfetazioni pertinenziali quali baracche, tettoie, bassi fabbricati recenti.

- **RE** Ristrutturazione edilizia, per la quale valgono i criteri richiamati al precedente art. 17 delle NTA; sono comunque ammessi anche gli interventi di MO, MS, RS e RC. Gli aumenti di volume/sul consentiti dalle diverse categorie di ristrutturazione edilizia possono essere conseguenza dell'utilizzo del sottotetto, della sopraelevazione ammessa dei sottotetti o della realizzazione di nuovi orizzontamenti; l'incremento "una tantum" è ammesso ma limitato al 10% del volume esistente. Le attività edilizie sono subordinate al rispetto dei vincoli di cui ai successivi commi del presente articolo.

Sono definite tre categorie di Ristrutturazione edilizia:

RE.I:

La ristrutturazione edilizia di tipo I è finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti caratterizzanti il tessuto di impianto originario, riconducibili a tipologie tradizionali. Il recupero si attua attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, con la sostituzione di alcuni elementi costitutivi o strutturali dell'edificio, con la modifica e l'inserimento di nuovi elementi nel rispetto delle valenze estetiche e formali in relazione con l'ambiente esterno.

Per questi edifici le modifiche esterne e di facciata sono limitate ad interventi di adeguamento funzionale come l'apertura di nuove finestre, l'adeguamento dimensionale di quelle esistenti o l'inserimento di alcuni elementi integrativi quali balconi, abbaini e lucernari che trovino una giustificazione tecnica finalizzata al recupero funzionale dell'edificio nel rispetto dei caratteri compositivi dell'edificio.

Rientra nella Ristrutturazione edilizia di tipo RE.I anche il recupero a fini residenziali di vani chiusi su tre lati e/o riconducibili a precedenti utilizzi rurali, ma oggi con funzioni proprie non più attuali così come previsto dalla L.R. 9/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" o di tipo accessorie

RE.II:

La ristrutturazione edilizia di tipo II finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi o strutturali dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti in edifici sui quali gli interventi, pur non comportando mai la totale demolizione e la successiva ricostruzione dei fabbricati, possono riguardare modificazioni, integrazioni e sostituzioni considerevoli rispetto alla situazione in essere.

In particolare sono compresi nella Ristrutturazione edilizia di tipo RE.II oltre a quanto previsto per RE.I anche:

- realizzazione di nuovi solai per rendere possibile il recupero ad uso residenziale dei volumi delle travate o delle tettoie tradizionali. La realizzazione degli orizzontamenti (solai) per quanto possibile dovrà ricorrere all'uso di tecnologie e materiali tradizionali e presenti nel fabbricato per non alterare gli aspetti formali e compositivi degli spazi interni, consentendo l'utilizzo di tecnologie alternative quali solai in legno con isolamento o solai collaboranti legno-c.l.s. oppure in cemento armato in presenza di difficoltà operative, statiche e per rispondere a prescrizioni tecniche particolari come la resistenza al fuoco o l'isolamento verso locali tecnici ai sensi delle norme vigenti in materia.

- l'ampliamento in elevazione del fabbricato (innalzamento della linea di gronda e/o di colmo) se necessario per l'adeguamento dei minimi di altezza dei locali.

RE.III:

La ristrutturazione edilizia di tipo III finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia, attuati mediante la totale demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati, ammettendo anche incrementi di superfici utili.

In particolare sono compresi nella Ristrutturazione edilizia di tipo RE.III sono ammessi:

- ricostruzione dell'edificio con lo stesso sedime e volumetria di quello preesistente con la possibilità di incremento della superficie utile ed il recupero del sottotetto;
 - ricostruzione dell'edificio con lo stesso sedime con la possibilità di modificare l'inclinazione e/o sopraelevare la quota delle falde di copertura sino ad un massimo di 50 cm. per motivi strutturali e di contenimento energetico. In tal caso le altezze minime interne vanno intese come definite dal Regolamento Edilizio affinché si raggiungano i requisiti minimi di altezza interni. Se risultano soddisfatti i requisiti minimi di altezza per l'ottenimento dell'abitabilità è consentita l'applicazione della L.R. 21/98 "Recupero funzionale dei sottotetti" per il recupero a fini abitativi della SUL del sottotetto;
 - quanto previsto per la RE.II ove non in contrasto con le disposizioni di RE.III.
- **SE** Sostituzione edilizia, per la quale valgono i criteri richiamati al precedente art. 19 delle NTA; sono comunque ammessi anche gli interventi di MO, MS, RS, RC ed RE. Per gli edifici a cui il PRGC attribuisce tale intervento è ammessa la demolizione e contestuale ricostruzione anche con differente sagoma all'interno del proprio lotto fondiario di pertinenza, ammettendo loro accorpamenti. In tal caso la ricostruzione avverrà nel limite della volumetria preesistente e nel rispetto dei 3 p.f.t (2 p.f.t. + piano sottotetto).
- **DE:** Demolizione, per la quale valgono i criteri richiamati al precedente art. 19, ultimo comma, delle NTA. Tale intervento è prescritto dove il Comune intende intervenire per realizzare spazi pubblici o perché considerati manufatti edilizi in contrasto con l'IUA.I e non recuperabili.

5. Modalità d'intervento. "L'intervento diretto" è la modalità ordinaria per l'attuazione delle previsioni del PRGC nella zona IUA, eventualmente sottoposto ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalle leggi vigenti.

Tutti gli interventi di RE.III e SE ed i cambi di destinazione d'uso oltre i 300 mq con incremento di carico urbanistico sono subordinati a "permesso convenzionato" ai sensi del ~~4°~~ ^{5°} comma art. 49, LR 56/77; in tal caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali e gli oneri dovuti; qualora l'intervento prefiguri incrementi di SUL o cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico, la convenzione definirà le modalità di reperimento degli standards urbanistici anche mediante la monetizzazione degli stessi.

Il ricorso a modalità attuative differite mediante formazione di SUE (P.P. o PdR di iniziativa pubblica o privata) è reso obbligatorio per gli interventi di RU.

Chiunque può sempre proporre PdR all'interno delle aree IUA; ~~in tal caso sarà ammesso intervenire sulle volumetrie esistenti con incrementi del 20% al fine di regolarizzarne la geometria, attraverso l'ampliamento dello spessore di manica e l'inserimento di locali tecnico-funzionali,~~ nel rispetto dell'altezza massima esistente e nel rispetto dei vincoli di facciata indicati in cartografia previo l'ottenimento di parere favorevole da parte della commissione regionale prevista dall'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. In caso di iniziativa privata il PdR può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati compresi in esso.

6. Vincoli di facciata. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo il P.R.G. prescrive i seguenti tre tipi di vincolo di facciata:

- A) vincolo di filo fisso su spazio pubblico (vincolo di tipo "A"): non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui all'Art. 26 e riguarda solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto. Vengono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato in cartografia;
- B) vincolo della legge compositiva di facciata (vincolo di tipo "B"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igiene a tali piani. Qualora la consistenza dei materiali e la condizione strutturale dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, la Commissione Edilizia può consentire anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, il filo dei cornicioni o del coronamento superiore (con una tolleranza di 50 cm) la eventuale presenza degli elementi tipologici presenti ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni;
- C) vincolo di facciata (vincolo di tipo "C"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici per i quali non è consentita la demolizione e la sopraelevazione della facciata stessa, la quale deve essere pertanto mantenuta anche nei suoi materiali da costruzione e delle decorazioni, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni

Per interventi su interi fabbricati contraddistinti da vincoli di facciata di tipo "B" e "C" gli elaborati di progetto previsti al successivo 13 comma devono essere integrati da un'adeguata documentazione fotografica interna, esterna e degli spazi pertinenziali e da un rilievo in adeguata scala, a firma di professionista abilitato; detta documentazione deve consentire l'individuazione degli elementi tradizionali da qualificare, delle eventuali superfetazioni dell'edificio alle quali non devono essere applicati i vincoli di facciata, e le relazioni della facciata in oggetto con l'ambiente e gli edifici circostanti.

7. Conservazione degli elementi architettonici di pregio e degli elementi ricorrenti nella tradizione insediativa. La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia, e indipendentemente dal tipo di intervento previsto per l'edificio, la presenza di elementi tipologici e architettonici che, per il loro valore artistico o documentario, o perché caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale, devono comunque essere conservati e/o recuperati (si vedano le tavole di progetto P2.4).

Per questi elementi il recupero si attua esclusivamente mediante interventi di Restauro (RT) e Risanamento conservativo (RC).

In caso di incertezza circa la presenza o meno, o l'esatta collocazione, degli elementi sopraccitati, spetta all'Amministrazione il compito di verificare mediante rilievo sul sito.

Per gli eventuali elementi che, pur non essendo puntualmente rilevati dal Piano dovessero emergere dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica, l'intervento di Restauro (RT) potrà essere prescritto in sede di rilascio del Permesso di costruire, e sarà supportato eventualmente da una ulteriore analisi comparativa degli elementi già rilevati dal P.R.G.C. e puntualmente indicati nella cartografia di progetto.

In ogni caso gli interventi edilizi che coinvolgono gli elementi individuati dal PRGC o elementi riconosciuti come tali dalla documentazione fotografica saranno oggetto di un accurato rilievo.

8. Sottotetti. Nel rispetto dei tipi di intervento ammessi su ogni singolo fabbricato, si rimanda al successivo art. 46. In assenza della sussistenza delle condizioni geometriche per l'agibilità dei sottotetti si applicano le condizioni previste per ogni tipo di intervento assegnato ad ogni singolo edificio limitando gli innalzamenti ammessi ad un massimo di 30 cm per gli edifici indicati con vincolo di facciata di tipo "C" o classificati storico –artistici ai sensi dell'art. 24 LR 56/77.

Qualora si ricorra all'apertura di nuovi abbaini questi seguire le leggi compositive della facciata e dell'utilizzo di materiali coerenti con i caratteri del fabbricato ed una distanza minima tra abbaini di mt. 3,00.

9. Servizi pubblici – Parcheggi privati, edifici e/o locali accessori. I servizi pubblici, i parcheggi privati ed i locali accessori sono regolamentati dalle seguenti disposizioni:
Servizi pubblici

All'interno delle aree IUA.I il PRGC individua le aree a servizi pubblici esistenti e quelle eventualmente in progetto (rif. Tavv. P2.3 – zona SP.I). Agli edifici esistenti nelle aree a servizi sono applicabili gli interventi previsti dal PRGC (Tav. P2.4), ferma restando eventuali deroghe previste per l'attuazione ed il mantenimento in efficienza di tutti i servizi pubblici erogati, acquisiti tutti i pareri vincolanti degli enti competenti in materia.

Reperimento di standard

La dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77 è rispettata dal P.R.G.C. all'interno di tutto il territorio comunale e di sue singole parti pertanto, al fine di incentivare la qualificazione della zona IUA.I, si prescrive:

- con interventi di RE.III e SE e in presenza di cambi di destinazione d'uso con incremento di carico urbanistico per SUL superiori a 300 mq si richiede la totale monetizzazione degli standard dovuti per l'intervento;
- in sede di attuazione di Piani di Recupero non individuati in cartografia si ammette la totale monetizzazione degli standard dovuti per l'intervento;

In tutti gli altri casi non è richiesto il reperimento degli standard.

Parcheggi privati

La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa verificata la fattibilità tecnica da parte degli uffici comunali.

Gli spazi per le autorimesse, per la quota prevista dalla L. 122/89, devono essere ricavati in alternativa:

- in sotterraneo: in questo caso è ammesso eccedere anche le quantità minime previste dalla L. 122/89 e deve essere prevista la sistemazione a verde con apporto di terreno vegetale con spessore minimo di 50 cm su soletta su un'area pari ad almeno il 30% dell'estensione del parcheggio e comunque mantenendo permeabile almeno il 30% della rispettiva area libera di pertinenza;
- ai piani terreni dei fabbricati principali: solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ricavare posti auto in strutture esistenti di pertinenza. In questo caso il reperimento ammesso delle quantità minime di legge non dovrà pregiudicare le leggi compositive o il decoro della facciata e non dovrà comportare l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico A tal fine l'accesso veicolare alle strade pubbliche dovrà essere comunque unico;
- in superficie: il reperimento delle quantità minime di legge potrà essere localizzato nelle aree di pertinenza se ricavate nel contesto degli edifici esistenti, cioè addossate ad essi uniformandosi per materiali e finiture o ricavati all'interno del lotto fondiario. La realizzazione potrà avvenire con le medesime modalità previste all'art. 45, caso A), con l'impiego dei materiali prescritti nel successivo comma 10 e nel limite inderogabile di 1 mq/ 10 mc di volume costruito. E' inoltre consentita la realizzazione di tetti verdi con riporto massimo di terreno vegetale pari a 50 cm e resa obbligatoria per superfici superiori a 50 mq.

Il rispetto dei disposti della L. 122/89 è obbligatoriamente richiesto per i soli interventi di RE.III, SE, estesi ad interi fabbricati e RU.

Il riuso di sottotetti esistenti in applicazione della L. 21/98 o con le procedure previste per ogni singolo intervento non richiede il reperimento di parcheggi privati.

Gli spazi all'aperto, eventualmente sistemati a parcheggio, devono essere realizzate con sistemi che garantiscano la semipermeabilità della superficie alle acque meteoriche.

La richiesta di formazione di nuovi accessi veicolari sarà consentita qualora gli uffici competenti del comune valutino accettabile il livello di rischio conseguente; in ogni caso l'accesso dovrà essere automatizzato e rispettare le disposizioni del Regolamento edilizio comunale.

10. Caratteri compositivi degli edifici. Le zone IUA presentano una omogeneità e una uniformità complessiva dell'impianto edilizio e di alcuni caratteri compositivi degli edifici, che il P.R.G. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di nuova costruzione.

Le murature dovranno essere in pietra locale o laterizio (cotto tradizionale) o intonacate con eventuali rivestimenti limitati in pietra, i manti di copertura in coppi o tegole tipo portoghesi o equivalenti, gli infissi in legno naturale, verniciato o equivalenti per finitura. Recinzioni, ringhiere e parapetti dovranno sempre essere mantenuti e ripristinati se riconducibili alla tipologia tradizionale, in caso contrario le cancellate e le ringhiere saranno realizzate in ferro verniciato, i portoni di ingresso ai cortili in legno o a cancellata in ferro verniciato. In caso di interventi di sistemazione o sostituzione delle coperture ed in assenza di cornicioni decorativi originari dovranno essere previsti ripristini o rifacimenti in struttura di legno con passafuori. Potrà essere prevista la sistemazione dell'intradosso degli sporti attraverso perlinatura o tegole a vista. Le scale esterne sono ammesse solamente per l'accesso al secondo piano f.t. e purché compatibili con i caratteri architettonici tradizionali.

Fatto salvo quanto già indicato al comma 7 del presente articolo, si richiama, in sede di progettazione edilizia per tutti i tipi di intervento e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali, il rispetto delle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio comunale.

11. Aree verdi inedificabili (VI). E' vietato, salva motivata autorizzazione del Corpo Forestale dello Stato, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico; è inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone. In presenza di giardini di impianto storico si impone il mantenimento degli stessi ed il loro ripristino.

Tali aree sono da considerare inedificabili, fatta eccezione per gli edifici pertinenziali alla residenza come definiti all'art. 45 delle NTA e per la realizzazione di locali interrati con le stesse finalità, così come la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato quali gioco bocce, ecc., purché tali interventi non contrastino con la presenza di giardini di impianto storico e/o la presenza di alberi di particolare valore ambientale e paesaggistico o di alto fusto di cui il Corpo Forestale dello Stato non dia il benestare all'abbattimento.

In presenza di P.d.R. è ammessa la ridistribuzione planimetrica delle superfici a verde inedificabile.

12. Aree fondiarie libere – (PT). Nella zona IUA.I, il PRG individua graficamente le zone PT. Tali zone sono localizzate su aree fondiarie in genere libere da edificazione, su spazi pertinenziali di edifici esistenti, o su spazi di uso privato (cortili, passaggi pedonali, viabilità di accesso ai fondi privati, etc.) e si distinguono da quelle che il PRG individua come viabilità o spazio pubblico.

Sulle aree PT è ammessa la localizzazione dei diritti edificatori (nuove edificazioni e ampliamenti di edifici esistenti) contemplata dai precedenti commi del presente articolo.

Per quanto riguarda le acque, si richiede che le superfici, qualora siano pavimentate, siano realizzate con sistemi che garantiscano, almeno, la semipermeabilità.

13. Elaborati progettuali richiesti. Si rimanda alla verifica delle condizioni e delle prescrizioni contenute all'art. 7, 4° comma, del Regolamento Edilizio vigente.

Per gli interventi edilizi che eccedono la MS ed estesi all'intero fabbricato è sempre richiesta:

- una accurata documentazione fotografica di tutte le parti interessate dagli interventi in progetto (facciate esterne, dei locali interni e degli spazi comuni, ecc.);
- un rilievo dettagliato delle parti oggetto di intervento edilizio (almeno scala 1:50) per gli edifici vincolati, segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, oggetto di vincoli di facciata "B" o "C" ed in presenza di elementi architettonici di pregio.

14. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

• **15 Riconoscibilità dei ruderi ed interventi ammessi.**

E' ammesso il recupero dei ruderi ai fini abitativi con le modalità seguenti:

- se il manufatto ancora presenta struttura muraria ben conservata che testimonia il volume della costruzione preesistente, o se si presentano documenti comprovanti lo stato originario dell'edificio, esso potrà essere ricostruito con volume, materiali, e tipologia conformi al modello originario.
- se lo stato del fabbricato non è più chiaramente riconoscibile ne' documentabile, ma le strutture murarie sussistono su almeno i 2/3 del perimetro per un'altezza media non inferiore ad 1.30 m è consentito recuperare l'edificio nel rispetto del perimetro originario e per un'altezza massima delle fronti di 8 m (2 p.f.t.).

In ogni caso i criteri costruttivi da adottare nel rifacimento degli edifici diruti sono subordinati al rispetto delle prescrizioni del precedente punto 10) del presente articolo.

Al fine di facilitare il recupero dei rustici, si ricorda che è possibile usufruire dei disposti della L.R. 9/03.

~~Ogni caso particolare, non contemplato nei suddetti punti, verrà esaminato dalla Commissione Edilizia in via analogica nel rispetto degli intendimenti generali di salvaguardia dell'ambiente e della tradizione insediativa locale.~~

Art. 27 Prescrizioni per i tessuti edificati integrativi degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale - IUA.II

Le aree che il PRG individua come tessuti edificati integrativi degli insediamenti urbani di carattere ambientale, comprendono nuclei consolidati posti nelle immediate vicinanze delle zone che il Piano individua di valore ambientale (zona IUA.I). il cui tessuto edificato presenta caratteristiche di continuità ed integrazione con queste ultime.

Le tipologie costruttive ed i caratteri del tessuto edificato che connotano queste aree richiedono che il PRG individui puntualmente, analogamente alle zone IUA.I, gli edifici che possiedono caratteri che richiedono tutela. Per tali insediamenti valgono le seguenti prescrizioni.

1) Riferimenti a disposti legislativi in merito alla tutela ambientale

All'interno di ciascuno degli insediamenti IUA.II, il Piano individua graficamente due categorie di edifici e di aree ad essi pertinenti:

- 1.1 gli edifici e le aree compresi negli elenchi di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i.;
- 1.2 gli edifici che il P.R.G. definisce di interesse documentario ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77.

A tutti gli edifici ed alle aree di pertinenza così indicati in cartografia di progetto si applicano le limitazioni di intervento edilizio e le disposizioni stabilite al successivo art. 48.

2) Destinazioni d'uso e tipi di intervento

Sono applicabili le prescrizioni previste per le IUA.I.

3) Tipi e modalità di intervento

Fermo restando le limitazioni di intervento di cui al precedente p.to 1) gli interventi ammissibili sui restanti fabbricati sono riconducibili al recupero funzionale dei fabbricati esistenti mediante interventi di RE, così come definito al precedente art. 17. Per gli edifici che alla data di adozione del progetto preliminare presentano già un completo rimaneggiamento è ammissibile anche l'intervento di sostituzione edilizia SE con il mantenimento del filo di fabbrica preesistente per gli edifici posti in fregio a viabilità e spazi pubblici.

Sia per gli interventi RE che di tipo SE è ammesso un intervento di ampliamento "una tantum" della S.U.L. del 20% rispetto a quella esistente fino ad un massimo di 25 mq per ogni unità abitativa al fine di raggiungere le altezze minime interne dei fabbricati o per ampliare planimetricamente il fabbricato da recuperare, potendo elevare il fabbricato fino ad un massimo di mt. 1,00.

Analogamente alla zona IUA.I gli interventi si attuano mediante premesso di costruire; in ogni caso è data facoltà di proporre interventi recupero mediante PdR qualora si intenda intervenire con interventi di SE su più fabbricati contemporaneamente.

4) Altre prescrizioni

Per quanto non diversamente specificato ai precedenti punti 1, 2, 3, si rimanda alle prescrizioni del precedente art. 26.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 28 Prescrizioni per le zona consolidata residenziali di impianto originario - BR.I

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate sostanzialmente consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono immobili con prevalente tipologia edilizia a cortina, di impianto originario, caratterizzati dalla presenza di edifici accessori affacciatisi sui cortili interni. Per queste zone il P.R.G. prevede modesti ampliamenti al fine di migliorare la qualità delle unità immobiliari.

Per le zone BR.I valgono le seguenti prescrizioni:

- è sempre riconosciuto l'edificato esistente. Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è tuttavia consentito, per ogni unità immobiliare, un ampliamento "una tantum" del 10% della S.U.L. esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare consentendo comunque un ampliamento minimo di 25 mq per ogni unità immobiliare;
- i tipi di intervento ammessi sono quelli indicati nella tabella normativa; per tutti gli interventi edilizi (compresi gli ampliamenti "una tantum") si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;
- al fine di razionalizzare il recupero dell'edificato esistente, è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici accessori (stalle, fienili, depositi) verso la residenza, a parità di volume esistente;

- Laddove non siano presenti particolari prescrizioni volte al mantenimento di particolari caratteristiche storiche dell'edificio è permessa la sostituzione edilizia con obbligo di ricostruzione sullo stesso sedime. Nel caso di sostituzione edilizia vanno previsti parcheggi nella misura di un posto auto per unità immobiliare da reperire all'interno degli edifici accessori laddove possibile, o nelle aree comprese nelle zone urbanistiche VP nelle immediate vicinanze degli edifici oggetto dell'intervento;
- E' sempre possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98;
- qualora il lotto fondiario lo consenta, e sia presente o realizzabile un accesso carraiolo allo stesso è ammessa la realizzazione di posti auto privati nel rispetto delle modalità e quantità previste al successivo art. 45 delle NTA.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.I valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

Art. 29 Prescrizioni per la zona consolidata residenziale di recente edificazione - BR.II e sottozona BR.II/iu di impianto unitario.

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.II sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie plurifamiliari, anche multipiano, ove spesso sono riscontrabili attività commerciali al minuto, ed attività di servizio compatibili con la residenza.

Per le zone BR.II valgono le seguenti prescrizioni:

- le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella tabella normativa;
- i tipi di intervento edilizio ammessi sono indicati dalla tabella normativa;
- sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi che non comportino aumento di S.U.L. e aumento della capacità insediativa esistente alla data di adozione del progetto preliminare ed ai fini volumetrici, tali aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sulle aree di pertinenza valutata alla data di adozione del progetto preliminare, la quale non può essere aumentata. Ai fini urbanistici esse conservano la capacità insediativa dello stato di fatto, fermo restando la possibilità di incrementi "una tantum" del 10% della SLP esistente con un minimo di 25 mq per unità immobiliare esistente attuabile sugli edifici composti di max. due unità immobiliari residenziali;
- è sempre ammesso il recupero dei sottotetti in applicazione della L.R. 21/98;
- è altresì ammessa la realizzazione di autorimesse ed edifici accessori e di quant'altro previsto dalle disposizioni del successivo art. 45.

La sottozona BR.II/iu contraddistingue interventi di recente edificazione realizzati in attuazione di uno strumento urbanistico unitario. Alle aree così individuate si riconosce la capacità edificatoria prevista dai SUE eventualmente in atto e, a seguito della sua scadenza, la possibilità di intervenire con interventi di MO, MS, RS, RE.I ed RE.II nel rigoroso mantenimento delle capacità edificatorie esistenti, escludendo l'applicazione degli incrementi "una tantum" previsti al precedente comma.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.II e BR.II/iu valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle allegate Tabelle normative.

Art. 30 Prescrizioni per la zona consolidata residenziale - BR.III

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bi familiari consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario.

Sugli edifici ricadenti in questa zona P.R.G. individua generalmente l'esigenza di migliorare la qualità edilizia dei manufatti esistenti ed il loro riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse secondo le seguenti prescrizioni:

- è riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto preliminare per le volumetrie o le superfici riconosciute ai sensi della legge 47/1985. Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è tuttavia consentito, per ogni unità immobiliare, un ampliamento "una tantum" del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare (da cui è esclusa la S.U.L. del sottotetto e dei locali accessori alle destinazioni d'uso proprie in atto). Tale incremento dei diritti edificatori deve in ogni caso fare parte di un progetto formalmente e funzionalmente integrato all'unità immobiliare preesistente; qualora tale ampliamento generasse tuttavia una densità fondiaria (calcolata rispetto all'area di pertinenza dell'edificio) superiore a 0,40 mq/mq di S.U.L., esso deve essere ridotto nel rispetto del predetto indice; è comunque consentito un ampliamento minimo di 25 mq per ogni unità immobiliare esistente adibita a residenza;
- per l'area BR.III n. 400 in aggiunta a quanto previsto al precedente punto e nel rispetto dei parametri previsti dal presente articolo si ammette un ampliamento della S.U.L. di ulteriori 60 mq;
- per tutti gli interventi edilizi ammessi si richiede l'uso delle tipologie edilizi tradizionali qualora si intervenga su edifici collocati in contesto caratterizzato da tipologie riconducibili a quelle tradizionali;
- limitatamente agli edifici prevalentemente residenziali è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti dall'art. 4, p.to 8 delle NTA.; in questo caso i nuovi vani realizzati dovranno risultare ampliamento delle unità immobiliari sottostanti;
- è altresì ammessa la realizzazione di autorimesse ed edifici accessori e di quant'altro previsto dalle disposizioni del successivo art. 45.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per le aree urbanistiche ricadenti in BR.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

Art. 31 Prescrizioni per la zona residenziale consolidata di impianto rurale - BR.IV

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV riguardano parti del territorio in cui è ancora riconoscibile la presenza di un impianto a tipologia rurale, mantenente un'elevata integrità

degli elementi edilizi e degli spazi privati ad essi asserviti. Il P.R.G. intende conservare tali caratteri anche mediante il recupero degli edifici per funzioni essenzialmente residenziali.

Per le zone BR.IV valgono le seguenti prescrizioni:

- destinazioni d'uso, modalità, tipi di intervento così come stabilito dalle tabelle normative;
- è riconosciuto un indice di utilizzazione fondiario non superiore a quello esistente alla data di adozione del progetto preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti valutate. Tale valutazione viene effettuata facendo rientrare nel computo anche quelle superfici chiuse con murature perimetrali estese a non meno di 1/2 del loro perimetro. Dove non presenti volumi da recuperare o questi inferiori al 10% della SUL esistente, è consentito un ampliamento, una tantum, del 20% della S.U.L. esistente, prescrivendo il mantenimento delle preesistenti distanze dalle strade e il mantenimento dell'allineamento dei fronti verso spazi pubblici, e spazi privati assoggettati a servitù (aie, cortili, comuni);
- Nel caso di edifici principali (escluse quindi le pertinenze e gli edifici accessori) la cui S.U.L. esistente è documentata al momento dell'adozione del Progetto Preliminare risulti inferiore ai 100 mq di S.U.L. in alternativa al precedente incremento del 20% si consente un ampliamento fino al raggiungimento di una S.U.L. complessiva per l'intero edificio di 100mq.;
- Per tutti gli interventi ammessi si richiede il mantenimento dei caratteri architettonici dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona facendo riferimento, in sede di progettazione, alle prescrizioni di cui al comma 7 Art. 26 delle presenti Norme;
- per le aree poste nel territorio, in assenza di connessione con adeguate strutture infrastrutturali (fognature, viabilità, impianto idrico, parcheggi, illuminazione, ecc.), l'insediamento di nuove attività è subordinato alla stipula di Permesso di costruire convenzionato finalizzato al contestuale adeguamento delle infrastrutture carenti,
- per tutti gli interventi edilizi ammessi si richiede l'uso delle tipologie edilizi tradizionali, rimandando alle prescrizioni contenute all'art. 26.;
- è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti dall'art. 4, p.to 8 delle NTA.; in questo caso i nuovi vani realizzati dovranno risultare ampliamento delle unità immobiliari sottostanti;
- in assenza di connessione con adeguate strutture infrastrutturali (fognature, viabilità, impianto idrico, parcheggi, illuminazione, ecc.), l'insediamento di nuove attività è subordinato alla stipula di Permesso di costruire convenzionato finalizzato al contestuale adeguamento delle infrastrutture carenti.
- è altresì ammessa la realizzazione di autorimesse ed edifici accessori e di quant'altro previsto dalle disposizioni del successivo art. 45.

Qualora il Piano individui graficamente tramite l'apposita sigla (r) la presenza sull'area urbanistica di ruderi di edifici, è consentita la ricostruzione di questi ultimi nelle quantità originarie riscontrabili da opportuna indagine documentaria

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche comprese in BR.IV valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle specifiche tabelle normative.

Art. 32 Prescrizioni per le zona destinata a verde privato – VP

Le aree che il P.R.G. vincola come verde privato sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (P2) con apposita simbologia grafica.

Le aree VP costituenti area urbanistica a se stante non sono dotate di capacità edificatoria, pertanto non contribuiscono al calcolo del volume edificabile. Differentemente qualora le aree VP siano all'interno del perimetro dei SUE individuati in cartografia dal PRGC queste contribuiscono alla capacità edificatoria del SUE in quanto parte della superficie territoriale dello stesso; in questo caso le aree VP dovranno rimanere libere dall'edificazione spettante al SUE.

Per le aree VP inserite in SUE, individuati graficamente sulle tavole del PRGC, sono ammesse piccole variazioni di forma, facendo salva la quantità minima indicata nelle Schede d'area.

In tutte le aree VP è possibile realizzare autorimesse e spazi per la sosta di autoveicoli e manufatti accessori ~~privati~~ nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 45; giochi bimbi, piccole attrezzature sportive scoperte di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, ecc. Si ammette la realizzazione di manufatti al servizio delle attrezzature sportive limitati ad un massimo di 12 mq di superficie coperta da computare nel limite massimo e delle tipologie costruttive del successivo art. 45. In ogni caso una quota pari ad almeno il 70% della superficie VP deve essere sistemata a verde permeabile.

Nelle aree VP indicate in cartografia ed in presenza di accordo bonario con il proprietario dell'area, il Comune potrà realizzare parcheggi di uso pubblico al servizio delle differenti frazioni, a condizione che l'accessibilità veicolare sia facilmente realizzabile da via pubblica ed in sicurezza. In questo caso le aree a parcheggio da reperire in superficie non potranno interessare più del 30% di ogni singola area urbanistica, dovranno essere piantumate e realizzate con criteri atto ad assicurare una permeabilità minima del 50%.

E' vietato, salva motivata autorizzazione del Corpo Forestale dello Stato, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone. In presenza di giardini di impianto storico si impone il mantenimento degli stessi ed il loro ripristino.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 33 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - CR.I

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.I riguardano parti del territorio urbano, caratterizzate da spazi parzialmente edificati in presenza di lotti liberi, ricompresi in più ampi ambiti consolidati o strettamente adiacenti ad essi, destinati all'edificazione di edifici prevalentemente residenziali, con interventi di completamento edilizio.

Per questa zona il P.R.G.C. consente piccoli ampliamenti degli immobili esistenti nel rispetto dei parametri di zona e completamenti edilizi (CO) sulle aree libere o liberabili previa demolizione dell'esistente, al fine di perseguire il miglioramento della qualità edilizia degli immobili; tali interventi si attuano mediante permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato. Per le zone CR.I, valgono le seguenti prescrizioni:

- l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario stabilito dalla Tabella normativa; è tuttavia riconosciuto, se superiore, l'indice fondiario esistente alla data di adozione del progetto preliminare;
- i tipi di intervento e le destinazioni d'uso ammessi sono quelli indicati dalla Tabella Normativa;

- per gli edifici esistenti è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti dall'art. 4, p.to 8 delle NTA.; in questo caso i nuovi vani realizzati dovranno risultare ampliamento delle unità immobiliari sottostanti;
- per gli edifici esistenti è altresì ammessa la realizzazione di autorimesse ed edifici accessori e di quant'altro previsto dalle disposizioni del successivo art. 45. Per gli interventi edilizi di (CO), (SE), è fatto obbligo del reperimento di aree a parcheggio nella quantità minima prevista dalla L.122/89;
- il lotto libero di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, ~~per una estensione minima del 25%, escludendo dal calcolo le eventuali coperture piane che dovranno sempre essere realizzate a "tetto verde" ancorché conteggiando "tetti verdi" per una estensione minima del 40% della superficie fondiaria libera;~~ ed almeno la metà di detta superficie dovrà essere a piena terra;
- in assenza di connessione con adeguate strutture infrastrutturali (fognature, viabilità, impianto idrico, parcheggi, illuminazione, ecc.), l'insediamento di nuove attività è subordinato alla stipula di Permesso di costruire convenzionato finalizzato al contestuale adeguamento delle infrastrutture carenti.

Sui lotti liberi, in assenza degli interventi edilizi di Completamento edilizio (CO) sono esclusivamente consentite le seguenti opere:

- recinzione a giorno dei fondi con le modalità previste dal R.E. comunale;
- manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
- il mantenimento delle eventuali attività agricole in atto.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per le aree urbanistiche ricadenti in CR.I valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

Art. 34 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento - CR.II e relativa sottozona CR.II/c

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.II riguardano parti residenziali del territorio puntualmente definite in cartografia, costituenti spazi interclusi, non ancora edificati, di più ampi ambiti consolidati.

Nelle aree così classificate il PRGC intende consentire il completamento dell'ambito urbano in cui sono inserite, assegnando a tali interventi il compito di potenziare le urbanizzazioni primarie esistenti e/o di reperire le necessarie dotazioni di servizi pubblici. Per le zone CR.II. si prescrive quanto segue:

- a. l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiario stabilito dalla Tabella Normativa;
- b. i tipi di intervento e le destinazioni d'uso sono quelli indicati dalla Tabella Normativa. Per interventi di completamento edilizio (CO) che prevedano la contemporanea realizzazione di più fabbricati e che non rientrano nelle condizioni di cui al precedente art. 6, comma 2, gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 per il reperimento degli standard e/o la realizzazione di opere infrastrutturali aggiuntive rispetto ai semplici allacci. Nelle aree urbanistiche CR.II/c individuate in cartografia con l'apposito simbolo "C", dove la realizzazione di opere

infrastrutturali eccede il semplice allacciamento ai pubblici servizi, l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al p.to a), anche per la realizzazione di un solo fabbricato, è subordinata alla stipula di una convenzione o di impegno unilaterale ai sensi del ~~5°~~ 4° comma, art. 49, L.R. 56/77. L'oggetto della convenzione riguarderà la cessione e/o la realizzazione e/o la monetizzazione di aree a parcheggi individuate in sede di progetto edilizio; in caso di reperimento di spazi di uso pubblico questi dovranno verificare che il lato minore risulti almeno di mt. 5; il Comune ha comunque facoltà di valutare ogni singolo intervento e di integrare le suddette previsioni con le opere pubbliche che in sede di approfondimento progettuale risulti necessario realizzare; in ogni caso deve essere privilegiata la realizzazione delle opere pubbliche o delle viabilità in progetto indicate in cartografia e poste nelle immediate vicinanze delle aree oggetto di intervento. In particolare l'attuazione dell'intervento sull'area n° 528 dovrà assicurare la formazione di idoneo marciapiede lungo via Roma, verificando la possibilità di ampliare il parcheggio SP.I n°515 e all'intervento sull'area n° 529 sarà demandato anche il reperimento delle aree necessarie per la realizzazione della banchina lungo la strada provinciale per Selve-Marcone;

- c. Per gli interventi edilizi di (CO) è fatto obbligo del reperimento di aree a parcheggio nella quantità minima prevista dalla L.122/89 e sono ammessi gli edifici e manufatti accessori previsti dall'art. 45 delle NTA;
 - d. il lotto libero di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, **per una estensione minima del 25%, escludendo dal calcolo le eventuali coperture piane che dovranno sempre essere realizzate a "tetto verde" ~~ancorché conteggiando "tetti verdi" per una estensione minima del 40% della superficie fondiaria libera~~**, ed almeno la metà di detta superficie dovrà essere a piena terra;
 - e. i progetti di completamento edilizio (CO) dovranno essere corredati di elaborati grafici atti alla valutazione dell'inserimento dei nuovi fabbricati sul territorio circostante;
- Sui lotti liberi, in assenza degli interventi edilizi di Completamento edilizio (CO) sono esclusivamente consentite le seguenti opere:
- recinzione a giorno dei fondi con le modalità previste dal R.E. comunale;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
 - il mantenimento delle eventuali attività agricole in atto.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in CR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

Art. 35 Prescrizioni per la zona residenziale di nuovo impianto - CR.III.

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.III riguardano parti del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (P2). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie. In questo caso lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettarne sia la localizzazione che la dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere

detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area indicata in cartografia risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.

Per le aree CR.III il PRGC fornisce una “Scheda d’Area” contenente le prescrizioni specifiche per l’attuazione degli interventi previsti la cui funzione e cogenza delle varie prescrizioni in essa contenuti è precisata in premessa del documento P 3.2. Per l'attuazione del piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G.C., in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo. Tale definizione deve avvenire sulla base degli indirizzi contenuti nelle “Schede d’Area”.

Gli interventi di nuova edificazione sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. All'interno di tali SUE potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli Art. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura convenuta nell'ambito della soprarichiamata convenzione.

Per la zona CR.III si prescrive quanto segue:

A) Attuazione degli interventi mediante SUE

- a) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e di quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio;
- b) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle “Schede d'Area”. La distribuzione dei servizi e del verde privato eventualmente indicato sulla cartografia di PRGC, può subire limitate variazioni di forma o di ubicazione, senza che ciò comporti variante urbanistica; in caso di mutate esigenze modifiche eccedenti quanto in precedenza indicato saranno stabilite con variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, ~~7°~~ **5°** comma LR 56/77 **e s.m.i.**;
- c) è fatto obbligo del reperimento di aree a parcheggio nella quantità minima prevista dalla L.122/89 e sono ammessi gli edifici e manufatti accessori previsti dall’art. 45 delle NTA;
- d) le convenzioni dei S.U.E. di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica eventualmente indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Nell’ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;
- e) i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto; documenti da riproporre ed aggiornate in sede di richiesta di permesso di costruire dei fabbricati;

B) Fase transitoria, ovvero in assenza di SUE

In assenza degli interventi di nuovo impianto(NI) di cui al precedenti punti, sono consentite le seguenti opere:

- opere di recinzione a giorno dei fondi;
- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d’uso sui manufatti eventualmente presenti;
- mantenimento delle attività agricole in atto.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute

all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento. Per tutte le aree urbanistiche appartenenti alla zona CR.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

Art. 36 Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale – TR

Le aree comprese nella zona urbanistica TR riguardano parti del territorio occupati da impianti produttivi per lo più dismessi dalle attività produttive originarie, per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G.C. prevede interventi di riordino urbano e di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sono finalizzati alla bonifica dei siti ed all'insediamento di attività a prevalente destinazione residenziale e ad attività compatibili con l'ubicazione urbana delle stesse mediante nuova costruzione o recupero degli edifici esistenti.

Lo strumento urbanistico esecutivo deve interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tav. P2). All'interno dell'area di intervento dovranno essere reperiti gli standard minimi previsti dall'art. 21 dell L.R. 56/77; la loro individuazione e ubicazione è demandata alla redazione del SUE.

Gli interventi di trasformazione sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Per le aree urbanistiche di tipo TR il PRGC fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti la cui funzione e cogenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2.

Per la zona TR si prescrive quanto segue:

A) Attuazione degli interventi mediante SUE

- a) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e di quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio;
- b) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede d'Area";
- c) è fatto obbligo del reperimento di aree a parcheggio nella quantità minima prevista dalla L.122/89 e sono ammessi gli edifici e manufatti accessori previsti dall'art. 45 delle NTA;
- d) le convenzioni del S.U.E. di iniziativa privata dovrà di tutte le opere necessarie alla completa infrastrutturazione dell'intervento, nel rispetto del progetto di SUE. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;
- e) i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto; documenti da riproporre ed aggiornate in sede di richiesta di permesso di costruire dei fabbricati;

B) Fase transitoria, ovvero in assenza di SUE

In assenza degli interventi di nuovo impianto(NI) di cui al precedenti punti, sono consentite le seguenti opere:

- opere di recinzione a giorno dei fondi;

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti presenti;

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa riportata nell'Allegato A sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Art. 37 Prescrizioni per la zona destinata ad attività economiche in ambito urbano consolidato - BC

Le aree comprese nella zona BC riguardano parti del territorio in cui risultano insediate attività economiche, che richiedono tipologie edilizie anche diverse da quelle residenziali.

Per tali zone il P.R.G. individua l'esigenza di confermare l'insediamento delle attività esistenti e di promuovere il consolidamento di quelle ammesse (commerciali, culturali, per lo spettacolo, ricettive), avendo riguardo di garantirne la loro compatibilità con il tessuto urbano circostante, pur riconoscendo la tipicità delle attività in esse svolte.

Oltre alle indicazioni contenute nella relativa Tabella normativa, sono previsti per le zone BC, le seguenti prescrizioni:

- indice di utilizzazione fondiario e rapporto di copertura non superiore a quello indicato in Tabella normativa, ovvero non superiore a quello esistente alla data di adozione del PRGC qualora quest'ultimo risulti maggiore;
- la presenza di destinazioni d'uso diverse da quelle economiche citate dal 1° comma del presente articolo (in particolare la residenza) è consentita fino ad un massimo del 30% della S.U.L. complessiva dell'area urbanistica; risultano sempre ammessi (nei limiti degli indici di zona) 120 mq di residenza per ogni attività insediata avente almeno 400 mq di superficie utile minima;
- per quanto riguarda le attività commerciali, fatti salvi gli esercizi eventualmente già insediati alla data di adozione del Progetto Preliminare, la compatibilità con le strutture distributive di commercio al dettaglio è definita dai Criteri commerciali vigenti richiamati al precedente art. 6, lett. B);
- per interventi di completamento (Art. 21 delle presenti norme) è richiesto il reperimento di uno standard pubblico pari ad almeno l'80% della S.U.L. in progetto; di questa una quota pari ad almeno il 50% deve essere sistemata a parcheggio pubblico; la restante quota può essere monetizzata a discrezione dell'Amministrazione comunale;
- per le quantità in ampliamento o nuova costruzione è richiesto il rispetto delle quantità minime richieste dalla L. 122/89 sui parcheggi privati. In presenza di attività ammesse dal P.R.G.C. ma caratterizzate da grande richiesta di parcheggio (come i locali pubblici), si impone il reperimento di una quantità di parcheggi privati pari ad almeno il doppio di quelli minimi imposti dalla citata L. 122/89.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche BC valgono inoltre le prescrizioni contenute nell'allegata Tabella normativa.

Art. 38 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM

Le aree comprese nella zona urbanistica BM riguardano parti del territorio in cui si è consolidata una struttura composta prevalentemente da attività rivolte all'artigianato di produzione e di servizio, ma che in virtù della loro favorevole collocazione in rapporto alle principali direttrici di traffico possono risultare sede di attività commerciali al dettaglio.

Il P.R.G. intende confermare tali aree, riqualificando e razionalizzando il tessuto urbanistico esistente, mediante l'insediamento di nuove attività rivolte alla formazione di mix funzionali più integrati e compatibili.

Per le zone BM si prescrive quanto segue:

- a) sono consentiti interventi di ampliamento edilizio, completamento, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica;
- b) l'intervento di ristrutturazione urbanistica è attuato tramite SUE; il completamento e la sostituzione edilizia tramite permesso di costruire convenzionato; l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia tramite permesso di costruire;
- c) l'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,9 mq/mq per gli interventi attuati con SUE; l'indice fondiario è di 1,0 mq/mq per gli interventi attuati con permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato.

Le quantità edificabili così determinate (S.U.L.) sono concentrate nelle aree fondiarie, fino a raggiungere un rapporto fondiario di copertura non superiore al 70% della medesima.

Qualora l'intervento previsto richieda il ricorso al SUE (interventi di RU), le aree da dismettere per servizi sono da valutare nella quantità prevista dall'Art. 21 l.u.r. 56/77; le quantità di standards variano in funzione dell'effettivo mix funzionale previsto dall'intervento.

Nel caso l'intervento richieda il ricorso al Permesso di costruire convenzionato lo standard di cui all'art. 21 l.u.r. 56/77, da calcolare nel lotto fondiario asservito al nuovo intervento, può essere monetizzato per almeno il 50%.

- d) gli interventi devono prevedere un mix funzionale nel rispetto delle seguenti soglie dimensionali:

- commercio-terziario: massimo 40%;
- artigianato: minimo 60%.

Per quanto riguarda le attività commerciali, fatti salvi gli esercizi eventualmente già insediati alla data di adozione del Progetto Preliminare, la compatibilità con le strutture distributive di commercio al dettaglio è definita dai Criteri commerciali vigenti richiamati al precedente art. 6, lett. B).

Qualunque sia la destinazione prevista, l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia per una quota del 20% della S.U.L. destinata effettivamente alle attività artigianali o commerciali: un minimo di 120 mq è comunque sempre consentito e non deve essere superato un massimo di 200 mq per ogni azienda insediata. Tali superfici rientrano nel computo delle capacità edificatorie complessive previste per la zona.

Il P.R.G. ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività artigianale insediata (spaccio aziendale) per una quota massima del 10% della S.U.L. destinata alle attività artigianali con una superficie minima sempre consentita di 80 mq ed un limite massimo di 150 mq per ogni azienda artigianale insediata.

- f) in assenza di interventi di cui al precedente punto a) sono consentite:

- opere di recinzione a giorno dei fondi;
- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;
- opere riguardanti le aree non edificate senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso del suolo, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole;

- g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli;
- f) per le quantità in ampliamento o nuova costruzione è richiesto il rispetto delle quantità minime richieste dalla L. 122/89 sui parcheggi privati.
- Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
- Per tutte le aree urbanistiche BM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

Art. 39 Prescrizioni per la zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti - BI

Le aree comprese nella zona urbanistica BI riguardano parti del territorio a prevalente destinazione produttiva, di carattere industriale e artigianale.

Per tali zone il P.R.G. intende confermare le caratteristiche produttive, consentendo gli adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate ed i necessari completamenti dell'area urbanistica con nuove attività.

Per le zone BI valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per gli insediamenti già esistenti e sui lotti liberi non ancora asserviti ad edifici esistenti, l'indice di utilizzazione fondiario non deve essere superiore a 1 mq/mq ovvero non deve superare l'indice esistente (nel caso fosse già superiore a quest'ultimo) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area asservita a ciascun edificio alla stessa data. Il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 70% ovvero non deve superare il rapporto esistente (nel caso fosse già superiore a quest'ultimo) alla data di adozione del Progetto Preliminare, con riferimento all'area asservita a ciascun edificio alla stessa data.
- b) Sono consentiti gli interventi previsti dalla tabella normativa; **In particolare per interventi di ampliamento (AE) e completamento (CO) di SUL pari o superiore a 600 mq e di ristrutturazione urbanistica (RU), si richiede la formazione di SUE per il contestuale reperimento delle aree a standard, di cui all'Art. 21 L.R. 56/77, corrispondenti al 10% della superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento;**
- c) l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia per una quota massima, fatte salve le quantità esistenti, del 10% della S.U.L. destinata effettivamente all'attività produttiva: un minimo di 80 mq è comunque sempre consentito per ogni azienda produttiva insediata e non deve essere superato un massimo di 200 mq per unità produttiva. Tali superfici rientrano nel computo delle capacità edificatorie complessive previste per la zona. Il PRGC ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio aziendale) per una quota del 10% della S.U.L. destinata alle attività produttive con un massimo di 150 mq per ogni azienda artigianale insediata ed un minimo sempre consentito di 80 mq. La destinazione terziaria è parzialmente consentita, ma deve essere direttamente correlata all'attività produttiva;

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche comprese nella zona BI valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

Art. 40 Prescrizioni per la zona destinata ad attività turistico - sportive di nuovo impianto - CTS

Le aree comprese nella zona CTS riguardano parti del territorio da destinare ad attività ricettive, di ristoro e di turismo sportivo ed interessano gli ambiti cartograficamente individuati sulle tavole di progetto.

Gli interventi edilizi avverranno esclusivamente a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato e dovranno riguardare preferibilmente l'intera area urbanistica. L'intervento dovrà farsi carico della progettazione e della realizzazione di tutte le opere infrastrutturali necessarie dall'insediamento dell'attività con finalità turistico-sportiva

Per la zona CTS si prescrive quanto segue:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria, dei tipi di intervento e delle destinazioni d'uso stabilite dalla Tabella normativa,;
- b) si ammette inoltre attività di vendita diretta di prodotti tipici locali prodotti dalle attività insediate sul territorio fino ad un massimo di 150 mq di SUL;
- c) è ammessa la residenza del titolare o del custode per una superficie massima di 100 mq da computare nel calcolo della SUL realizzabile. La realizzazione delle superfici residenziali è vincolata all'attività in progetto e pertanto non scindibile dalla stessa; parimenti in caso di cessazione dell'attività cesserà la funzione residenziale ad essa connessa. Pertanto detto vincolo dovrà essere trasformato in atto pubblico e debitamente trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente;
- d) è sempre vietato lo stoccaggio a cielo libero di qualsiasi tipo di materiale;
- e) in assenza di interventi di cui al precedente punto a) sono consentite:
 - opere di recinzione a giorno dei fondi;
 - opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;
 - opere riguardanti le aree non edificate senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso del suolo, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole;

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico – tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella Normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Art. 41 Prescrizioni per la zona destinata ad attività **pubbliche, private o di enti di interesse collettivo - TP**

Le aree comprese nella zona urbanistica TP riguardano parti del territorio che il P.R.G. destina ad attività private di interesse collettivo e cioè:

- TP/01 (area n. 1008 in località Riasca) attrezzature ricettive e per la ristorazione, strutture socio-assistenziali, case di cura e per la residenza assistita;
- **TP/02 (area n.1020 in località S.Francesco): attrezzature ricettive e per la ristorazione,** strutture socio-assistenziali, case di cura e per la residenza assistita, funzioni di rilevante interesse pubblico;
- TP/c: attrezzature per la collettività, istruzione, ospitalità;
- TP/e: (Enel, impianti tecnologici vari): attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici e relativi alla mobilità di persone e merci, attrezzature provinciali e spazi per la manutenzione delle strade;
- TP/pc: (area n. 510 in località S. Sebastiano): area destinata alla sosta dei camper;

Su tali aree il P.R.G. individua le destinazioni d'uso specifiche, ma in quanto attività private non ne prevede l'espropriabilità e conseguentemente non rientrano nel computo degli standard art. 21 l.u.r. 56/77.

In particolare valgono le seguenti regole:

- A) Nell'area TP/01 (n. 1008) e nell'area TP/02 (n.1020) sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie delle attività indicate.

Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:

- indice territoriale di superficie pari a 0,3 mq/mq
- altezza massima 3 p.f.t. (10,5 m)
- rapporto di copertura 30%

Per l'area TP/02 n.1020 l'interesse pubblico dovrà essere riconosciuto attraverso un'apposita Delibera di Consiglio comunale, previo parere favorevole della competente Asl, così come disposto dall'art.27, 6ter della LR 56/77 e smi.

- B) Nelle aree del tipo TP/c sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata.

Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:

- S.U.L. max pari all'esistente, incrementabile del 20%
- altezza massima esistente.
- rapporto di copertura 50%.

- C) Nelle aree di tipo TP/e sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata.

Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:

- S.U.L. max pari a 0,35 mq/mq
- altezza massima 3 p.f.t.
- rapporto di copertura 30%.

- D) Nelle aree di tipo TP/pc sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediabile.

Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:

- S.U.L. max pari a 40 mq per la realizzazione di una struttura a servizio dei camperisti (servizi igienici / docce, carico acqua, smaltimento acque, allacciamento linea elettrica, telefono);
- altezza massima 1 p.f.t.
- rapporto di copertura 20%.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche del tipo TP valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

Art. 42 Prescrizioni per la zona agricola – EE e relative sottozone EE/sa, EE/i.

Le aree comprese nella zona urbanistica EE riguardano parti del territorio generalmente inedificate dove sono in atto attività di tipo agricolo o forestale, che il P.R.G.C. intende mantenere. Rientrano anche in questa zona le sottozone EE/sa di salvaguardia ambientale e EE/i, l'area dell'isola amministrativa di “Alpe Peccia”.

Per queste aree si prescrive quanto segue:

- a) indice fondiario di superficie massimo per la costruzione di nuove residenze rurali in funzione delle colture in atto o in progetto nella azienda interessata, pari a:
0,06/3 mq/mq per terreni a colture protette in serre fisse;

0,05/3 mq/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
0,03/3 mq/mq per terreni a colture legnose specializzate;
0,02/3 mq/mq per terreni a seminativo ed a prato;
0,01/3 mq/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ettari per aziende);
0,001/3 mq/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo per abitazioni non superiori a 170 mq di S.U.L. per ogni azienda.

In ogni caso le dimensioni per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare una S.U.L. di 500 mq. Il recupero a fini abitativi delle costruzioni esistenti anche di uso e tipologia agricola alla data del progetto preliminare è possibile nei limiti delle quantità di cui al presente punto a).

Entro i limiti sopra stabiliti sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della l.r. 31/7/84 n.35.

La S.U.L. edificabile per le abitazioni rurali di cui sopra è computata, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

~~Oltre i limiti sopra ricordati è ammesso il recupero di volumi agricoli per usi residenziali anche per soggetti non rientranti fra quelli previsti dall'Art.2135 del Codice Civile, fino al 30% del volume residenziale esistente e comunque sempre fino a 60 mq di S.U.L.~~

Nel computo della S.U.L. edificabile non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui al successivo punto b), anche se comprese nel corpo dell'edificio in cui è collocata l'abitazione.

Ai fini del computo della quantità edificabili è ammessa l'utilizzazione di appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui od in parti agricole di Comuni limitrofi **posti ad una distanza massima di 2 km.**

Ciascun appezzamento genera la capacità edificatoria relativa all'indice che gli è proprio secondo la coltura praticata. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che essi costituiscano variante al P.R.G.

Il trasferimento dei volumi edificabili di cui sopra non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui capacità edificatoria è stata utilizzata sono classificate come "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove attrezzature, di cui alla lettera b) del presente articolo, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali;

- b) la possibilità di costruire le infrastrutture, le strutture e le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione, l'allevamento e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento e caratteristiche riferiti esclusivamente alle esigenze della singola azienda agricola;
- c) la S.U.L. edificabile, destinata alla costruzione o all'ampliamento delle abitazioni rurali, è oggetto di permesso di costruire esclusivamente a favore:
- degli imprenditori agricoli, ai sensi delle Leggi 9.5.1975 n. 153 e 10.5.1976 n. 352 e delle leggi 12.5.1975 n. 27 e 23.8.82 n. 18, anche quali soci di cooperative;
 - dei proprietari dei fondi e di chi abbia titolo, e cioè gli imprenditori (di cui al punto precedente) ed i salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - degli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma della legge 63/78 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Oltre i limiti sopra ricordati è ammesso il recupero di volumi agricoli per usi residenziali anche per soggetti non rientranti fra quelli previsti dall'Art. 2135 del Codice Civile, fino al 30% del volume residenziale esistente e comunque sempre fino a un massimo di 60 mq di S.U.L.

Il rilascio del permesso di costruire per gli intervenuti edificatori di qualunque tipo nella zona EE è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del punto a) del presente articolo;
- il vincolo dell'eventuale trasferimento di volume edificabile di cui al punto a) del presente articolo;
- le sanzioni, oltre a quelle di cui all'art. 69 della l.u.r. 56/77 per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione comunale e spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui sopra gli interventi previsti dalle lettere d) e) f) dell'Art. 9 della legge 28.1.1977 n. 10.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza dei fabbricati civili previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione rurale da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun permesso di costruire.

L'edificazione di cui ai precedenti punti a) e b) deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni definite all'art. 33 del Regolamento Edilizio di Pettinengo per i manufatti in aree agricole. Possono derogare da tali prescrizioni solo le attrezzature tecnologiche (i silos) ed i fabbricati non riconducibili ad edifici residenziali.

Area agricola montana – Sottozona EE/i – Isola Amministrativa “Alpe Peccia”: Tra le attività agricole di produzione che caratterizzano il territorio comunale, si distinguono quelle svolte nell'Isola Amministrativa “Alpe Peccia”, individuata dal PRG nelle tavole di progetto, prevalentemente orientata al pascolo del bestiame durante il periodo estivo. Gli edifici presenti, in parte utilizzati per la lavorazione e lo stoccaggio dei prodotti agricoli e per la residenza stagionale, sono caratterizzati da modesti volumi edilizi, talvolta in pessimo stato di manutenzione e da elementi costruttivi tipici degli insediamenti alpini di alta quota.

Pertanto l'utilizzo degli edifici esistenti viene limitato a quello agricolo; derogano a questo principio gli edifici costituenti il nucleo alpino dell'Alpe Peccia, recentemente ristrutturati e destinati in parte a posto tappa del Gta (grand Tour des Alpes), in parte utilizzati dall'Amministrazione Comunale per manifestazioni montane e per offrire soggiorno montano ai residenti per i quali, nel confermare le attività in atto, sono ammessi piccoli ampliamenti funzionali al miglioramento delle attrezzature di supporto all'escursionismo alpino. ~~Per migliorarne l'accessibilità inoltre, il PRG individua, con apposita simbologia grafica, il tracciato viario in progetto per il collegamento dell'Alpe Peccia con la viabilità veicolare esistente.~~ L'intera area, inserita nel contesto dell'Alta Val Sessera, ricade integralmente nel Sito di Interesse Comunitario (SIC) ai sensi della Direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 per le sue particolarità naturalistiche relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche e del D.P.R. attuativo 357/1997 e successive modifiche ed integrazioni, rimandando pertanto alle prescrizioni di salvaguardia conseguenti alla sopra richiamata individuazione.

Su tutti i fabbricati compresi nell'Isola Amministrata sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo senza mutazione della destinazione d'uso; in questo ultimo caso è richiesta l'adozione di tipologie e materiali tradizionali, coerenti a quelli originali.

Area agricola: sottozona EE/sa – area agricola di salvaguardia ambientale. All'interno delle zone agricole EE sono individuate le aree urbanistiche EE/sa, che riguardano parti del territorio non edificate ed attualmente utilizzate per attività agricole, forestali o boscate e per

il controllo e la manutenzione dei letti dei torrenti. La loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, richiede però particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G. in ogni caso conferma.

Per tali zone valgono perciò le seguenti prescrizioni:

- è vietata qualsiasi forma di edificazione anche al servizio dell'attività agricola e forestale;
- è vietata ogni modificazione delle caratteristiche morfologiche dei siti, anche per opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fatta eccezione per quelle che dovessero servire per un corretto assetto idrogeologico dei luoghi; sono comunque ammessi interventi di rifunzionalizzazione del sistema viario esistente nel rispetto delle prescrizioni contenute all'art. 58 del Regolamento Edilizio;
- è vietata la modificazione del suolo che possa alterare i coni di visuale in particolari settori delle zone IUA;
- sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle EE/sa.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 43 Prescrizioni relative alla zona per aziende agricole esistenti - EP

Le aree comprese nella zona urbanistica EP rappresentano parti edificate del territorio agricolo, puntualmente individuate e perimetrate, occupate prevalentemente da aziende agricole che il P.R.G. intende mantenere.

Per tali zone il P.R.G. intende consentire il proseguimento delle attività in atto alla data di adozione del Piano, la razionalizzazione delle strutture edilizie e degli impianti necessari al miglioramento della qualità complessiva degli insediamenti tenuto conto in particolare modo dell'ambiente naturale in cui sono inseriti.

Per la zona EP valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a. Edifici di carattere residenziale e parti civili di fabbricati esistenti.
In presenza di residenze funzionali ad aziende agricole in attività è ammesso il recupero ed il riuso anche a fini residenziali dei fabbricati esistenti con destinazioni abitative o accessorie all'attività agricola in atto; ~~eventuali ampliamenti o trasformazioni sono consentiti nel limite massimo dei parametri stabiliti dal precedente art. 42, 2° comma, lettera a).~~
Qualora risulti cessato il rapporto funzionale con le attività agricole in atto è comunque ammesso il mantenimento della destinazione residenziale pur non rientrando tra le destinazioni d'uso principali. Per tali fabbricati è consentito il recupero delle parti ad uso abitativo e delle pertinenze.
- b. Edifici a carattere produttivo esistenti. Per gli edifici funzionali alle aziende produttive agricole valgono i parametri previsti per la zona EE.
In presenza di attività diverse da quelle agricole è ammesso in via transitoria, il mantenimento delle medesime a condizione che non siano nocive o moleste. In questo caso sono concessi "una tantum" ampliamenti in misura non superiore al 20% della S.U.L. esistente **esclusivamente per adeguamenti igienici e tecnico funzionali**. In ogni caso il rapporto di copertura fondiario non può superare il 50%.
- c. Edifici di nuova costruzione funzionali ad attività agricole in atto.
Sono ammesse nuove costruzioni al fine di consentire le attività previste dalla Tabella normativa, ed in particolare:

- attività di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli singoli o associati, in conformità a quanto richiesto dall'Art. 25 (comma 2°, lettera g) della l.u.r. 56/77 e s.m.i.
 - attrezzature e infrastrutture al servizio della attività agricola (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli);
 - attività inerenti l'allevamento di animali anche con metodi industriali. **L'esercizio dell'allevamento di cui al presente punto e lo smaltimento dei rifiuti dovranno rispettare le specifiche leggi di settore vigenti al momento della richiesta dell'intervento. In questo caso l'edificazione dei fabbricati di cui al presente punto è soggetta alle seguenti prescrizioni e limitazioni:**
 - a) distanza minima dai confini di proprietà: 15 m;
 - b) distanza minima per l'alloggio per la custodia e/o del proprietario (conduttore): 20m;
 - c) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,5 mq/mq, e rapporto di copertura: 35%;
 - d) altezza massima: 7,50 m;
 - e) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalla normativa nazionale e regionale in materia;
 - f) distanza minima da alloggi ed edifici residenziali diversi a quelli di cui al p.to b): 200 m;
 - g) distanza minima dalle frazioni: 500,00 m; dalle aree urbane: 1.000,00 m; da insediamenti non residenziali: 100,00 m.
- d. Edifici accessori alla residenza: sono attuabili in applicazione del successivo art. 45 all'interno delle aree di pertinenza degli edifici destinati a prevalente attività residenziale. All'interno delle zone EP è inoltre consentito l'uso agriturismo sulla base delle disposizioni vigenti di settore.
- Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.
- Per tutte le aree urbanistiche del tipo EP valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

Art. 44 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 L.R. 56/77) - SP.I

Le aree comprese nella zona urbanistica SP.I riguardano le parti di territorio che il P.R.G. destina a servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21, l.u.r. 56/77. Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P2 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge (Art. 21, l.u.r. 56/77, comma 1, punti 1) 2) 3):

- SP.I/i: aree per l'istruzione;
 - SP.I/a: aree per attrezzature di interesse comune;
 - SP.I/v: aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport;
 - SP.I/p: aree per parcheggi pubblici;
 - SP.I/t: aree per impianti tecnologici.
- Il PRGC assicura globalmente la dotazione di standard richiesta dalla legge applicando le differenti quantità previste dalla L.R. 56/77:
- 25 mq per ogni abitante;
 - 100% della SUL in progetto per gli interventi terziari e commerciali di nuovo impianto e 80% per quelli di ristrutturazione urbanistica o in ambiti di completamento;
 - 10% della ST per gli interventi artigianali di nuovo impianto e 10% della SF per quelli di completamento e di riordino.

Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77 e dal P.R.G. le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano anche nel sottosuolo. Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'Art. 21 l.u.r. 56/77. Entrambi i tipi di aree sono comprese fra quelle indicate topograficamente in cartografia. La quota di aree da assoggettare ad uso pubblico deve considerarsi di norma all'interno di ciascun S.U.E.

Il reperimento delle aree a servizi in progetto è demandato, in via prioritaria, all'attuazione dei SUE individuati dal PRGC e, dove previsto, dei permessi convenzionati ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77; di conseguenza si rimanda a quanto puntualmente indicato nelle norme di zona e delle Schede d'Area nonché al precedente art. 6 per le quantità e modalità di reperimento.

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle zone di tipo SP.I sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate ai sensi delle vigenti leggi in materia.

All'interno delle zone urbanistiche del tipo SP.I sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- per le aree SP.I/i: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);
- per le aree SP.I/a: attrezzature culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, commerciali pubbliche (quali mercati, mense aziendali, spacci, etc.) per lo spettacolo;
- per le aree SP.I/v: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti;
- per le aree SP.I/p: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico;
- per le aree SP.I/t: tutte le funzioni riconducibili ad impianti tecnologici e strutture connesse necessarie all'erogazione di pubblici servizi (sottoservizi ed impianti a rete in genere). Queste aree non vengono conteggiate nelle quantità utili al soddisfacimento dei parametri minimi di legge dell'art. 21 della L.R. 56/77.

I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti a), b), c), d), sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte che non dovranno comunque incidere negativamente sul soddisfacimento degli standard. In caso contrario si richiamano i contenuti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Parimenti il P.R.G. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d) indicate all'Art. 21 della l.u.r. 56/77.

Le quantità edificabili consentite nelle zone SP.I non sono specificate dal P.R.G., ma disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati. La progettazione e l'uso delle aree SP.I dovrà in ogni caso confrontarsi con le disposizioni assunte dal Piano di Protezione Civile e risultare con esse pienamente compatibili.

La localizzazione delle attrezzature di servizio, qualora non realizzate e/o gestite direttamente dal Comune, deve essere disciplinata da specifico convenzionamento tra l'Amministrazione comunale, gli operatori, le aziende e gli utenti di tali servizi. Gli spazi a parcheggio possono

essere realizzati sotto sedimi pubblici (vie, piazze, giardini, etc.) anche da parte di privati nel rispetto delle modalità e delle condizioni previste dall'Art. 9 della legge 122/89.

Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 55 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella Normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

TITOLO V

Norme per la disciplina dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e degli spazi aperti

Art. 45 Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private di edifici residenziali, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors

Autorimesse private. Gli interventi per la costruzione di autorimesse private comprese all'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale sono disciplinati dall'Art. 26, comma 9 delle presenti NTA.

Sulla parte restante del territorio comunale le autorimesse di uso privato possono essere realizzate:

- caso A: nelle aree di proprietà privata;
- caso B: nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica,

verificate preliminarmente le condizioni di fattibilità con le prescrizioni geologiche di cui al successivo art. 55.

Caso A.

Nell'ambito delle aree di proprietà privata le autorimesse possono essere realizzate:

- a1. nell'interrato, nel seminterrato e nei locali del piano terreno degli edifici;
- a2. in sottosuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici;
- a3. in soprassuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici;
- a4. per gli edifici individuati ai sensi dell'Art. 24 della l.u.r. 56/77, e ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. è ammessa (qualora consentita dai relativi organi di tutela) la realizzazione di autorimesse private nelle modalità a1, a2, a3, purchè le soluzioni adottate non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti alterazioni di spazi interni aventi pregio architettonico e degli aspetti percettivi generali degli spazi esterni.

La realizzazione dei parcheggi privati e/o pertinenziali di cui al presente articolo, affinché possa essere esclusa dal computo della SUL (come definita all'art. 19 del Regolamento Edilizio), deve rispettare le seguenti condizioni sulla base della loro ubicazione nel lotto fondiario ed essere compatibili con le prescrizioni di zona:

- *in interrato*: in questo caso la superficie può eccedere quella minima indicata dalla L. 122/89. In questo caso la struttura di copertura del parcheggio dovrà essere sistemata nel rispetto delle regole edilizie di cui al precedente art. 4, p.to 9 delle NTA. IN tal caso non si ammette che ogni singolo box abbia accesso carraio diretto sul fronte di una strada o spazi pubblica, strada o spazi di uso pubblico. Sono comunque considerati parcheggi in interrato qualora la struttura emerga per non più di m. 1,00 al di sopra della quota di campagna verso gli spazi pubblici e non più di m. 1,20 verso gli spazi privati, conteggiato a partire dall'estradosso della soletta di calpestio e il medesimo sia sistemato a verde per uno spessore non inferiore a 50 cm opportunamente raccordato per almeno i 2/3 del perimetro con il livello medio degli spazi circostanti sistemati a verde;
- *al piano seminterrato degli edifici principali*: nelle nuove costruzioni, in quelle soggette a RE.III, SE, CO, NI, la superficie a parcheggio non può superare i m. 2,60 calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio dovrà essere unico. Affinchè il piano sia considerato seminterrato l'intradosso del solaio di copertura non potrà superare la quota di 1,20 m. dal piano di spiccato;
- *al piano terreno degli edifici principali*: per gli edifici esistenti sottoposti ad interventi fino alla RE o ampliamenti "una tantum", la superficie a parcheggio non può superare il rapporto

di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla SUL concessionata) e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i m. 2,40, calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio dovrà essere unico.

- *in superficie, all'interno del lotto fondiario*: nelle quantità minime previste dalla L. 122/89 con il limite di 25 mq. per unità immobiliare, qualora reperiti all'interno di bassi fabbricati realizzati con copertura a falda o falde con altezza non superiore a m. 2,50 misurati all'estradosso esterno del perimetro della muratura o struttura portante e altezza massima all'estradosso del colmo di m. 3,50 misurati dal piano di spiccatto; le aperture finestrate non possono essere superiori a 0,5 mq.

La loro realizzazione è comunque subordinata al rispetto dei limiti delle superfici coperte previste per ogni singola zona urbanistica di completamento, nuovo impianto, di trasformazione urbanistica. Per le zone consolidate e di completamento si ammette la realizzazione nel limite massimo del 50% di Sc del lotto e la copertura a tetto piano è ammessa se essa risulta adeguatamente sistemata a verde, così come previsto all'art. 4, p.to 9 o se costituiscono terrazzo al servizio di unità immobiliari residenziali presenti nel fabbricato principale a cui risultano addossati. Per le zone di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, qualora la superficie coperta del basso fabbricato risulti superiore a 50 mq., questa dovrà trattata come "tetto verde" come previsto al precedente art. 4, p.to 9.

I bassi fabbricati così realizzati potranno essere costruiti a confine nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile; in caso contrario dovranno collocarsi ad una distanza minima di m. 5.

I bassi fabbricati, se costruiti in aderenza agli edifici principali dovranno uniformarsi ai materiali e tipologie utilizzate dall'edificio principale al fine di unirsi in modo organico e armonico (privilegiando materiale lapideo o laterizio intonacato). Qualora si intendano realizzare separati dall'edificio principale questi dovranno collocarsi ad una distanza non inferiore a m. 3 da edifici principali della medesima proprietà e m.5 dagli edifici principali di proprietà di terzi.

La realizzazione di questi bassi fabbricati di pertinenza è ammessa esclusivamente per edifici prevalentemente residenziali in zone con destinazione d'uso prevalentemente residenziali.

Caso B.

Le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall'Art. 9 della L. 122/89. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dal Comune gli eventuali limiti altimetrici da rispettare e le caratteristiche tecniche:

Costruzione di locali accessori: La realizzazione di altre strutture accessorie quali tettoie aperte e chiuse, depositi per attrezzi da giardino, ecc., ammessi fino a mq. 20 per ogni unità immobiliare in aggiunta ai box auto, sono equiparati a questi ultimi per quanto attiene alle modalità costruttive previste per i bassi fabbricati "*in superficie, all'interno del lotto fondiario*" così come indicato al precedente punto 2 Caso A) 4° alinea.

Qualora siano già presenti alla data di adozione del PRGC edifici poggianti su intercapedini in muratura, si ammette eccezionalmente l'uso dell'intercapedine per formare autorimesse e locali accessori ad uso deposito qualora vengano verificate contestualmente:

- le condizioni di sicurezza statica dell'edificio;
- una altezza media minima interna esistente non inferiore a m. 2,20.

In caso di riuso è consentito aprire finestre per una superficie max. di 1/15 della SLP e non si alterino nelle dimensioni le condizioni originarie dello stesso. Gli spazi chiusi così recuperati dovranno sempre mantenere le proprie caratteristiche accessorie ed il presente Piano ne impedisce il cambio di destinazione d'uso.

Costruzione di manufatti da giardino: Detti manufatti quali forni, barbecue, e gazebo, ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, devono rispettare la distanza minima

dai confini di proprietà di m. 3,00, fatte salve eventuali deroghe tra i confinanti per distanze inferiori e comunque nel rispetto di ogni altra normativa in materia di igiene e sicurezza. Tali manufatti se complessivamente superiori a mq 12 di superficie coperta, la loro realizzazione contribuisce al calcolo dei limiti dimensionali ammessi per i locali accessori di cui al precedente p.to 2.

Nelle zone a destinazione prevalentemente residenziale o per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva, è sempre ammessa la realizzazione di piccole strutture per la pratica sportiva all'aperto.

Dehors coperti: in presenza di pubblici esercizi, bar, ristoranti e simili è ammessa l'installazione di strutture di stretta pertinenza all'attività a carattere temporaneo o permanente, con caratteristiche di stabilità ed infissione al suolo, sia su spazi privati (aree fondiarie) che su spazi pubblici o di uso pubblico.

In mancanza di regolamenti comunali specifici la superficie destinabili a tali strutture non potrà superare il 20% della SUL pubblico esercizio, con un massimo di 50 mq ed un minimo sempre consentito di 25 mq nel rispetto dei rapporti di copertura stabiliti dalle presenti NTA per le strutture collocate su spazi privati. L'altezza di tali strutture non può superare 3,50 m.

Su aree pubbliche o di uso pubblico l'installazione di dehors coperti dovrà avvenire anche in applicazione del Codice della Strada, del Regolamento Edilizio e per gli spazi pubblici delle IUA condizionato a parere vincolante della commissione competente.

La dimensione delle strutture sarà determinata di volta in volta in base a criteri di sicurezza da parte dei competenti uffici comunali.

Bassi fabbricati per ricovero animali: ad esclusione delle zone IUA, BR.I, BR.II nelle restanti zone è ammessa l'edificazione di appositi locali per il ricovero di cavalli da cavalcatura alle seguenti condizioni:

- le dimensioni del fabbricato siano equiparate ai box auto di cui al p.to precedente per parametri e tipologie costruttive; la loro realizzazione contribuisce al calcolo dei limiti dimensionali ammessi per i box auto di cui al precedente 4° comma, p.to 1);
- la distanza dai fabbricati residenziali non può risultare inferiore a 40 mt;
- il numero di esemplari sia limitato.

Prescrizioni generali: I manufatti di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono ammessi esclusivamente se accessori di edifici residenziali in zone con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e relative sottozone. I fabbricati di cui al presente articolo non costituiscono SUL, imponendo per questi il mantenimento della destinazione accessoria.

E' altresì vietata l'autonoma edificazione delle predette strutture in lotti liberi all'interno delle zone CR.I, CR.II, CR.III anche quando questi fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà.

E' in ogni caso vietato l'impiego di materiali poveri o di recupero quali le lamiere, l'ondulina, il truciolo, il compensato, gli estrusi ed i teli plastici nonché ogni prodotto ad essi similari. L'ammissibilità dei fabbricati di cui ai precedenti commi è subordinata alle seguenti condizioni:

- la loro realizzazione non dovrà comportare l'abbattimento di piante ad alto fusto autoctone;
- dovrà comunque essere garantito il rapporto di permeabilità previsto dalla zona;
- il Comune valuti positivamente l'inserimento dei manufatti nel contesto preesistente.

La realizzazione di parcheggi in strutture autonome e la realizzazione di locali accessori è subordinato al pagamento della percentuale sul costo di costruzione stabiliti dal Comune.

Art. 46 Prescrizioni per l'edificazione (sottotetti, piani pilotis, soppalchi, bussole esterne, spazi interrati, muri di sostegni, recinzioni e cancelli, energie rinnovabili, ecc.)

A) Sottotetti. In presenza di sottotetti già abitabili e/o agibili, o recuperabili a fini residenziali in applicazione della L.R. 21/98 (e sua successiva circolare 1/PET del 25/2/1999) o delle disposizioni delle singole zone, è ammessa la realizzazione di abbaini purchè questi risultino armonizzati nel progetto dell'edificio e che la loro dimensione non ecceda il rapporto aeroilluminato di 1/8. Nel caso di sottotetto non abitabile e/o agibile non è ammessa la realizzazione di abbaini e la realizzazione di aperture (velux), passi d'uomo, ecc. è limitata a 1/15 della superficie del sottotetto.

Per gli edifici in progetto nelle zone urbanistiche definite di completamento e di nuovo impianto, lo spazio del sottotetto è sempre compreso nella S.U.L. per le parti aventi un'altezza media (misurata all'intradosso della struttura principale del tetto) non inferiore a m. 2,70 ed un'altezza minima maggiore di 1,70 metri.

B) Verande. E' consentita la chiusura di logge e balconi con strutture smontabili in vetro, a condizione che l'intervento non sia in fregio ad aree o spazi pubblici e che non pregiudichi le condizioni di igienicità, di aerazione e di illuminazione dei locali con aperture dirette su di esse. Qualora la richiesta riguardi un fabbricato costituito da una pluralità di unità immobiliari, il rilascio del permesso sarà condizionato alla redazione di un progetto unitario a cui e eventuali e successive realizzazioni di verande dovranno uniformarsi. Non è ammesso l'utilizzo di serramenti con finitura in alluminio naturale o "bronzo"; ogni altra finitura dovrà essere autorizzata dagli uffici comunali.

La realizzazione delle verande deve osservare le condizioni di cui alla lettera h), terzo comma dell'art. 8 del Regolamento Edilizio poste per gli edifici esistenti; tali condizioni dovranno essere precisate nella documentazione progettuale, comprendente una relazione tecnico descrittiva delle opere in progetto e la dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari.

Sugli edifici vincolati da leggi nazionali ed individuati dal PRGC come beni storico artistici per disposizioni sovracomunali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 dovrà essere acquisito il parere vincolante degli Enti competenti.

In ogni caso prevalgono eventuali limitazioni contenute nelle norme delle rispettive zone urbanistiche.

C) Soppalchi. I soppalchi così come definiti dal Regolamento Edilizio di Pettinengo sono sempre ammessi e rientrano nel computo della S.U.L. se hanno i requisiti dettati dal medesimo articolo del Regolamento Edilizio. Qualora i soppalchi non rispettino dette prescrizioni non sono computabili come S.U.L. e non potranno ottenere l'agibilità.

D) Spazi interrati. All'interno delle aree fondiarie è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse e locali accessori completamente interrati purchè questi rispettino le seguenti condizioni:

- coerenza con le prescrizioni specifiche della zona urbanistica e dell'art. 45 delle NTA;
- non interferire con vincoli o prescrizioni geologiche.

Gli spazi completamente interrati di cui al presente comma non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini previste per la zona urbanistica.

Le superfici di tali spazi sono comunque da conteggiarsi nel computo della SUL qualora siano riferite a destinazioni ammesse dal PRGC e non rappresentino diretta pertinenza (ad es. autorimesse e cantine) dell'edificio e delle unità immobiliari.

F) Muri di sostegno, recinzioni e cancelli. Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche ed al presente articolo è sempre ammesso, nel rispetto delle regole dettate dal Codice Civile, realizzare recinzioni e muri controterra secondo le seguenti prescrizioni:

- a) Muri contro terra e terre armate:

La realizzazione dei muri contro terra delle terre armate dovrà uniformarsi a quanto stabilito dall'art. 44 del R.E..

b) Recinzioni e cancelli:

La realizzazione delle recinzioni e dei cancelli dovrà uniformarsi a quanto stabilito dall'art. 53 del R.E..

G) Aree a verde privato. In ambito Urbano il P.R.G.C. individua le aree destinate o da destinare a verde, mantenendo, ove già presenti, le sistemazioni a giardino, orto o spazi inerbiti. Le prescrizioni per la salvaguardia ed il mantenimento di tali spazi a verde, pur tenendo conto di altre necessità quali il parcheggio e la formazione di attrezzature pertinenti alla residenza sono puntualmente trattate nelle presenti NTA agli artt.:

- 26, comma 11: per le aree verdi in edificabili (Vi) comprese all'interno delle I.U.A.;
- 32: per le aree da destinare a verde privato poste nella restante parte del territorio urbano.

H) Impianti per la produzione di energie rinnovabili. Il Comune incentiva l'installazione di impianti per la produzione di energia alternativa mediante pannelli solari e fotovoltaici. Al fine di non occupare suolo gli interventi devono privilegiare la collocazione degli impianti sul tetto dei fabbricati e dei bassi fabbricati esistenti, ponendo particolare attenzione all'integrazione di tali strutture con gli edifici ospitanti. In particolare si richiede, per quanto tecnicamente possibile, di seguire le geometrie del tetto e di escludere l'installazione a vista di componenti di impianto differenti dai pannelli; per le installazioni nelle zone IUA.I, IUA.II, BR.I è reso obbligatorio installare i pannelli nel rispetto della geometria delle coperture dei fabbricati.

Titolo VI

Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali

Art. 47 Individuazione, classificazione e tutela

Fermo restando l'individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale come zona IUA e già normati al precedente art. 26, in applicazione dell'art. 24 della L.R. 56/77, il PRGC individua sul restante territorio comunale i beni culturali ambientali da salvaguardare, così suddivisi:

- 1) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali con relative pertinenze, aventi valore storico/artistico. In tale classe rientrano gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10-11-12 e/o riconducibili all'art. 128 del D.Lgs n. 42/04;
- 2) manufatti isolati e singoli edifici civili e rurali, aventi valore storico-artistico, ambientale o documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77. Rientrano in tale categoria i piloni votivi presenti sul territorio del Comune di Pettinengo. Una specifica simbologia definita "Beni Culturali Isolati, Archeologia Industriale" riporta le segnalazioni contenute nel PTCP della Provincia di Biella;
- 3) aree di interesse paesaggistico ambientale, quali le fasce fluviali, le aree boscate e le aree agricole di salvaguardia ambientale, anche con riferimento agli elaborati del PTCP della Provincia di Biella (S.I.C.);

La classificazione in base alla precedente suddivisione degli immobili, delle aree, ed i conseguenti interventi edilizi sugli stessi, sono definiti da quanto stabilito nelle rispettive zone urbanistiche, con i limiti di cui ai successivi artt. 48 e 49, tenuto conto della normativa vigente e delle indicazioni contenute negli elaborati del PTC di Biella e sulla base di sopralluoghi per le opportune valutazioni visive.

I SUE che comprendono gli immobili individuati e classificati ai sensi del presente articolo seguono le procedure di cui all'art. 40, 8° comma e dell'art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le norme relative alla salvaguardia specifica contenuta nel presente Titolo VI operano a maggiore specificazione, limitazione e tutela di quanto definito al Titolo IV per gli immobili segnalati o vincolati per i valori di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), del presente articolo.

Art. 48 Monumenti isolati e singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario

Per i complessi edilizi, per le singole costruzioni e per i monumenti isolati aventi valore storico-artistico o documentario e puntualmente indicati sulle tavole di progetto (P2), ove ubicati al di fuori delle zone I.U.A. si applicano le seguenti disposizioni:

- a) Monumenti isolati e singoli edifici ed aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Per gli edifici di valore storico-artistico e per le loro aree di pertinenza soggette a decreto di vincolo (punto 1 dell'art. 47 delle NTA), già L. 1089/39, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui agli artt. 14, 15,16 delle presenti NTA. Le opere devono mirare al mantenimento e al recupero delle parti originali del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti eventualmente presenti, senza aumento di S.U.L., ad eccezione di quella eventualmente conseguente al recupero dei sottotetti. Le destinazioni d'uso devono essere quelle consentite nelle aree o nelle zone urbanistiche di appartenenza e devono comunque essere coerenti con

l'impianto tipologico dell'edificio. Il rilascio del permesso di costruire relativa alle aree e agli immobili di cui al presente punto a) è subordinato al preventivo rilascio del benestare della Soprintendenza ai Monumenti per gli edifici oggetto di Decreto di vincolo ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42 del 22/01/04 e s.m.i. ed il suddetto parere è vincolante.

b) Edifici di valore storico-artistico

Per gli edifici di valore storico-artistico di cui al punto 2 dell'art. 47, sono ammessi interventi limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui agli Artt. 14, 15, 16 delle presenti NTA. L'intervento di ristrutturazione edilizia è limitato agli interventi classificati come RE.I del precedente art. 17. Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati, non risultino ad essi coerenti, dovranno essere previsti gli interventi atti a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene. Tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici di cui al presente punto dovranno comunque sottostare alle procedure previste dalle leggi vigenti ed alle prescrizioni dell'Ente tutore del vincolo.

c) Edifici di valore ambientale e/o documentario

Per gli edifici di valore ambientale e documentario di cui al punto 2 dell'Art. 47, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui agli Artt. 14, 15, 16, delle presenti NTA. Con riferimento all'art. 17 delle NTA, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo RE.I e RE.II (con esclusione dell'incremento volumetrico "una tantum"), qualificando gli elementi tipologici caratterizzanti le facciate verso spazi pubblici, le coperture, le scale, gli androni, o quegli elementi riconosciuti significativi in sede di progetto; qualora porzioni dei suddetti elementi presentino alterazioni contrastanti con le caratteristiche dell'edificio, si deve provvedere contestualmente all'intervento, all'eliminazione dei fattori non coerenti. Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati non risultino ad essi coerenti ed individuati come tali, sono ammessi tutti tipi di intervento della zona urbanistica di riferimento, prevedendo azioni progettuali atte a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene.

All'interno della volumetria esistente è ammessa la realizzazione di ampliamenti costituenti nuove superfici di solaio ed il recupero dei sottotetti.

Per gli edifici contraddistinti dalla simbologia "Beni Culturali Isolati, Archeologia Industriale" è prescritto un rilievo di dettaglio degli stessi, sulla base del quale saranno individuate le parti edificate e/o i manufatti costituenti gli elementi di Archeologia Industriale. Le parti edificate individuate come meritevoli in sede di rilievo dovranno essere oggetto di recupero funzionale, mentre i manufatti eventualmente riconosciuti dovranno essere mantenute ed essere integrati nel progetto di recupero funzionale delle volumetrie esistenti.

Ogni intervento edilizio riguardante gli edifici segnalati dal precedente comma dovrà essere effettuato utilizzando materiali e tecniche edilizie caratteristiche e/o compatibili all'edificazione originaria dell'immobile. Per gli stessi edifici è richiesta, ad integrazione degli elaborati ordinari di progetto, una dettagliata descrizione fotografica della porzione di fabbricato e/o delle relative aree di pertinenza oggetto di intervento al fine di documentare lo stato di fatto. Per gli edifici di cui ai punti a), b) del precedente comma, in caso di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesto lo sviluppo di rilievo e progetto alla scala 1:50.

Art. 49 Aree di interesse paesistico-ambientale

Le aree considerate di interesse paesistico-ambientale di cui al punto 3 del precedente Art. 47, individuate dal PRG, sono sottoposte alle seguenti disposizioni che si applicano sia nel caso di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia nel caso di singoli interventi sulle preesistenze con le specificazioni di cui ai successivi capoversi:

a) Fasce dei corsi d'acqua

Le fasce dei corsi d'acqua individuate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. (torrente Dolca, Tamarone, Strona, Riasca), per una profondità di 150 m. sono sottoposte a vincolo paesaggistico. Le fasce indicate sulle tavole di progetto sono da intendersi illustrative e dovranno essere debitamente verificate all'atto di puntuali provvedimenti sulla base di misurazioni dello stato dei luoghi da effettuare da parte del proponente.

All'interno di tali fasce sono sempre ammessi interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e di quelle finalizzate all'uso pubblico del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico).

Sui manufatti edilizi eventualmente esistenti in tali fasce sono ammessi interventi previsti dalle rispettive zone urbanistiche di appartenenza, ottenuto il benessere regionale (se non subdelegato) vincolante ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42 del 22/01/04 e s.m.i.

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle indicazioni del PRGC, è subordinata al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. (D Lgs 62 e 63/08).

Non è richiesta la predetta autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, così come previsto dall'art. 149 del D.Lgs. del 22/01/04 e s.m.i.

Tutti gli interventi ammessi, anche quelli subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono garantire l'accessibilità delle sponde garantendo la loro tutela e manutenzione.

b) Aree agricole di salvaguardia ambientale (EE/sa)

Il PRG ha inteso classificare in tal modo le aree agricole inedificate che, per la loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, richiedono particolari forme di tutela.

Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio sono regolati dal precedente Art. 42.

c) Aree boscate

Sull'elaborato AT3/1 "Atlante delle destinazioni d'uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali" sono individuate le diverse tipologie di aree boscate. Si rinvia alla fase di attuazione degli interventi ammessi la verifica puntuale sulla eventuale sussistenza delle condizioni previste dall'art. 30 della L.R. 56/77. Gli interventi ricadenti in tali aree sono soggetti alla preventiva autorizzazione prevista dall'art. 146 del D.Lgs. n° 42/04 e s.m.i.

I manufatti devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico ambientale.

d) Isola Amministrativa "Alpe Peccia" (area agricola EE/i)

Con riferimento all'art. 42 ed alle tavole di progetto all'Alpe Peccia, inserita nel contesto dell'Alta Val Sessera, si applicano le disposizioni riferibili al Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) "Valsessera", riconosciuto per le sue particolarità naturalistiche ai

sensi della direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21/05/1992 relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche e del DPR attuativo 357/1997 e smi. **Nelle aree di individuazione dei Biotopi si dovranno inoltre applicare gli indirizzi contenuti all'articolo 2.9 della Variante 1 del PTCP.**

e) Usi civici

La cartografia di Piano negli elaborati P2.2/1-2 e P2.3/1-5 riporta i perimetri delle “aree gravate da uso civico in fase di verifica”, ciò al fine di una loro corretta individuazione e gestione in relazione alle previsioni di PRGC. Le aree gravate da uso civico costituiscono demanio pubblico e l'uso di tali beni sono soggetti all'autorizzazione di cui alla L. 431/85 e del D.Lgs 42/04.

In forza della L.R. 2/12/2009, n° 29 La Regione Piemonte ha disciplinato la materia degli usi civici definendo le procedure per il loro utilizzo e per la loro eventuale alienazione previa sdemanializzazione.

~~Il Comune è in fase di attuazione delle procedure per la verifica dei perimetri delle aree gravate da uso civico al fine di regolarizzarle secondo le procedure di legge, anche per una eventuale successiva alienazione delle aree in proprietà.~~

Per quanto concerne il Comune di Pettinengo, a seguito di incarico con Determinazione dell'Ufficio Unico di Gestione Servizi Tecnici n. 66 del 03/08/2015, viene proposta la Relazione a seguito di indagine e verifica documentale dei Terreni gravati da usi civici ubicati nel territorio del Comune di Pettinengo (BI), da individuarsi nell'isola amministrativa con denominazione “Alpe Peccia”.

Titolo VII

Tutela Ambientale. Tracciati e fasce di rispetto stradali

Art. 50 Il sistema della viabilità.

Le tavole di progetto P2 indicano i sedimi destinati a viabilità, distinguendoli nelle seguenti categorie:

- a) viabilità esistenti, indicate in bianco, costituiscono parte della base cartografica. Sono comprese in tale categoria le strade appartenenti alla rete viaria carrabile di interesse pubblico, in cui confluiscono quindi aree di proprietà o di uso pubblico;
- b) viabilità in progetto prescritte, delle quali è prevista la realizzazione secondo lo specifico tracciato indicato in cartografia con apposita simbologia grafica, sia che esse si trovino all'interno o all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi;
- c) viabilità in progetto proposte, delle quali la dimensione ed il tracciato sono consigliati, ma non hanno valore prescrittivo in quanto la loro definizione è demandata a successivi approfondimenti da effettuare in sede di redazione di S.U.E. o in sede di sviluppo progettuale dell'opera pubblica, fermo restando gli indirizzi funzionali previsti dal PRGC.
- d) piste ciclabili e passaggi pedonali, dei quali il PRGC individua il tracciato. Anche in questo caso la definizione dei tracciati e delle soluzioni progettuali è demandata ad approfondimenti successivi in analogia al precedente p.to c) nel rispetto delle specifiche disposizioni regolamentari vigenti.

Le strade in progetto, assumono dimensioni differenti della sezione al variare dell'importanza assunta dalla viabilità in progetto.

Nel caso di strade, o tratti di strada esistenti, per le quali, nella cartografia di piano, non siano indicate con apposita simbologia modificazioni di tracciato o di allineamento, si deve fare riferimento ad una dimensione della sezione stradale pari a quella effettivamente esistente.

Nel caso di nuovi tracciati o allineamenti in progetto del tipo b) devono invece essere ritenute prescrittive la dimensione minima indicate in cartografia.

In ogni caso per le strade pubbliche o di uso pubblico da realizzare all'interno dei SUE la sezione carrabile minima dovrà essere pari a m. 5 con almeno un lato sistemato a marciapiede aventi dimensione minima pari a 1,5 mt.; il comune potrà richiedere la formazione di piazzole per agevolare l'incrocio dei veicoli.

Tutte le nuove strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola che consenta l'inversione di marcia dei mezzi di transito.

In accordo con la Provincia di Biella il comune individua le aree da destinare a "banchina in progetto" per migliorare la sicurezza stradale; tali banchine vengono collocate lungo le strade provinciali con funzione di collegamento tra i diversi nuclei urbani.

Per le viabilità private esistenti o di nuova costruzione da parte dei privati, si fa riferimento all'art. 57 del R.E. comunale. Analogamente si fa riferimento alle disposizioni del R.E. comunale per l'apertura dei nuovi accessi veicolari da viabilità pubbliche o di uso pubblico: in tal caso sarà necessario acquisire il parere favorevole dell'ente competente.

In corrispondenza delle viabilità in progetto prescritte e delle piste ciclabili e passaggi pedonali non è ammessa la realizzazione di manufatti edilizi di alcun tipo: la realizzazione di recinzioni a confine del tracciato in progetto è subordinata all'autorizzazione degli uffici comunali competenti ed alla stipula di un atto di impegno da parte del richiedente allo smantellamento gratuito a propria cura e spese delle parti di recinzioni che eventualmente risultassero interferire con il tracciato.

Art. 51 Fasce di rispetto stradali, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche, aree per la protezione civile

Il PRG individua, in conformità alle vigenti leggi di settore, le geometrie e le dimensioni delle fasce e delle zone di rispetto della viabilità stradale e ferroviaria, dei cimiteri e degli impianti tecnologici.

A) Fasce di rispetto stradali

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il PRG ha adottato la classificazione delle strade prevista dall'Art. 2 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n° 495.

Nel centro abitato, all'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale l'edificazione deve rispettare l'allineamento esistente lungo il fronte stradale con le eventuali specificazioni riportate nelle tavole P2.4 di progetto.

Nella restante parte del centro abitato in assenza di specifica indicazione grafica nelle Tav. di Progetto P2.2 e P2.3 la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade (indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza) devono rispettare l'allineamento esistente nei lotti adiacenti oppure una distanza minima dal ciglio stradale di 5 metri.

Nel rispetto dei disposti dell'Art. 1 del Decreto del 26 aprile 1993, n° 147 fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere, secondo la classificazione delle strade, inferiori a:

- 30 m. per le strade di tipo C;
- 20 m. per le strade di tipo F;
- 10 m. per le strade di tipo F, ma a carattere vicinale.

Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree urbanistiche e attuabili mediante intervento diretto (permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato), ad eccezione delle zone EE e nel caso di strumenti urbanistici esecutivi già approvati e vigenti, le distanze dal confine stradale sono stabilite in almeno 10 m per le strade di tipo C e di tipo F (art. 2 bis del D.P.R. n. 26/04/1993, n. 147).

Fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 3 per le strade sia di tipo C, sia di tipo F, mentre all'interno dei centri abitati è ammessa la costruzione in corrispondenza del ciglio stradale.

In caso di realizzazione di nuovi tratti di recinzione paralleli e costeggianti le strade, qualora sui lotti immediatamente adiacenti siano già presenti delle recinzioni realizzate secondo allineamenti legittimamente concessionati è prescritta la costruzione a filo di queste ultime.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3° comma art 27 della l.u.r. 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse le destinazioni meglio specificate al successivo Art. 53.

La tabella qui riportata schematizza l'applicazione delle disposizioni in merito al rispetto delle distanze di fabbricati e recinzioni dai cigli stradali per l'intero territorio comunale:

(DPR n° 495 del 16/12/92)								
TIPO DI STRADA	Distanza dei nuovi edifici dai cigli stradali				Distanza dei muri di cinta dai cigli stradali			
	FUORI DAI CENTRI ABITATI	FUORI DAI CENTRI ABITATI nel caso di cui alla prec. lettera a), 6° comma	DENTRO I CENTRI ABITATI MA ESCLUSO GLI I.U.A.	ALL'INTERNO DEGLI I.U.A.	FUORI DAI CENTRI ABITATI	FUORI DAI CENTRI ABITATI nel caso di cui alla prec. lettera a), 6° comma	DENTRO I CENTRI ABITATI MA ESCLUSO GLI I.U.A.	ALL'INTERNO DEGLI I.U.A.
TIPO C	mt. 30	mt. 10	1	=	3	3	4	4
TIPO F	mt. 20	mt. 10	1	2	3	3	4	4
TIPO F vicinali	mt. 10	=	1	2	3	3	4	4
1	In assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto (TAVV.P2.3/1-4, P2.4/1-4) la nuova edificazione e le ricostruzioni conseguenti alla demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade devono rispettare l'allineamento esistente dei fabbricati adiacenti oppure una distanza minima dal ciglio stradale di 5 metri.							
2	In assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto (TAVV.P2.3/1-4, P2.4/1-4) gli interventi sugli edifici e le nuove costruzioni devono rispettare l'allineamento esistente sul fronte stradale.							
3	Mt. 3 o in allineamento con le recinzioni preesistenti							
4	Mt. 1.50 in allineamento alle recinzioni esistenti o agli edifici esistenti se coincidenti con le medesime. Si intendono comunque richiamate le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e DPR 495/92 integrati rispettivamente con DL 360/93 e DPR 147/93.							

B) Fasce di rispetto cimiteriali

Le fasce di rispetto cimiteriali sono definite, dall'articolo 338 del T.U.L.L.SS. approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265; dall'articolo 57 del D.P.R. 10/9/90, n. 285; dall'articolo 27 della L.R. 56/77 e dalla Circolare del Presidente della Regione Piemonte - n. 16/URE del 9/12/1987. Eventuali riduzioni saranno ammesse solo a seguito dell'effettuazione delle procedure di cui alla circolare 16/URE così come modificata dalla L.R. 5/2001 (Delega alle A.S.L. delle funzioni amministrative).

Il PRGC individua sulle cartografie di progetto il perimetro degli impianti cimiteriali, la fascia di rispetto di m. 200., ~~così come la fascia di rispetto ristretta~~ Nella zona di rispetto dei cimiteri posti nel territorio comunale, di profondità non inferiore a 75 metri, ~~definita con Decreto Sindacale datato 17/10/1991.~~ non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti; sono però ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltre che la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali.

Nella fascia di 200 m. non sono ammessi nuovi edifici, fatta salva la possibilità di realizzare opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati, di rilevante interesse pubblico nell'area di corona compresa tra le due fasce di rispetto così individuate.

Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo RE.III, nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie lorda esistente.

Ogni intervento sulla modificazione del perimetro dell'impianto cimiteriale o sulla ridefinizione della fascia di rispetto ristretta, è subordinata alla variazione del Piano Regolatore Cimiteriale ed alla sua approvazione da parte dell'ASL competente."

C) Sorgenti collegate alla rete dell'acquedotto pubblico

Il PRGC riporta sulle Tavole P2 l'ubicazione delle opere di presa collegate alla rete dell'acquedotto pubblico. In relazione agli impianti tecnologici delle citate sorgenti l'art. 21 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n. 152 definisce e regola le aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee ad uso idropotabile collegate alla rete dell'acquedotto pubblico sulla base del criterio geometrico:

- zona di tutela assoluta (ZTA), corrispondente ad una circonferenza di raggio 200 m, con centro nel punto di captazione (non indicata graficamente in cartografia);
- zona di rispetto (ZR), corrispondente ad una circonferenza di raggio 200 m., con centro nel punto di captazione (individuato puntualmente in cartografia).

In particolare per le sorgenti idropotabili gestite dal Consorzio Acqua Potabile Frazione Allongo e dall'Acquedotto Consortile Frazione Mornengo si sono riportate sulla cartografia le aree di salvaguardia composte in entrambi i casi da zona di tutela assoluta, zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata così come definite nelle Determinazioni Regionali n.137 del 21/04/2015 e n.100 del 24/03/2016.

Pertanto gli interventi di completamento e ampliamento eventualmente ammessi dalle NTA per le aree urbanistiche comprese all'interno della zona di rispetto (ZR), sono subordinati al parere dell'ASL e all'ottemperanza delle relative prescrizioni secondo quanto disposto dal Dlgs 152/99 e dal Regolamento Regionale 15-R dell'11 dicembre 2006.

D) Impianti di depurazione pubblici e/o privati

Sul territorio comunale non sono presenti impianti di depurazione connessi alla rete fognaria comunale: essa conferisce le acque reflue al depuratore CORDAR. Risultano presenti alcune fosse Imhoff per il trattamento parziale delle frazioni più piccole: il comune procederà ad un loro graduale superamento promuovendo l'estensione delle connessioni consortili. In relazione agli impianti tecnologici di depurazione pubblici e/o privati, con particolare riferimento a quelli in progetto, la loro ubicazione dovrà essere oggetto di particolare attenzione, tenuto conto della fascia di rispetto di m 100, ai sensi del D.M. del 04/02/1977 e delle s.m.i.. Con Determinazione Regionale n. 123 del 3/10/2016 che ha per oggetto la valutazione tecnico amministrativa del progetto definitivo relativo a "Realizzazione impianto di depurazione in Frazione Miniggio a Pettinengo" si approva il progetto definitivo del nuovo impianto di depurazione che interessa il Comune di Pettinengo. Sulla cartografia di Piano con apposito simbolo si è individuato il "Mappale oggetto del progetto dell'impianto di depurazione della Frazione Miniggio" posto su area a destinazione SP.I/t "aree per impianti tecnologici".

E) Elettrodotti

Il PRGC individua graficamente gli elettrodotti ad alta tensione presenti sul territorio comunale. Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto dagli elettrodotti, si rimanda all'applicazione delle disposizioni vigenti: DPCM 2001, dell'8 luglio 2003 e successive disposizioni. Il PRGC ai fini di evidenziare eventuali limiti alle possibilità edificatorie, introduce in cartografia **le distanze di prima approssimazione fasce di rispetto** variabili in funzione della tensione nominale degli elettrodotti: in ogni caso la fascia di rispetto effettiva deve essere acquisita in sede di richiesta del Permesso di Costruire presso gli enti competenti (ARPA) nel rispetto delle disposizioni normative vigenti. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma le costruzioni devono essere arretrate sino al limite di rispetto indicato dagli Enti competenti.

F) Aree per la Protezione Civile

Il Comune risulta dotato di un Piano per la Protezione Civile; di conseguenza le aree individuate dal suddetto Piano dovranno garantire la funzionalità loro attribuita dal piano di Protezione civile. Qualora varianti al piano ridefiniscano le aree il vincolo di

funzionalità al Piano di Protezione civile cesserà su quelle escluse, attivandosi su quelle inserite.

Per tutte le fasce di rispetto anche non indicate dal Piano ma previste da prescrizioni di legge, valgono i limiti derivanti dal combinato disposto dell'Art. 27, l.u.r. 56/77.

Art. 52 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali

Ove non diversamente indicato dalle prescrizioni per la zona urbanistica di appartenenza e/o dalle Tabelle normative e/o dalle Schede d'Area e/o dagli S.U.E. le distanze minime da prevedersi fra i fabbricati ed i confini di proprietà, che non coincidono con i cigli stradali, sono le seguenti:

a) distanze tra fabbricati e tra fabbricati e bassi fabbricati:

1) ai sensi del D.M. 1444/68, tra fabbricati devono essere osservate le seguenti indicazioni:

- nelle zone I.U.A. per gli interventi di RE, AE, CO e di SE è ammessa la ricostruzione di fabbricati e la loro realizzazione a filo di spazi pubblici o di uso pubblico in deroga alla distanza di 10 m;
- nelle zone di completamento e nuovo impianto è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- nelle zone di nuovo impianto è prescritta tra pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore a 10 m;

2) le distanze tra fabbricati e bassi fabbricati sono regolate dal precedente art. 45;

3) per l'applicazione di tali norme si precisa che:

- non si intendono finestrate le pareti in cui sono praticate unicamente aperture per vani di servizio, vani tecnici ed autorimesse;
- le pareti dei bassi fabbricati, adibiti ad autorimessa e realizzati secondo le disposizioni dell'art. 47, non sono da considerarsi come "pareti di edifici antistanti" ai fini del rispetto del vincolo della distanza minima da pareti finestrate;

b) distanze dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali. Si assumono le seguenti prescrizioni:

- 1) è sempre prescritta tra i muri di fabbrica ed il confine di proprietà, la distanza minima pari alla metà dell'altezza in fronte dei fabbricati fermo restando la distanza minima di 5,00 m; sono ammesse deroghe nelle zone I.U.A. in cui è ammessa la costruzione a confine solo con pareti non finestrate e per la costruzione di autorimesse e locali accessori;
- 2) la distanza del fabbricato dal confine di proprietà dovrà essere tale da garantire le distanze previste tra i fabbricati di cui al precedente punto a) quando sull'area confinante sia già presente un fabbricato con parete finestrata a distanza inferiore a 5,00 m;
- 3) sono ammesse, con il consenso scritto della proprietà confinante, distanze dal confine di proprietà inferiori a 5,00 m, con un limite di 3,00 m per gli interventi di CO e SE, ma tali da rispettare le norme concernenti le distanze tra pareti finestrate;
- 4) nel caso in cui la proprietà dell'area contermina abbia già costruito a confine, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in aderenza, in corrispondenza del solo spessore di manica esistente; spessori di manica maggiori potranno essere ammessi soltanto con il consenso scritto della proprietà confinante;
- 5) in presenza di accordo scritto, fabbricati interessanti diverse proprietà contigue possono essere costruiti contestualmente in aderenza sui confini dando luogo ad un unico fabbricato.

Art. 53 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali. Distributori di carburante

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale, devono di norma essere destinate a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici; in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, esse possono essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle forme da concordarsi con la pubblica Amministrazione. Ogni intervento edilizio deve ottenere il parere favorevole del Comune e degli eventuali enti competenti.

Le suddette aree possono comunque essere utilizzate dagli aventi diritto, a titolo temporaneo precario, per i seguenti scopi:

- formazione di aree destinate a parcheggio in superficie;
 - formazione di verde privato o consortile;
 - impianti di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
 - cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
- chioschi e piccole attrezzature di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili. In conformità alle disposizioni legislative di settore ed in particolare alle "Disposizioni attuative dell'art. 2 della L.R. 14/2004", Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005, a cui si rimanda per la progettazione degli interventi. Per l'installazione di nuove strutture o loro ampliamenti si prescrivono le seguenti condizioni:
- in ambito agricolo la profondità dell'area occupata dall'impianto potrà essere pari 1,5 la dimensione della fascia di rispetto stradale;
 - le attività ammesse sono quelle previste dalla sottocategoria C3, art. 11;
 - il rapporto di copertura degli edifici (comprensivo di tettoie o pensiline con profondità superiore a 1,5 mt) non deve superare il valore del 20%;
 - la capacità edificatoria deve essere mantenuta all'interno di 0,1 mq/mq di SUL e non superare 1 piano fuori terra (mt. 4,50); 6,5 mt. di altezza massima per le pensiline a copertura degli impianti di erogazione;
 - le distanze dalle strade dei fabbricati non strettamente connessi agli impianti di erogazione dei carburanti, dovranno rispettare quanto indicato al precedente art. 51 delle NTA;
 - la predisposizione di elaborati tecnici in grado di simulare l'inserimento dei nuovi interventi nel paesaggio circostante.

Sugli edifici esistenti compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi i seguenti interventi:

- ampliamenti di volume non superiori a quelli ammessi dalle norme di ogni singola area urbanistica agricola e residenziale per sistemazioni igieniche e tecniche; detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri della zona urbanistica considerata, per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme;
- per gli edifici rurali, ad uso residenziale, sono ammessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente in osservanza delle disposizioni contenute all'articolo 27 comma 12 della LR 56/77 e smi;
- in tutti gli altri casi possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Art. 54 Fasce di rispetto di torrenti e canali

I corsi d'acqua sono stati individuati sulle tavole geologiche AT4.3, AT4.8 e AT4.10. Con riferimento a quest'ultima il reticolo idrografico è stato suddiviso tra acque demaniali e

acque su sedime privato. Le misure di tutela si differenziano in rapporto alle caratteristiche sopra indicate e agli elementi di dissesto valutati nell'analisi geologica.

Tra i torrenti ed i rii individuati come demaniali sulle tavole geologiche sopra richiamate sono individuati i seguenti corsi iscritti nell'elenco delle acque pubbliche:

- Torrente Strona;
- Rio Riasca;
- Rio Tamarone;
- torrente Dolca,

a cui si applicano anche le disposizioni di salvaguardia previste al precedente art. 49 delle NTA.

Per tutti i corsi d'acqua individuati come demaniali e per quelli su sedime privato con condizioni di dissesto, inseriti in zona geologica IIIA in applicazione dell'art. 29 della L.R. 56/77 sono prescritte fasce di rispetto di m. 15 ambo i lati; per i corsi d'acqua demaniali tale fascia di rispetto è riportata anche graficamente nelle tavole di progetto P.2.

Per i corsi d'acqua demaniali gli interventi ricadenti nella fascia di m. 10 dalle sponde devono essere compatibili con le disposizioni contenute nel R.D. 25/07/1904 n. 523 con particolare riferimento all'art. 96.

Il P.R.G., anche ai sensi del 4° comma dell'Art. 29 l.u.r. 56/77, rimanda alle prescrizioni espressamente previste per i corsi d'acqua nel cap. 8 – Territorio e Pianificazione dell'elaborato geologico “AT4.1 – Relazione”, al cui contenuto si attribuisce valore normativo prescrittivo e vincolante; a tale riguardo le tavole di Progetto del PRGC (elab. P2.2 e P2.3) riportano i seguenti limiti di esondazione, ognuno rappresentato da specifica simbologia:

- Limite aree di esondazione (tempo 30 anni) Classificate EeA (7/LAP/96);
- Limite aree di esondazione (tempo 200 anni) Classificate EbA (7/LAP/96);
- Limite aree di esondazione (tempo 500 anni) Classificate ~~EbA~~ EmA (7/LAP/96).

Art. 55 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico (carta di sintesi)

Sulle tavole di progetto (P2) sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267; le aree interessate da tale vincolo nel territorio comunale sono quelle poste nella direzione dell'apposito simbolo grafico. Preliminarmente al rilascio di ogni titolo abilitativo in aree sottoposte al vincolo idrogeologico, dovrà essere sempre verificata la documentazione ufficiale.

Considerazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico, conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della “Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici”, suddividendo il territorio per settori omogenei dal punto di vista della pericolosità geomorfologia intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica; le valutazioni di rischio tengono altresì conto delle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) vigente.

Sulla base di tali indicazioni, la tavola AT4.10-11 e la ~~Relazione AT4~~ **Relazione Integrativa AT4.14** (cap. 8. – Territorio e pianificazione) definiscono l'idoneità all'utilizzo urbanistico dell'intero territorio comunale. L'analisi geologica classifica il territorio riportando le seguenti tipologie così definite ~~sulla tavole geologiche~~ **sugli elaborati geologici** sopra richiamati:

AT4.10 – Carta dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica:

classe II PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA.

- Porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno.
- classe III PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA.
- III A: ~~Aree non edificate o con edifici isolati — fasce lungo i corsi d'acqua. Porzioni di territorio ineditato che presentano caratteri geomorfologici od idrogeologici che le rendono inidonee ad insediamenti. Aree interessabili dalla dinamica idrica, compresa la fascia con ampiezza minima di mt. 15 prevista dall'art. 29 della L.R. 56/77. Porzioni di territorio ineditato che presentano caratteri geomorfologici od idrogeologici che le rendono inidonee ad insediamenti. Aree interessate dalla dinamica idrica, compresa la fascia con ampiezza minima di 15 m (art. 29 LR 56/77)~~
 - III B2 Edificato prossimo a versanti già interessati da dissesti gravitativi i quali sono stati oggetto di interventi di sistemazione
 - III B3 ~~Aree edificate. Porzioni di territorio edificato dove gli elementi di pericolosità geologica e di rischio impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente o di verifica dell'evoluzione dei fenomeni. Porzioni di territorio edificato dove gli elementi di pericolosità geologica e di rischio impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente~~

AT4.11 – Carta dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Isola Amministrativa di Alpe Peccia)

- classe III PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA.
- III A: ~~Aree nelle quali l'utilizzo urbanistico non è consentito. (Aree non edificate) Pericolosità geomorfologica elevata, aree nelle quali l'utilizzo urbanistico non è consentito~~
 - III ND ~~(aree non differenziate). Aree nelle quali l'utilizzo urbanistico non è consentito. (Aree non differenziate) Pericolosità geomorfologica elevata, Ammessi interventi negli edifici esistenti.~~

Dette aree, sono state sinteticamente riportate negli elaborati di Progetto P2.2/1-2, P2.3/1-5 del P.R.G.C. con le seguenti dizioni:

- 2 ~~“Area a pericolosità geomorfologia moderata, in cui l'edificabilità è possibile sulla base di verifica specifica”;~~ “Porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno”
- 3 A ~~“Area non edificata a pericolosità geomorfologica elevata, in cui l'utilizzo urbanistico non è consentito (salvo specifiche eccezioni)”;~~ “Porzioni di territorio ineditato che presentano caratteri geomorfologici od idrogeologici che le rendono inidonee ad insediamenti. Aree interessate dalla dinamica idrica, compresa la fascia con ampiezza minima di 15 m (art. 29 LR 56/77)”
- 3 B2 Edificato prossimo a versanti già interessati da dissesti gravitativi oggetto di interventi di sistemazione
- 3 B3 ~~“Area edificata a pericolosità geomorfologica elevata, in cui l'utilizzo urbanistico è consentito sulla base di interventi di mitigazione del rischio”;~~ “Porzioni di territorio edificato dove gli elementi di pericolosità geologica e di rischio impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente
- 3 ND ~~“Area di alta montagna a pericolosità geomorfologica elevata, in cui l'utilizzo urbanistico non è consentito (salvo specifiche eccezioni) — classe relativa all'isola~~

~~amministrativa Alpe Peccia~~”; Pericolosità geomorfologica elevata. Ammessi interventi negli edifici esistenti.

Preliminarmente alla progettazione e realizzazione di ogni intervento sul territorio comunale dovranno sempre essere verificati gli elaborati geologici AT4.1 e AT4.10-11-~~13-14~~ al cui contenuto si attribuisce valore normativo prescrittivo e vincolante. Per ogni classe geologica valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento edilizi (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere secondo le prescrizioni dell’elaborato ~~AT4.1~~ **AT4.14**) a cui si rimanda integralmente; a titolo indicativo si segnala il Cap. 8 – “Territorio e Pianificazione”.

Art. 56 La zonizzazione acustica ai sensi dell’art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000. Corrispondenza tra Classi di destinazione d’uso. Disposizioni conseguenti agli studi ambientali – Rapporto Ambientale

Il Comune è dotato di Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) redatto sulla base del PRGC vigente, adottato con DCC. N. 44 Del 29/11/2007, ed il presente PRGC rimanda ad essa per le disposizioni di settore. Sulla base del P.C.A. di cui al primo comma, è stata predisposta una valutazione della compatibilità acustica per le aree oggetto della variante di revisione. Tale lavoro confluisce nel documento “Verifica di compatibilità acustica” a cui si rimanda per le valutazioni specifiche. Gli interventi edilizi, nel rispetto delle disposizioni di settore dovranno quindi attenersi alle specifiche disposizioni in tema di rumore.

Ai sensi dell’art. 20 della L.R. 40/98 e del D.Lgs 4/2008, costituisce parte integrante del PRGC l’elaborato P1.1/b1 “Rapporto Ambientale”, Cap. 6, indica alcuni criteri, ed indirizzi e progettuali utili da seguire nella progettazione degli interventi previsti per le singole zone urbanistiche; con riferimento a tali indirizzi, per l’attuazione delle zone CR.III e TR si attribuisce carattere vincolante alle seguenti disposizioni:

- garantire una permeabilità delle aree fondiarie libere delle zone non inferiore al 50%;
- l’area libera di pertinenza fondiaria destinata a verde dovrà essere piantumata con essenze d’alto fusto di tipo autoctono, con densità di 1 pianta ogni 30 mq di superficie;
- **le nuove edificazioni devono avvenire nelle aree non occupate da boschi e le piante d’alto fusto esistenti che non interferiscono con i nuovi edifici dovranno essere mantenute;**
- la pavimentazione delle aree libere deve essere di tipo drenante;
- le superfici a parcheggio pubblico o privato dovranno essere di tipo semipermeabile;
- i muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietra **ed i materiali di costruzione utilizzati devono essere preferibilmente di tipo locale e volti alla riduzione dei consumi energetici;**
- non sono ammesse recinzioni in cemento;
- le recinzioni dovranno essere integrate verso spazi pubblici con siepi di sempreverdi con altezza non inferiore a 1,5 mt **e con filari o fasce verdi realizzate con specie autoctone;**
- è fatto obbligo della dotazione di sistema di raccolta e riutilizzo delle acque piovane per l’irrigazione delle aree a verde privato.
- **è fatto obbligo di reperire uno spazio di conferimento dei rifiuti nel caso di realizzazione di 2 o più unità immobiliari;**
- **è fatto obbligo di prevedere idonei sistemi di raccolta e trattamento delle acque di dilavamento dei nuovi sedimi stradali;**
- **in caso di interventi su aree boscate è prevista la compensazione mediante concertazione con l’Amministrazione Comunale da parte dei proponenti del S.U.E., del quantitativo di alberi (nella misura di un albero piantumato per ogni albero abbattuto) eventualmente abbattuti e della loro nuova localizzazione all’interno del perimetro del Comune;**
- **in caso di realizzazione di bassi fabbricati con superficie superiore a 50 mq è da prevedere la copertura con sistema a tetto verde;**

- in caso di aree che ricadono entro l'habitat delle specie individuate al Cap 1.8.6 del P1.1/b1 "Rapporto Ambientale" si dovrà allegare alla documentazione di S.U.E. un approfondimento relativo alla presenza di fauna protetta ai sensi della direttiva habitat 92/43/CE, in modo da valutare soluzioni atte a limitare il disturbo degli animali durante le fasi costruttive
- in caso di opere che richiedono la realizzazione di terrazzamenti, limitare i movimenti terra a 1,5 metri.

Titolo VIII

Norme transitorie e finali

Art. 57 Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni edilizie, permessi di costruire ed autorizzazioni rilasciate, attuazione transitoria del PRGC

Si intendono confermati sia negli aspetti cartografici che in quelli normativi (parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso, ecc.), gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'Art. 32 L.U.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, adottati precedentemente alla data di adozione del Progetto Preliminare della presente Revisione del PRGC; ovvero essi rimangono validi fino alla loro data di scadenza e pertanto è possibile portare a compimento quanto previsto dai SUE anche qualora le previsioni risultino in difformità totale o parziale dalle prescrizioni della presente revisione al P.R.G. vigente; risulta altresì ammesso entro la scadenza dei SUE, apportare varianti purché esse non comportino un incremento del carico urbanistico o riduzione della dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico. Si riporta pertanto l'elenco dei Piani Esecutivi in atto:

Zona e n. area urbanistica corrispondente	Proponente	Ubicazione	Denominazione	Anno
BR.II/iu, n°526	Manzo Giovanni	Strada Provinciale Vaglio	I Cespugli	2004

Al termine di validità degli atti convenzionali dei SUE elencati, ogni intervento di trasformazione del suolo avverrà esclusivamente in coerenza alle prescrizioni grafiche delle tavole di progetto e delle norme di zona.

Rimangono valide le concessioni edilizie, i permessi di costruire, le autorizzazioni e le D.I.A. rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Revisione del PRGC, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica; i suddetti titoli abilitativi rimangono validi anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.

Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'Art. 85 L.U.R. 56/77 con le specificazioni dell'Art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b, si rimanda alla classificazione definita al precedente art. 24 ultimo comma. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'Art. 85, L.U.R. 56/77.

Art. 58 Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC

Qualora sussistano condizioni di pubblica utilità o risulti necessario anticipare l'attuazione degli interventi pubblici individuati dal PRGC all'interno dei SUE, è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale attivare le procedure di legge per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria prevista dal PRGC, ed inserite all'interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata. In tal caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione si configura come attuazione parziale ed anticipata del SUE di iniziativa privata.

I SUE redatti in tempi successivi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra dovranno tener conto di quelle già realizzate e/o dei progetti di dettaglio già approvati sia per l'aspetto tecnico che per quello economico - contributivo.

Art. 59 Deroghe

Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, quali le centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con semplice permesso di costruire, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del piano, per ciò che riguarda volumetrie, rapporto di copertura e distanza dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto delle disposizioni ambientali e di settore in genere e dalla fascia di rispetto cimiteriale, la loro autorizzazione dovrà essere preventivamente verificata rispetto alla realtà ambientale ed alle funzioni proprie dell'area in cui di collocano al fine di salvaguardarne entrambe le condizioni. La presenza di vincoli di tutela ambientale e paesaggistica costituisce fattore discriminante per l'individuazione di soluzioni alternative alla loro localizzazione.

Si demanda alla Commissione Edilizia la valutazione delle soluzioni edilizie prospettate in funzione del contesto ambientale in cui la struttura si inserisce.

La realizzazione di tralicci, supporti ed ogni altra struttura funzionale all'installazione di impianti d'antenna per la trasmissione e ricezione di emissioni elettromagnetiche, seppur concedibili mediante idoneo titolo abilitativo, dovrà essere, per quanto possibile, lontana da edifici pubblici o privati che per il loro titolo di attività possano essere considerati sensibili all'installazione di tali impianti; si dovrà ottemperare a tutte le normative vigenti riguardo la sicurezza da emissioni di radiazioni. In particolare la nuova installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore, a cui si rimanda integralmente. Nelle parti del territorio di categoria SP.I, di cui al precedente Art. 44, gli edifici pubblici o destinati ad attività di pubblico interesse possono essere realizzati in deroga rispetto alle disposizioni di Piano all'interno delle procedure previste dall'art. 14 del DPR 380/2001, previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica.

ALLEGATI

TABELLE NORMATIVE

<div style="font-size: 48px; margin: 0;">BC</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> ART: 37 NTA </div>	
---	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
	●			● (4)				●	●		●		●		●		●		●				

Destinazione d'uso propria della zona
 Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77							
UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.									
			SUE								
	Con cambio	D.I.A. P.C.									
			SUE								
	Senza cambio	D.I.A. P.C.					1	1			
			SUE				3	3	2,3	2,3	
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P.C.					1	1			
			SUE				3	3	2,3	2,3	
	Con cambio	D.I.A. P.C.					1	1			
			SUE				3	3	2,3	2,3	
			SUE								

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	70%
Tipologia edilizia:	edificio in linea, struttura specializzata
Altezza massima:	3 piani fuori terra:10,5 m
Indice fondiario di superficie:	1 mq/mq
<div> <div>1)</div> <div>Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera (cortile).</div> </div> <div> <div>2)</div> <div>Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la dismissione e monetizzazione degli standard di cui all'art. 21 l.u.r. 56/77.</div> </div> <div> <div>3)</div> <div>Si richiede il reperimento di una quantità di parcheggi privati pari ad almeno il doppio di quelli minimi imposti dalla L.122/89 e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera (cortile).</div> </div> <div> <div>4)</div> <div>La sottoclasse p3 è considerata propria per l'area urbanistica n.0002</div> </div>	

<div>BI</div> <div>ART: 39NTA</div>	
-------------------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
	●	●	●	●	●	●		●							●								

Destinazione d'uso propria della zona

●

 Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77							
UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.	SUE								
			SUE								
	Con cambio	D.I.A. P.C.	SUE								
			SUE								
	Senza cambio	D.I.A. P.C.	SUE					1	1,2	1,2	
			SUE								
EDIFICI INTERI	Con cambio	D.I.A. P.C.	SUE					1		1,2	
			SUE								
			SUE						1,2,3		

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	70%
Tipologia edilizia:	fabbricato industriale con eventuale palazzina uffici
Altezza massima:	10,5 m
Indice fondiario di superficie:	1 mq/mq
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la piantumazione di alberi ad alto fusto su un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria.
2)	Viene richiesta la piantumazione di alberi ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria.
3)	Viene richiesto il soddisfacimento degli standard art.21 comma 1 punto 2 L.R. 56/77 s.m.i.

<div>BM</div> <div>ART: 38NTA</div>	
-------------------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
	●		●	●	●	●	●	●			●				●								

 Destinazione d'uso propria della zona  Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA									
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.	MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI		
			SUE	Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77									
		Con cambio	D.I.A. P.C.										
			SUE										
		EDIFICI INTERI	Senza cambio		D.I.A. P.C.								
					SUE				2		2		
	Con cambio		D.I.A. P.C.							1		1	
			SUE					2		2			
										1		1	

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	70%
Tipologia edilizia:	fabbricato industriale con eventuale palazzina uffici
Altezza massima:	2 p.f.t.: 7,50 m; per le aree 0001, 0004, e 0006 altezza esistente
Indice fondiario di superficie:	1 mq/mq
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la piantumazione di alberi ad alto fusto su un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria.
2)	Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la piantumazione di alberi ad alto fusto su un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria. L'intervento è subordinato a concessione convenzionata ai sensi dell'art. 49 della l.u.r. 56/77.

<h1>BR.I</h1> <p>ART: 28 NTA</p>	
---------------------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
	●			● (6)				●			●		●		●		● (5)		●				

Destinazione d'uso propria della zona
 ● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.	MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
			SUE	Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77							
EDIFICI INTERI	Con cambio	D.I.A. P.C.									
		SUE									
	Senza cambio	D.I.A. P.C.			1		2				
		SUE						2			
		D.I.A. P.C.			2,3		2,3				
		SUE						2,3,4			

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	esistente, con incrementi "una tantum"
Tipologia edilizia:	esistente, edilizia a cortina o isolata in caso di RU
Altezza massima:	esistente + mansarda
Indice fondiario di superficie:	esistente, con incrementi "una tantum"
<p>1) Viene richiesto il reperimento di un posto auto per unità immobiliare.</p> <p>2) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).</p> <p>3) Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 LUR 56/77; tali quantità sono monetizzabili. In questo caso l'intervento è subordinato a concessione convenzionata (art.49, 5°comma l.u.r. 56/77)</p> <p>4) Possono essere previste anche attività comprese nelle sottoclassi tr1,tr4,tr5,tr6 anche con tipologie specifiche.</p> <p>5) In attesa dell'intervento RU l'attività tr6 è consentita qualora compatibile con la tipologia residenziale esistente.</p> <p>6) La sottoclasse p3 è considerata propria per l'area urbanistica n.0262</p>	

<div>BR.II</div> <div>BRII/IU</div> <div>ART: 29 NTA</div>	
---	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
TITOLO II	NTA	●			● (5)				●			●		●				● (4)		●				
		■	Destinazione d'uso propria della zona										●	Destinazione d'uso compatibile per la zona										

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA								
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.	MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI	
			SUE	Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77								
		Con cambio	D.I.A. P.C.									
			SUE									
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P.C.			1	1	1				
			SUE						1,2			
		Con cambio	D.I.A. P.C.			1,2	1,2	1,2				
			SUE						1,2,3			

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	esistente, con incrementi "una tantum"
Tipologia edilizia:	esistente o quella prevista dallo SUE in caso di RU
Altezza massima:	esistente + mansarda
Indice fondiario di superficie:	esistente, con incrementi "una tantum"
<div> <div>1)</div> <div>Viene richiesto il reperimento di un posto auto per unità immobiliare</div> </div> <div> <div>2)</div> <div>Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 LUR 56/77; tali quantità sono monetizzabili. In questo caso l'intervento è subordinato a concessione convenzionata (art.49, 5°comma l.u.r. 56/77)</div> </div> <div> <div>3)</div> <div>Possono essere previste anche attività comprese nelle sottoclassi tr1,tr4,tr5,tr6 anche con tipologie specifiche.</div> </div> <div> <div>4)</div> <div>In attesa dell'intervento RU l'attività tr6 è consentita qualora compatibile con la tipologia residenziale esistente.</div> </div> <div> <div>5)</div> <div>La sottoclasse p3 è considerata propria per l'area urbanistica n.0036</div> </div> <div> <div>6)</div> <div>Per le aree appartenenti alla sottoclasse BR.II/iu gli interventi edilizi sono limitati alla MO, MS, RS, RE.I, e RE.II: non è quindi applicabile l'incremento "una tantum" riconducibile all'ampliamento edilizio.</div> </div>	

BR.III

ART: 30

NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
●							●			●		●						●				



Destinazione d'uso propria della zona



Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.	MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
			SUE	Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77							
		Con cambio	D.I.A. P.C.								
			SUE								
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P.C.					1	1		
			SUE								
		Con cambio	D.I.A. P.C.					1	1		
			SUE								

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: Esistente fatta salva l'ammissibilità degli operatori di cui all'art. 30 comma 2, verificato il limite del 40%

Tipologia edilizia: esistente (per interventi fino alla SE compresa)

Altezza massima: esistente o quella prevista dagli interventi di cui al comma 2 art.30.

Indice fondiario di superficie: + 20% dell'esistente con limite massimo di 0,4 mq/mq, fatto salvo l'incremento per l'utilizzo del sottotetto

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).

BR.IV

ART: 31

NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
●							●			●		●				●			●	●	●	



Destinazione d'uso propria della zona



Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77							
UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.									
			SUE								
	Con cambio	D.I.A. P.C.									
			SUE								
	Senza cambio	D.I.A. P.C.				1	1				
			SUE								
EDIFICI INTERI	Con cambio	D.I.A. P.C.				1,2	1,2				
			SUE								

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura:

esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum"

Tipologia edilizia:

esistente

Altezza massima:

della fronte, pari a quella della fronte più alta esistente o quella prevista dagli interventi di cui ai commi 2 e 3 art. 31 delle NTA

Indice fondiario di superficie:

esistente, con gli incrementi ammessi dalle NTA (+20%)

- 1) Per ogni unità immobiliare aggiunta viene richiesto il reperimento di almeno un posto auto e la monetizzazione di una quota di servizi pari a 7,5 mq/ab.
- 2) In assenza di connessioni infrastrutturali l'insediamento di nuove attività è subordinato alla stipula di Permesso Convenzionato.

CR.I

ART: 33

NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
●							●			●		●						●				



Destinazione d'uso propria della zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77							
UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.									
			SUE								
		D.I.A. P.C.									
			SUE								
	Con cambio	D.I.A. P.C.									
			SUE								
		D.I.A. P.C.					1	1,2		1,2	
			SUE								
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P.C.									
			SUE								
		D.I.A. P.C.					1	1,2		1,2	
			SUE								
	Con cambio	D.I.A. P.C.									
			SUE								
		D.I.A. P.C.					1	1,2		1,2	
			SUE								

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura:	30%
Tipologia edilizia:	isolata o a schiera
Altezza massima:	3 piani fuori terra o esistente (10,5 m)
Indice fondiario di superficie:	0,15 mq/mq
Indice di permeabilità:	20% della superficie fondiaria libera

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 l.u.r. 56/77; tali quantità non sono monetizzabili per gli interventi di SE. Nuovi insediamenti commerciali richiedono la verifica di specifiche prescrizioni (art. 6, lettera B). Gli interventi che richiedono il reperimento degli standard sono subordinati a permesso convenzionato (art.49, 5° comma, L.R. 56/77).

<div>CR.II</div> <div>CRII/c</div> <div>ART: 34 NTA</div>	
--	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
	●							●			●		●						●				



Destinazione d'uso propria della zona



Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77							
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.								
			SUE								
		Con cambio	D.I.A. P.C.								
			SUE								
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P.C.				1			1,2	
			SUE								
		Con cambio	D.I.A. P.C.			1	1			1,2	
			SUE								

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	30%
Tipologia edilizia:	isolata o a schiera
Altezza massima:	2 piani f. t. + mansarda (7,50 m. + 3 m. in presenza di mansarda)
Indice fondiario di superficie:	0,15 mq/mq; 0,20 mq/mq se CR.II/c; 0,25 mq/mq per l'area CR.II/c n° 528.
Indice di permeabilità:	20% della superficie fondiaria libera
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
2)	Per le aree urbanistiche CR.II/c, l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma, art. 49 l.u.r.56/77 .
3)	Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 l.u.r. 56/77; tali quantità non sono monetizzabili per gli interventi di SE. Nuovi insediamenti commerciali richiedono la verifica di specifiche prescrizioni (art. 6, lettera B). Gli interventi che richiedono il reperimento degli standard sono subordinati a permesso convenzionato (art.49, 5° comma, L.R. 56/77).

<div>CR.III</div> <div>ART: 35 NTA</div>	
---	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
	●							●			●		●	●	●	●	●						

Destinazione d'uso propria della zona

●

 Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L:U.R. 56/77							
UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio		D.I.A. P.C.								
			SUE								
	Con cambio		D.I.A. P.C.								
			SUE								
	Senza cambio		D.I.A. P.C.				1,2				
			SUE					2,3	2,3	2,4	2
EDIFICI INTERI	Con cambio		D.I.A. P.C.				1,2				
			SUE					2,3	2,3	2,4	2
			D.I.A. P.C.								
			SUE								
			D.I.A. P.C.								
			SUE								

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	30%
Tipologia edilizia:	secondo quanto previsto dalla scheda d'area
Altezza massima:	secondo quanto previsto dalla scheda d'area
Indice territoriale di superficie	0,15 mq/mq
Indice di permeabilità:	50 % della superficie fondiaria libera
<div>1) L'intervento si verifica nel caso in cui, su un progetto approvato di SUE, non sia stata esaurita la s.l.p., dal medesimo prevista per ogni singolo lotto.</div> <div>2) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).</div> <div>3) L'intervento è consentito al termine di validità dello SUE.</div> <div>4) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno più lotti.</div>	

CTS

ART: 40

NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
●							●			●		●	●		●		●					



Destinazione d'uso propria della zona

● Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA																	
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.	MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI										
			SUE																		
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P.C.	Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77				1	2,3		2,3	2,3									
			SUE																		
		Con cambio	D.I.A. P.C.																		
			SUE																		

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: ~~30% per l'area n. 518~~; 5% per l'area n. 480;

Tipologia edilizia: Isolata:

Altezza massima: 8,0 mt.

Indice fondiario: ~~0,15 mq/mq per l'area n. 518~~; esistente + 200 mq di SUL per l'area n. 480;

- 1) L'intervento si verifica nel caso in cui non sia stata esaurita la s.l.p. ammissibile.
- 2) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).
- 3) L'intervento è subordinato a Permesso Convenzionato ai sensi dell'art. ~~45, 5°~~ 49, 4° comma L.R. 56/77 e s.m.i. Il convenzionamento è funzionale alla realizzazione di tutte le opere infrastrutturali necessarie all'intervento ed al reperimento delle aree a parcheggio mediante assoggettamento ad uso pubblico delle aree.

EE	
ART: 42	NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II	NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
•																					•	•	•	•

Destinazione d'uso propria della zona

•

Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L:U.R. 56/77							
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.								
			SUE								
		Con cambio	D.I.A. P.C.								
			SUE								
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P.C.				1	1		1	1
			SUE								
		Con cambio	D.I.A. P.C.				1	1		1	1
			SUE								

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	esistente
Altezza massima:	esistente o 7,5 m.
Indice fondiario di superficie:	vedi lettera a) art. 40 delle NTA.
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).

<div>EP</div> <div>ART: 43 NTA</div>	
---	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
	●			●																●	●	●	

Destinazione d'uso propria della zona

●

 Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.; U.R. 56/77							
UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.	SUE								
	Con cambio	D.I.A. P.C.	SUE								
	Senza cambio	D.I.A. P.C.	SUE								
EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P.C.	SUE				1				
	Con cambio	D.I.A. P.C.	SUE								
							1				

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	50%
Tipologia edilizia:	esistente o isolata
Altezza massima:	2 piani fuori terra o esistente (7,50 m)
Indice fondiario di superficie:	esistente, con gli incrementi ammessi dalle NTA
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.

<div>SP.I</div> <div>ART: 44 NTA</div>	
---	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
	●							●					●		●	●	●	●	●	● (2)	● (2)	● (2)	

Destinazione d'uso propria della zona

●

 Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO							
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.	TITOLO III							
			SUE	NTA							
EDIFICI INTERI	Senza cambio	Con cambio	D.I.A. P.C.	MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
			SUE	Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77				1			
Con cambio	D.I.A. P.C.					1					
	SUE										
Senza cambio	D.I.A. P.C.					1	1	1	1		
	SUE									1	
Con cambio	D.I.A. P.C.					1	1		1		
	SUE							1		1	

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	50%, sul lotto di concentrazione dell'edificato
Tipologia edilizia:	nel rispetto delle leggi e delle norme di settore
Altezza massima:	nel rispetto delle norme di settore
Indice fondiario di superficie:	---
Indice territoriale di superficie:	---
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile). Tutti gli interventi proposti da privati o da enti non istituzionali sono subordinati alla stipula di una convenzione che regolamenti la fruizione dei servizi e l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dell'area.
2)	Le sottoclassi a1, a2, a3 sono ammesse per l'area urbanistica n.0216

TP

ART: 41

NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
•							•			•		•	•	•	•	•		•				

• Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P.C.	MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
			SUE	Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77							
Con cambio	D.I.A. P.C.										
	SUE										
Senza cambio	D.I.A. P.C.					1	1	1	1		
	SUE								2	1	
Con cambio	D.I.A. P.C.					1	1		1		
	SUE							1	2	1	

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura:

30%; per le aree TP/c e TP/pc 20%;

Tipologia edilizia:

nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

Altezza massima:

3 p.f.t. (10,50 m); 1 p.f.t. per TP/pc;

Indice fondiario di superficie:

come da art. 41, comma 3, lettere B), C), D).

Indice territoriale di superficie:

come da art. 41, comma 3, lettera A), per la sola TP/01.

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).
- Limitatamente all'area urbanistica TP/01, l'intervento è subordinato a SUE, con l'obbligo di dismissione degli standard di legge.
- Viene richiesta la creazione di una fascia verde lungo la viabilità pubblica per l'area TP/pc

Destinazione d'uso propria della zona urbanistica:

TP/c = tr4, tr5

TP/e = p5, tr8

TP/pc = tr3

TP/01 e TP/02 = tr4, tr5

- Viene richiesto il soddisfacimento degli standard art.21 comma 1 punto 2 L.R. 56/77 s.m.i.

<div>TR</div> <div>ART: 36 NTA</div>	
---	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
	●					●		●			●		●		●	●	●						

Destinazione d'uso principale per la zona

●

 Destinazione d'uso compatibile per la zona

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				Comunicazione / D.I.A.							
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.								
			SUE								
		Con cambio	D.I.A. P. di C.								
			SUE								
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	D.I.A. P. di C.			1					
			SUE				1,2	1,2	1,2		
		Con cambio	D.I.A. P. di C.			1					
			SUE				1,2	1,2	1,2		

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	40%
Tipologia edilizia:	secondo quanto previsto dalla Scheda d'Area
Altezza massima:	secondo quanto previsto dalla Scheda d'Area
Indice fondiario di superficie:	---
Indice territoriale di superficie:	0,2 mq/mq.
Indice di permeabilità (Ip):	50% della superficie fondiaria libera
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera.
2)	L'intervento prevede il reperimento degli standard in loco.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO – TECNICHE
stralcio della relazione geologica.

Testo aggiunto o modificato in sede di Progetto Definitivo rielaborato a seguito della
Relazione d'Esame della Regione prot. N. 18467 del 31/07/2017

8.1 Normative di carattere generale

8.1.1 Norme tecniche per le costruzioni

Per qualsiasi intervento che incida sul territorio occorre fare riferimento alla normativa dettata dal D. M. 14.1.2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

8.1.2 Vincolo idrogeologico

Al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267 sono assoggettata ampie porzioni del territorio comunale di Pettinengo. Nelle aree soggette a tale vincolo ogni intervento di modificazione del suolo è regolamentato dalla L.R. 9.8.1989 n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico" e dalla Circolare del Presidente della Giunta regionale 3 aprile 2012, n. 4/AMD (Note interpretative e indicazioni procedurali).

8.1.3 Acque demaniali

Gli interventi ricadenti nella fascia di 10 metri dalle sponde dei corsi d'acqua demaniali devono essere compatibili con i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25.7.1904 n. 523), ed accordati con autorizzazione idraulica. In particolare

- si dovrà tener conto di quanto indicato dall'art. 96 lettera f. sulle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua
- le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate con manufatti di ampiezza tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata;
- tali disposti si applicano anche ai tratti tombinati;
- in caso di intervento su tratti tombinati a sezione idraulica insufficiente, questi (ai sensi dell'art. 21 delle Norme di Attuazione del PAI) dovranno essere adeguati idraulicamente, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.

8.1.4 Fonti idropotabili

Le zone di rispetto delle fonti idropotabili (date in Pettinengo pressoché esclusivamente da sorgenti) sono normate dal Regolamento Regionale 11.12.2006 n. 15 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano". L'art. 6 di tale Regolamento indica gli specifici vincoli e limitazioni d'uso.

Ove il vincolo è di tipo geometrico esso si estende con un raggio di 200 m dal punto di captazione, mentre se definito con criterio idrogeologico (condizione delle sorgenti alimentanti gli acquedotti consortili di Allongo e Mornengo di Bioglio) presenta conformazione specifica a monte della captazione con possibile distinzione tra zona di rispetto ristretto ed allargata.

8.1.5 Normativa sismica

Il territorio di Pettinengo ricade nella zona sismica 4; gli interventi edilizi dovranno essere attuati secondo le indicazioni della Deliberazione Giunta Regionale n. 4-3084 del 12.12.2011 "Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese" e della Deliberazione Giunta Regionale n. 65-7656 del 21.5.2014 "Individuazione dell'ufficio tecnico regionale ai sensi del DPR 6.6.2001 n. 380 e ulteriori modifiche e integrazioni alle procedure attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011".

8.2 Idoneità all'utilizzo urbanistico - Carta di sintesi

Sulla base delle indagini geologiche e degli studi idraulici, è stata elaborata la carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica (elaborato G7), secondo le indicazioni della CIRCOLARE PRESIDENTE GIUNTA REGIONALE N. 7/LAP DEL 6.5.1996 "L. R. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" e della NOTA TECNICA ESPLICATIVA del dicembre 1999.

Il territorio comunale di Pettinengo è stato suddiviso nei seguenti raggruppamenti (facenti capo a due classi di utilizzazione), caratterizzati da differenti condizioni geomorfologiche ed ai quali corrisponde una diversa normativa per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica:

- classe II
- classe III, suddivisa nelle sottoclassi
 - III A
 - III B2
 - III B3
 - III non differenziata

CLASSE II - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA

Si tratta di aree ove esistono situazioni geomorfologiche complesse, potenzialmente assoggettabili a condizioni di moderata pericolosità. L'utilizzo urbanistico può avvenire con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici sulla base di un'analisi puntuale delle condizioni geomorfologiche del sito.

In genere sono settori del territorio ad acclività da media ad elevata o con complessa articolazione morfologica; talvolta la limitazione è data dalla possibile presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti. Sono situazioni assai diffuse, che comprendono la maggior parte del territorio di Pettinengo; elemento negativo generale è la presenza di spesse coltri di alterazione della roccia

In queste aree, quando gli interventi comportano una significativa incidenza sul territorio, è necessaria che il progetto sia basato su di un'indagine geologica di dettaglio, attuata secondo le indicazioni del D.M. 14.1.2008, che verifichi l'esistenza o meno di specifiche limitazioni e che indichi eventuali interventi di sistemazione o prescrizioni particolari.

CLASSE III - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA

In questa classe ricadono le aree che sono soggette o assoggettabili a condizioni di pericolosità geomorfologica ed ove il rischio può accrescersi con l'urbanizzazione. A seconda delle condizioni di edificazione e del grado di intensità dei fenomeni, la classe è articolata in tre gruppi:

CLASSE III A - AREE NON EDIFICATE O CON EDIFICAZIONE ISOLATA

- FASCE LUNGO I CORSI D'ACQUA

La limitazione è dovuta alla presenza di una o più delle seguenti caratteristiche:

- aree interessate da fenomeni di dissesto;
- pendii molto acclivi con condizioni predisponenti ad instabilità;
- aree soggette al rischio di caduta di massi o di colate di fango;
- aree con emergenze idriche diffuse e ristagni;
- aree soggette ad azione idrica;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione **né movimenti terra che possano dare luogo ad effetti negativi sull'assetto geomorfologico locale. Eventuali movimenti terra dovranno essere progettati sulla base di indagine geologica di dettaglio che verifichi la fattibilità dell'intervento. Dovranno altresì essere evitati interventi che possano pregiudicare l'officiosità idraulica dei corsi d'acqua e delle linee di drenaggio.**

Per gli edifici esistenti, dati in genere da abitazioni isolate, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi che non aumentino il carico antropico, finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, ampliamenti, realizzazione di nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc.

La realizzazione di edifici per la conduzione delle attività agricole e di residenze rurali connesse alla conduzione aziendale sarà permessa unicamente in assenza di alternative praticabili, qualora le

condizioni di pericolosità dell'area lo consentano. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi e in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipiente.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc.

Per le opere d'interesse pubblico (di cui alla D.G.R. n.18-2555 del 9.12.2015 "Chiarimenti in merito alle disposizioni applicabili a seguito della abrogazione dell'art. 31 della L.R. n. 56/77") è possibile la realizzazione di infrastrutture lineari o a rete e relativi interventi accessori riguardanti servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili e dichiarati di pubblica utilità, purché si verifichi l'impossibilità di altra localizzazione e la compatibilità con l'equilibrio idrogeologico dell'area. Tali interventi devono essere attinenti alle seguenti tipologie: a) derivazioni d'acqua; b) impianti di trattamento e depurazione; c) impianti di distribuzione a rete; d) infrastrutture viarie; e) erogazione di altri pubblici servizi.

Per quanto riguarda le aree, specificatamente perimetrate, ove si hanno fenomeni di dissesto o condizioni di rischio, occorre tener conto delle prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme di attuazione del PAI: -- per le aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Fa (frane attive - pericolosità molto elevata) sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

-- per le aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Fq (frane quiescenti - pericolosità elevata) sono consentiti (oltre a quanto indicato per le aree Fa):

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 (...);
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente (....). mentre è comunque esclusa la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

-- nelle aree interessabili da dissesti torrentizi con pericolosità molto elevata (EeA) sono consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
 - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente;
 - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- nelle aree Eb (pericolosità elevata), oltre agli interventi di cui alle aree EeA, sono consentiti:
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
 - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
 - il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti (...).
- nelle aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protetti da opere di difesa (Ca - pericolosità molto elevata), sono esclusivamente consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
 - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
 - i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
 - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
 - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
 - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

Nelle aree assoggettabili a valanghe Ve sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di rimboschimento in terreni idonei e di monitoraggio dei fenomeni.

CLASSE III B2 - AREE EDIFICATE IN PROSSIMITA' DI FRANE STABILIZZATE

Edificati prossimi a versanti già interessati da dissesti gravitativi i quali sono stati oggetto di interventi di sistemazione. Si tratta di fenomeni non recenti, che si sono verificati nel 1968 (Banchette e Piana) o nel 1976 (Perino) ed ove successivamente non si hanno segnalazioni di ulteriori dissesti. A seguito della verifica puntuale della funzionalità delle opere presenti di stabilizzazione del versante e di regimazione delle acque in tali aree sono possibili anche interventi di ampliamento degli edifici esistenti.

CLASSE III B3 - AREE EDIFICATE IN AREE DI FRANA QUIESCENTE

O ASSOGGETTABILI ALLA DINAMICA IDRICA

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente o di verifica dell'evoluzione dei fenomeni. Sulla base delle condizioni geomorfologiche e delle problematiche idrogeologiche presenti possono essere raggruppate in tre categorie:

- A - Fasce fluviali del torrente Strona e del rio Tamarone (località Romanina - Pianezze - Molinetto)
Comprende l'edificato alla sinistra del torrente Strona, al limite con il comune di Veglio, ove sono presenti edifici, prevalentemente, produttivi di antica realizzazione.

Questo settore, disposto tra l'alveo e la strada provinciale, risulta interessato dalle fasce riportate nella Variante n. 1 al Piano Territoriale Provinciale ed individuate nello "Studio di fattibilità finalizzato alla programmazione degli interventi di messa in sicurezza del torrente Strona di Mosso" predisposto nell'ambito del Protocollo d'Intesa tra Autorità di bacino, Regione Piemonte ed Enti Locali.

In breve spazio si hanno aree assoggettabili a piene con tempo di ritorno di 30 anni (Ee), di 200 anni (Eb) e di 500 anni (Em), oltre che aree esterne alla possibile dinamica idrica, ma ove si ha una condizione di pericolosità per motivi geomorfologici (presenza verso monte di pendii acclivi).

In tali fasce ricadono inoltre edifici isolati in località Pianezze, alla sinistra del torrente Strona, ed in località Molinetto, in destra del rio Tamarone.

Nella condizione attuale sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume, oltre che di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale, tenendo conto per le porzioni ricadenti rispettivamente nella zonizzazione Ee oppure Eb delle eventuali prescrizioni più restrittive di cui all'art. 9 delle Norme di attuazione del PAI.

A seguito della realizzazione di interventi per la messa in sicurezza del torrente Strona, sulla base di specifico cronoprogramma predisposto tenendo conto dell'art. 4.1 bis delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Provinciale, saranno possibili anche interventi che diano luogo ad un modesto incremento del carico antropico, qualora compatibili con il conseguente aggiornamento del quadro del dissesto (di cui al comma 4 di tale articolo).

B - Edificato in prossimità di corsi d'acqua minori

Riguarda tre distinte aree in prossimità del Fosso Teronzotto a Vaglio, del rio Fiandile a valle di Piana e di un rio minore a Piane di Pianezza.

In questi settori sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume, oltre che di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale.

A seguito dell'attuazione di interventi di riassetto e/o della verifica della minimizzazione della pericolosità, saranno possibili anche interventi che diano luogo ad un modesto incremento del carico antropico, fatte salva la specifica normativa del Testo Unico di Polizia Idraulica.

C - Edifici in aree di frana quiescente o su versanti acclivi

Comprende esteso settore di edificato di antica formazione in località San Francesco e Ca Carbone, oltre ad edifici isolati in località Calugna (ad Ovest di Vaglio) e del nucleo edificato delle cascine San Maurizio (ad Ovest di Miniggio).

In tutte queste aree sono stati nel tempo eseguiti interventi di sistemazione e di regimazione delle acque, tuttavia i fenomeni di dissesto sono da ritenersi quiescenti.

In questi settori sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume, oltre che di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale.

A seguito dell'attuazione di interventi di riassetto e/o della verifica della minimizzazione della pericolosità, saranno possibili tutti gli interventi consentiti dalle norme del PAI riguardante i fenomeni di dissesto di tipo Fq (frana quiescente).

Per le opere d'interesse pubblico (di cui alla D.G.R. n.18-2555 del 9.12.2015 "Chiarimenti in merito alle disposizioni applicabili a seguito della abrogazione dell'art. 31 della L.R. n. 56/77") è possibile la realizzazione di infrastrutture lineari o a rete e relativi interventi accessori riguardanti servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili e dichiarati di pubblica utilità, purché si verifichi l'impossibilità di altra localizzazione e la compatibilità con l'equilibrio idrogeologico dell'area. Tali interventi devono essere attinenti alle seguenti tipologie: a) derivazioni d'acqua; b) impianti di trattamento e depurazione; c) impianti di distribuzione a rete; d) infrastrutture viarie; e) erogazione di altri pubblici servizi.

CLASSE III NON DIFFERENZIATA (SETTORE DI ALTA MONTAGNA)

E' costituita dall'isola amministrativa di alta montagna (testata del bacino della valle Dolca), caratterizzata da conformazione morfologica piuttosto acclive e dirupata, con presenza esclusiva di alpeggi ad utilizzo estivo.

Negli edifici esistenti sono ammessi, oltre alla ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, anche gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti che non aumentino il carico antropico, quali: adeguamenti igienico-funzionali, ampliamenti, realizzazione nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc. Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico e le opere di recupero ambientale.

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Per le opere d'interesse pubblico (di cui alla D.G.R. n.18-2555 del 9.12.2015 "Chiarimenti in merito alle disposizioni applicabili a seguito della abrogazione dell'art. 31 della L.R. n. 56/77") è possibile la realizzazione di infrastrutture lineari o a rete e relativi interventi accessori riguardanti servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili e dichiarati di pubblica utilità, purché si verifichi l'impossibilità di altra localizzazione e la compatibilità con l'equilibrio idrogeologico dell'area. Tali interventi devono essere attinenti alle seguenti tipologie: a) derivazioni d'acqua; b) impianti di trattamento e depurazione; c) impianti di distribuzione a rete; d) infrastrutture viarie; e) erogazione di altri pubblici servizi.
