



REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI CANTOIRA

PRG
PIANO REGOLATORE GENERALE

variante parziale n.1

ai sensi dell'art.17 - 5° comma della Legge Urbanistica Regionale

Progetto definitivo

elaborato n.

2

**norme tecniche
di attuazione**

estensore: Arch. Giovanni Piero Perucca

studi geologici: Dott. Edoardo Rabajoli

versione: 1

data: novembre 2017

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI E DEGLI ACRONIMI

All'interno delle presenti Norme Tecniche di Attuazione le citazioni di leggi e riferimenti normativi nonché le citazioni di organismi comunali o sovracomunali sono state effettuate utilizzando acronimi ed abbreviazioni di uso comune di cui si riporta l'elenco con la relativa definizione.

L.	Legge del Parlamento Nazionale
L.R.	Legge Regionale
L.U.R.	Legge Urbanistica Regionale
D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
D.M.	Decreto Ministeriale
D.Lgs.	Decreto Legislativo
R.D.	Regio Decreto
T.U.	Testo Unico
C.C.	Codice Civile
DIA	Denuncia di inizio attività
D.C.R.	Deliberazione del Consiglio Regionale
D.G.R.	Deliberazione della Giunta Regionale
D.C.C.	Deliberazione del Consiglio Comunale
D.G.C.	Deliberazione della Giunta Comunale
C.E.	Commissione Edilizia
PRGC	Piano Regolatore Generale Comunale
PdC	Permesso di Costruire singolo
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PP	Piano Particolareggiato di Esecuzione
PEEP	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
PdR	Piano di Recupero
PEC	Piano Esecutivo Convenzionato
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
SUE	Strumento Urbanistico Esecutivo
A.C.	Amministrazione Comunale
	(con tale definizione la norma intende l'Amministrazione Comunale propriamente detta nonché in senso lato gli Uffici Comunali ovvero alcuni organi emanazione dell'Amministrazione Comunale quali Commissioni Urbanistica ed Igienico Edilizia)

TITOLO I

NORME GENERALI

art.1 - Applicazione ed efficacia del P.R.G.C.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) disciplina l'uso del suolo dell'intero territorio comunale mediante norme e prescrizioni contenute nei documenti che lo costituiscono, nel rispetto della vigente Legislazione Nazionale e Regionale.
2. Le prescrizioni del PRGC sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari e utenti di immobili.
3. La disciplina del PRGC è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi di cui al successivo art.2.
4. Nell'eventuale contrasto fra elaborati in scala diversa prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
5. Nell'eventuale contrasto fra le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano Regolatore, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.
6. È fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.58 della L.R. n.56/77, con le precisazioni di cui al penultimo comma dell'art.85 della predetta Legge Regionale.

art.2 - Elaborati del P.R.G.C.

Il Progetto definitivo della revisione al PRGC è costituito dai seguenti elaborati:

1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
3	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
4	TAVOLE DI PROGETTO Tav. 1: Sintesi intercomunale 1/25.000 Tav. 2: Foto aerea Tav. 3: Carta dei vincoli 1/10.000 Tav. 4: Azzonamento – planimetria generale 1/5.000 Tav. 5: Azzonamento aree centrali urbanizzate 1/2.000 Tav. 6: Sviluppo – Vecchi Nuclei e Nuclei Frazionali 1/1.000 Tav. 7: Indagine commerciale 1/5.000
5	ALLEGATI TECNICI All.A: INDAGINE GEOMORFOLOGICA a Relazione illustrativa; Tav.1 Carta geologica 1:10000 Tav.2 Carta del dissesto in atto e potenziale 1:10000 Tav.3 Carta della dinamica dei corsi d'acqua nel settore di fondovalle (scala 1:5.000) Tav.4 Carta degli interventi (1:5000; Tav.5 Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000) Tav.5a Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica – settore di fondovalle - (scala 1:5.000) All.F INDAGINE SULLE RETI INFRASTRUTTURALI Tav.F1 Rete acquedotto (scala 1:5000) Tav.F2 Rete fognatura (scala 1:5000) All. G RELAZIONE AGRO-FORESTALE a Analisi di compatibilità ambientale b Allegati All. H Classificazione acustica del territorio comunale: Verifica di compatibilità acustica

Sono da considerarsi prescrittivi, oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le tavole di progetto di cui al precedente punto 4 e gli elaborati geologici.

art.3 - Attuazione del P.R.G.C.

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata alla esistenza di idoneo titolo abilitativo secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti.
2. Gli interventi da attuarsi con Permesso di Costruire sono assoggettati al versamento al Comune di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo quanto previsto dalle normative in vigore e dallo specifico Regolamento Comunale.
3. Il medesimo Regolamento specifica le modalità per lo scomputo del valore delle opere di urbanizzazione realizzate dall'ammontare del contributo di costruzione.
4. Non rientrano nelle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia gli interventi di manutenzione ordinaria né le modificazioni alle colture agricole in atto.
5. Il P.R.G.C. indica le parti di territorio in cui:
 - 1) è ammesso l'intervento diretto da attuarsi previa presentazione della Denuncia di Inizio Attività (DIA) o acquisizione del permesso di costruire singolo (PdC);
 - 2) è prevista l'acquisizione del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) il cui rilascio è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali e/o la cessione al Comune o l'assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi.
6. Il rilascio dei titoli abilitativi di cui al successivo punto 1) è subordinato alla formazione ed all'approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) descritti al successivo art.5, qualora previsti dalle normative di zona.
7. Oltre ai casi previsti dalle normative di zona, il Permesso di Costruire Convenzionato è comunque obbligatorio quando ricorrano le seguenti condizioni:
 - nel caso di nuova edificazione su area avente superficie superiore a mq. 5.000 e non risulti stralciata da un terreno, di superficie maggiore, appartenente alla stessa proprietà, posteriormente alla data di adozione del P.R.G. preliminare da parte del Consiglio Comunale.
 - Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi oppure per la messa in sicurezza dell'area oggetto di intervento o, infine, la cessione di aree per la realizzazione di infrastrutture o servizi pubblici;
 - nel caso di nuova edificazione su area non avente tutte le caratteristiche di cui al successivo art.4.
8. Il Comune potrà comunque fare ricorso al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato qualora sia necessario il coordinamento fra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

art.4 - Condizioni generali di edificabilità

1. Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle presenti Norme di Attuazione sono condizioni generali di edificabilità:
 - l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali (idoneo sistema viario pedonale e veicolare; idonea rete di distribuzione idrica; idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi; reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione) o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;
 - il congruo accesso da strada pubblica o gravata d'uso pubblico. Salvo deroga per i tratti di lunghezza inferiore a m.30 o dotate di idonei slarghi di manovra a cadenza non inferiore alla lunghezza sopramenzionata, la larghezza minima dell'accesso è fissata in m. 3,50 per le destinazioni esclusivamente residenziali, e a m.6,00 per le destinazioni produttive;
2. In via generale le succitate condizioni generali di edificabilità non si applicano agli interventi conservativi e di ampliamento, purché non facenti parte di interventi soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo.
3. Nelle zone sprovviste di rete fognaria pubblica (nel raggio di m.100) ha titolo sostitutivo dell'allacciamento fognario un idoneo sistema individuale o collettivo di smaltimento e depurazione delle acque reflue, riconosciuto idoneo a norma di Legge.
4. Sono fatte salve ed impregiudicate le limitazioni all'attività costruttiva prescritte dalle analisi geomorfologiche e geotecniche di cui al successivo art.20.

art.5 - Strumenti Urbanistici Esecutivi e di programmazione

1. Le porzioni di territorio da assoggettare obbligatoriamente alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.C.
2. A norma della vigente normativa urbanistica Regionale e Nazionale gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono i seguenti:
 - Piani Particolareggiati (PP) – (LUR, artt.38, 39, 40)
 - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, (PdR) – (LUR, artt.41bis e 43)
 - Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa od obbligatori, (PEC e PECO) – (LUR, artt.43, 44);
 - Piani per l'Edilizia Economica Popolare, (PEEP) – (LUR, art.41);
 - Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche, (PT) – (LUR, art.47);
 - Piani per Insediamenti Produttivi, (PIP) – (LUR, art.42).
 - Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale, (PI) di cui alla L.R. 18/96.
3. I contenuti, gli elaborati, le procedure per la formazione, approvazione ed efficacia degli strumenti urbanistici sopraindicati, sono definiti dalla normativa vigente, salvo ulteriore specificazione delle presenti NTA, e si intendono qui riportati integralmente.
4. La convenzione urbanistica deve prevedere:
 - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - la predisposizione, a carico del concessionario, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini fissati, che non possono essere superiori a quelli per il rilascio della agibilità degli edifici.
 - le modalità di controllo in corso d'opera della corretta esecuzione delle opere;
 - i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota di contributo di costruzione dovuta;
 - le modalità per il collaudo delle opere e per il loro trasferimento al Comune;
 - le sanzioni a carico del concessionario in caso di inadempienza a quanto previsto dalla convenzione e dal progetto esecutivo approvato;
5. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., in sede di attuazione del P.R.G.C., il Comune può, con propria deliberazione, delimitare comparti costituenti unità d'intervento come disciplinati dallo stesso art.46.
6. La delimitazione degli SUE individuata dal PRGC può subire modifiche in sede di formazione del SUE medesimi, in ampliamento, oppure anche in lieve riduzione a condizione, in quest'ultimo caso, che sia finalizzata ad adeguamenti dello stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente.

7. Su proposta dei proprietari interessati il Comune può articolare le aree delimitate dal PRGC in sub-aree da sottoporre a pianificazione esecutiva, alle seguenti condizioni:
 - a. Venga presentato un programma di intervento esteso alla intera area delimitata dal P.R.G.C. che contenga:
 - l'elenco delle attuali proprietà inserite nel perimetro della zona;
 - lo schema di sistemazione delle aree e della organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso;
 - un piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche e delle infrastrutture previste, con la individuazione degli immobili da dismettere per la realizzazione delle opere medesime.
 - b. le sub-aree oggetto di SUE siano funzionalmente autonome sia per gli interventi strutturali che infrastrutturali e cioè che la loro attuazione consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi, salvaguardando la razionalità del disegno urbanistico.
 - c. che, per quanto riguarda gli interventi da attuare su edifici esistenti, i sub-ambiti siano riferiti a contesti edificati urbanisticamente significativi e che nel loro perimetro siano ricompresi sia gli edifici principali che le loro pertinenze.
8. Il programma di intervento è notificato dal Comune a tutti i proprietari con l'invito a presentare le proprie osservazioni e proposte ed è approvato contestualmente allo Strumento Urbanistico Esecutivo.
9. Qualora la proposta progettuale contenga modifiche o integrazioni alle previsioni del PRGC, anteriormente alla approvazione del SUE dovranno essere esperite le procedure previste dall'art.17 della LUR.
10. L'attuazione del presente PRGC potrà essere regolamentata dal Programma pluriennale di attuazione, (PPA) ai sensi degli artt. 36 e 37 della LUR 56/77, in relazione al Piano Triennale delle Opere Pubbliche di cui alla L. 109/94 e s.m.i.

art.6 - Specificazioni attinenti gli interventi - utilizzo degli indici

1. Tutti i nuovi insediamenti dovranno prevedere un idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche con sistema disperdente nel sottosuolo opportunamente dimensionato in relazione alla quantità di acqua da smaltire con sfioratore da convogliare in collettore di pubblica fognatura, o altro corpo riceettore idoneo.
2. Contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è fatto obbligo prevedere gli spazi destinati alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, secondo le indicazioni impartite dal Comune e alla eventuale cessione e sistemazione delle aree relative.
3. Non rientrano nella verifica degli indici di densità o del rapporto di copertura i manufatti totalmente interrati destinati a locali accessori dell'abitazione (cantine, depositi, autorimesse).
4. Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.
5. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
6. In ogni caso gli impianti produttivi esistenti agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla loro rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n°56/77.
7. Nelle tabelle normative di zona allegate alle presenti norme hanno efficacia normativa i valori assegnati ai parametri urbanistici ed edilizi mentre i dati di superficie, di volume e di capacità insediativa hanno titolo puramente indicativo ai fini della contabilità di Piano.
8. Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità previsti per le diverse zone di PRGC sono da escludere dalla verifica:
 - i bassi fabbricati realizzati in applicazione a precedenti discipline urbanistiche, nei limiti dimensionali e tipologici che tali discipline prevedevano per la realizzazione in deroga agli indici di densità.
 - i sottotetti che siano stati oggetto di recupero ai sensi della L.R. 21/97.
9. Nella valutazione della ammissibilità degli interventi ha titolo prescrittivo la delimitazione delle singole aree contenute negli elaborati grafici e, si assumono come elementi probatori, i rilievi dello stato di fatto a firma di professionisti iscritti nei competenti albi professionali.
10. Ai fini del calcolo della capacità edificatoria di un'area libera che sia stata oggetto di intervento edificatorio o di frazionamento in data posteriore all'adozione del Piano Regolatore vigente (25/03/1991), dovrà essere operata la verifica dell'indice di densità fondiaria e territoriale dettati dalle presenti Norme, sull'intero lotto originario.
11. Le aree libere o parzialmente edificate che siano state oggetto di trasferimento di cubatura a favore di altre aree, con convenzione urbanistica o atto pubblico, dovranno operare la verifica della densità fondiaria o territoriale ammessa detraendo la volumetria già ceduta.

12. Il trasferimento di volume edificabile è ammesso unicamente nei seguenti casi:
 - a. Nell'ambito di SUE unitari estesi all'intera superficie interessata dal trasferimento di cubatura;
 - b. Nelle aree agricole, secondo quanto previsto dal successivo art.26.
 - c. Nei casi di perequazione urbanistica previsti dai successivi commi.
 - d. Fra aree contigue e a medesima destinazione urbanistica a condizione che gli interventi siano oggetto di attuazione con unico Permesso di Costruire Convenzionato e che il trasferimento di cubatura sia trascritto a cura del titolare il PdCC sul pubblico registro delle proprietà immobiliari.
13. In tutte le aree destinate a Impianti e Servizi Pubblici cui il PRGC assegna una densità territoriale propria, i diritti edificatori possono essere utilizzati in aree di completamento o di nuovo impianto, nel rispetto dei limiti di densità indicati nelle schede di zona.
14. L'utilizzo dei diritti edificatori succitati da parte dei proprietari comporta la cessione gratuita delle aree al Comune.
15. Nell'atto di cessione delle aree medesime è quantificata la titolarità e la consistenza dei diritti edificatori assegnati che potranno anche essere trasferiti ad altri soggetti ed utilizzati in tempi successivi.
16. In caso di espropriazione delle aree sopra menzionate i diritti di edificazione sono trasferiti al Comune.

art.7 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso degli edifici la cui ammissibilità od il cui diniego sono disciplinati dalle presenti norme, sono classificate nelle seguenti 6 categorie:

a. - destinazioni residenziali (R):

R1) residenza.

R2) residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza quali:

- ☐ attività terziarie di cui al successivo punto C7;
- ☐ attività artigianali di servizio alla residenza di cui al successivo punto P2,
- ☐ attività turistico-ricettive di cui al successivo punto T1;

nel limite di mq.300 di s.u.l. per ogni attività insediata.

b. - destinazioni produttive, industriali o artigianali (P):

P1) attività produttive artigianali ed industriali.

P2) attività artigianali di servizio non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, elettricisti, tappezzieri, calzolai, panettieri, riparazione auto, ed altre attività similari).

P3) attività artigianali di produzione che svolgano un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale, che siano svolte da imprese con non più di 10 addetti e il cui tipo di lavorazione praticata non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi.

Per tutte le attività produttive sono ammesse le attività di ricerca e direzionali di supporto alla produzione di beni nonché la realizzazione della residenza del titolare o del custode, quest'ultima nel limite del 30% della Sul con un massimo di mq. 150 per ogni unità produttiva.

c. - destinazioni commerciali e terziarie (C);

C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;

C2) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;

C3) attività commerciali connesse ad attività produttive per la vendita al dettaglio dei soli prodotti dell'azienda;

C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari con esclusione dei prodotti di cui ai successivi punti C5 e C6, macchine e attrezzi per l'industria e l'artigianato, combustibili e prodotti chimici;

C5) attività commerciali per la vendita all'ingrosso e per la vendita al dettaglio di generi non alimentari che trattano merci ingombranti quali mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili;

C6) commercializzazione di attrezzi e prodotti agricoli, quali: macchine e attrezzi per l'agricoltura, concimi e sementi, legname, bestiame vivo.

C7) attività terziarie di servizio a gestione privata (uffici, studi professionali, istituti di credito ed assicurativi, agenzie di mediazione; sedi di Enti ed associazioni, servizi per l'igiene e la pulizia; autonoleggio, rimesse per auto e caravan,

pubblici esercizi; attività di servizio socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, lo sport e il tempo libero, il culto.)

C8) sedi direzionali.

d. - destinazioni turistico-ricettive (T);

T1) oltre l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar e circoli privati;

T2) campeggi;

Sono comprese le destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate alla struttura ricettiva stessa (residenza del custode e/o del titolare, uffici, autorimesse);

e. destinazioni agricole (E).

Contempla le attività produttive svolte dalle aziende agricole, riguardanti la coltivazione e l'allevamento e le eventuali attività agrituristiche connesse, disciplinate dalla Legge n.96 del 20 febbraio 2006 e dalla Legge Regionale n. 38 del 23 marzo 1995.

f. Servizi di interesse pubblico, compresi impianti tecnologici (S).

In conformità agli artt.5, 7 e 8 D.C.R. n.653/13414 gli esercizi commerciali si articolano inoltre nelle seguenti tipologie distributive:

ESERCIZI DI VICINATO: superficie di vendita fino a mq. 150;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

- offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250

- offerta extralimentare:

M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400

1. Non è previsto l'insediamento sul territorio comunale di grandi strutture di vendita.
2. L'insediamento delle medie strutture di vendita è esclusivamente ammesso negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali individuate sulla tav.7 ed è vincolato alla verifica di compatibilità della relativa tipologia con la tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo di cui al successivo art.17.
3. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione delle superficie di cui all'allegato 2 " Norme di Attuazione e criteri per l'esercizio del commercio al dettaglio".

art.8 - Tipi di intervento edilizi ed urbanistici

Gli interventi ammessi all'interno delle aree di PRGC sono individuati dal comma 2^a dell'art.13 L.R. 56/77 e della circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG/URB del 27/4/84, che qui si intendono comunque integralmente riportate, fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, e risultano così definiti:

A) - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi devono avvenire nel rigoroso rispetto dei caratteri originari dell'edificio. I caratteri originari sono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.
3. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria dovrà essere subordinato al ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.
4. Non rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria la realizzazione di manufatti né le modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
5. In particolare sono da intendersi quali opere di manutenzione ordinaria:

finiture esterne:

- la pulitura, la riparazione, il ripristino parziale: degli intonaci, dei rivestimenti e della tinteggiatura delle facciate;
- la pitturazione degli infissi, delle cancellate e delle ringhiere;
- la riparazione e la sostituzione parziale degli infissi, delle ringhiere, dei davanzali, della pavimentazione dei terrazzi e dei balconi;
- la riparazione e la sostituzione dei comignoli, delle grondaie e dei pluviali;
- la riparazione e/o sostituzione parziale dei manti di copertura e dell'orditura secondaria del tetto;

finiture interne:

- la riparazione e/o sostituzione degli intonaci, dei rivestimenti e dei controsoffitti,
- la riparazione e sostituzione degli infissi e dei pavimenti;
- la tinteggiatura;
- la riparazione di elementi architettonici e decorativi purché siano mantenuti i caratteri originari di valore artistico - documentario.

impianti tecnologici:

- l'integrazione e/o sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari, degli impianti elettrici, idrici, di scarico, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, del gas;

- la riparazione, il rinnovo e l'installazione di sistemi telefonici, audio-televisivi;
- l'allacciamento agli impianti pubblici;

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

Ai fini applicativi si precisa che nella definizione “parziale” si intende un intervento quantitativamente riferito a superfici o a numero di elementi costituenti l'edificio o l'unità immobiliare non superiore al 50% di quelle complessive.

pertinenze degli edifici: la riparazione ed il parziale rifacimento dei manufatti costituenti pertinenze dell'edificio purché realizzati con regolare titolo abilitativo;

Per gli edifici di interesse storico-artistico o documentario (art 22 delle presenti N.T.A.) gli interventi di cui alla presente categoria devono essere eseguiti nel rigoroso rispetto delle prescrizioni dettate dall'art.22 medesimo.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le riparazioni e sostituzioni parziali di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche nei locali, né aumento delle superfici utili.

Gli impianti strettamente connessi al processo produttivo non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio mentre la realizzazione di manufatti e/o opere edilizie, ad essi connessi, sono subordinati ai provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

B) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
2. Gli interventi devono avvenire nel rigoroso rispetto dei caratteri originari dell'edificio. I caratteri originari sono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.
3. Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con materiali e tecniche congruenti.
4. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere subordinato al ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.
5. Non rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la realizzazione di manufatti né le modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
6. In particolare sono da intendersi quali opere di manutenzione straordinaria:

elementi strutturali e murature:

- il rifacimento totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria, con mantenimento della posizione originaria;
- il consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali, compresi i muri perimetrali portanti, qualora degradanti, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;

- non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

finiture esterne:

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti;
- la tinteggiatura totale delle facciate;
- la totale sostituzione degli infissi, ringhiere, davanzali ed altri elementi costruttivi architettonici accessori;

finiture interne:

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

impianti tecnologici:

- Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti.
- I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

pertinenze degli edifici: il rifacimento dei manufatti costituenti pertinenze dell'edificio purché realizzati con regolare titolo abilitativo;

La realizzazione dei manufatti pertinenziali di cui all'art.13, comma 5, p.ti 1 e 5, nonché quelli che non comportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale

la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione di impianti necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno degli edifici, purché non determinino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per gli edifici di interesse storico-artistico o documentario (art.22 delle presenti N.T.A.) non è da considerarsi manutenzione straordinaria tutto quanto comporta il rifacimento di elementi strutturali con materiali diversi rispetto a quelli originari.

Gli interventi che interessano le finiture esterne, gli elementi strutturali o le murature dovranno necessariamente prevedere l'eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

C) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e

degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Tutti gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

2. Si distinguono i seguenti due tipi di intervento:

C1) RISANAMENTO CONSERVATIVO, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessarie opere di consolidamento ed integrazione degli elementi strutturali nonché la modificazione dell'assetto distributivo; e ciò anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici oggetto di intervento.

C2) RESTAURO CONSERVATIVO, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico artistico, architettonico od ambientale.

Il restauro conservativo è quindi rivolto alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera ed alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato e/o di testimonianza storica.

Tali interventi dovranno essere eseguiti, di norma, con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e/o di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Per la categoria del restauro e risanamento conservativo, qualora si prevedano modificazioni delle destinazioni d'uso, compatibili con i caratteri della preesistenza, esse non potranno comportare incrementi del carico urbanistico né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma.

elementi strutturali e murature:

Sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli elementi strutturali, limitatamente alle parti degradate e/o crollate, in luogo del restauro e/o ripristino e/o consolidamento degli stessi, qualora ciò non sia possibile a causa dell'eccessivo degrado.

La sussistenza delle condizioni di estrema fatiscenza che giustificano la necessità di operare la ricostruzione degli elementi strutturali degradati deve essere comprovata attraverso la redazione di perizia tecnico-statica asseverata da un progettista di opere strutturali e/o da ordinanze emesse dall'autorità comunale.

Tale verifica deve essere operata anteriormente all'inizio dei lavori e puntualmente documentata dagli elaborati progettuali che dovranno contenere un dettagliato rilievo dei materiali e degli eventuali elementi di interesse storico e/o documentario (copertura, camini, ringhiere, scale, volte, decorazioni, ecc..), con la indicazione dei materiali utilizzati per la ricostruzione che dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o comunque quelle ricorrenti nelle costruzioni tipiche locali, salvaguardando inoltre gli elementi di pregio.

La ricostruzione degli elementi strutturali dovrà prevedere il rigoroso mantenimento del posizionamento originale.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai requisiti igienico-sanitari minimi di Legge sono consentite modeste variazioni alle quote degli orizzontamenti a condizione che ciò non comporti modifiche della sagoma o alterazioni significative dei prospetti.

Tali adeguamenti non sono, di norma, consentiti per gli edifici di interesse storico-artistico o documentario di cui al successivo art.22 – 1° comma delle presenti NTA.

Eventuali interventi ritenuti ammissibili dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art.91bis della L.R. 56/77.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.

Ripristino e valorizzazione degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti.

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

finiture esterne:

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

finiture interne:

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

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

Per gli **impianti tecnologici e per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale** valgono le stesse limitazioni previste per la manutenzione straordinaria.

Per gli edifici di interesse storico-artistico o documentario (art.22 delle presenti N.T.A.) non rientra nella presente categoria di intervento tutto quanto comporta il rifacimento di elementi strutturali con materiali diversi rispetto a quelli originari o non

prevede l'eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

D) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

In presenza di ristrutturazione edilizia è prevista la possibilità per la Civica Amministrazione di richiedere arretramenti dalla sede viaria esistente o per l'adeguamento delle distanze minime dai confini, dai fabbricati e da altre opere, secondo gli arretramenti imposti dalle fasce o aree di rispetto indicate dal Piano Regolatore o, in mancanza di queste, secondo gli allineamenti indicati in sede di approvazione del progetto.

Tutti gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione degli eventuali elementi deturpanti e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

Non sono ammesse le sostituzioni di elementi strutturali che presentino valenze documentarie (balconate volte in laterizio a botte o crociera, volte in legno a cassettoni, ecc..) né la eliminazione degli elementi architettonici e decorativi originari e comunque tipici.

Vanno inoltre mantenuti gli elementi architettonici e decorativi originari e comunque tipici quali: ripristinando, ove sostituite, utilizzando tecniche costruttive rispettose dei caratteri originari e comunque tipici (sezioni dei parapetti, elementi decorativi, materiali di impregnatura e verniciatura, ecc..)

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche gli interventi di **recupero ai fini abitativi dei sottotetti** di cui alla L.R. 6 agosto 1998 n.21, nonché la realizzazione di **fabbricati e manufatti pertinenziali** di cui all'art.13, delle presenti NTA.

Si distinguono i seguenti tipi di ristrutturazione edilizia:

D.1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

La ristrutturazione edilizia di tipo "A" prevede il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Non sono ammesse modifiche del volume e delle superfici né il recupero di volumi preesistenti e il loro riutilizzo, se non per destinazioni accessorie alla abitazione (autorimesse, depositi, legnaie, ecc...).

Il recupero ad usi abitativi di volumi edilizi è anche ammesso per il trasferimento di locali di abitazione posti al piano terreno, a condizione che tali locali vengano ridestinati ad usi accessori, prevalentemente ad autorimessa, e per la traslazione dei volumi che determinano situazioni di incoerenza tipologica.

Gli interventi di cui alla presente categoria possono essere riferiti a ripristini e sostituzioni parziali degli elementi strutturali costituenti l'unità immobiliare.

In particolare, oltre alle opere già elencate per la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo, rientrano in questa categoria le opere seguenti:

- Per mutate esigenze distributive o d'uso sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico interno all'edificio, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
- Sono consentite la realizzazione o la eliminazione di aperture nel rispetto dei caratteri originari;
- L'adeguamento delle altezze interne dei locali ai requisiti igienico-sanitari minimi di Legge;
- Le piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura non superiori a cm. 40, occorrenti per l'adeguamento di cui al precedente punto c) e per opere di consolidamento strutturale.
- E' ammesso il recupero di volumi edilizi preesistenti nei seguenti casi:
 - d.1 per destinazioni accessorie all'abitazione (autorimesse, depositi, legnaie, ecc...);
 - d.2 per il trasferimento di locali di abitazione posti al piano terreno, ai piani superiori, a condizione che tali locali al piano terreno vengano destinati ad usi accessori, con prevalenza ad autorimessa;
 - d.3 per la traslazione dei volumi che determinano situazioni di incoerenza tipologica (superfetazioni), limitatamente alle integrazioni delle unità immobiliari esistenti, senza creazione di nuove unità immobiliari.
 - d.4 per l'ampliamento di unità immobiliari esistenti.

D.2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Ammette pure modifiche del volume e delle superfici ed il recupero di volumi, ovvero il riutilizzo totale o parziale di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", oltre agli interventi di cui al punto "D.1" sono ricompresi anche:

1. quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
2. gli interventi di recupero funzionale dei rustici di cui alla L.R. 29 aprile 2003 n.9 che possono essere attuati su tutti gli edifici del territorio comunale fatte salve le limitazioni previste al successivo art.20.1.
3. la realizzazione di collegamenti verticali (scale aperte e ascensori) all'esterno dei fabbricati, al fine di conservare l'impianto originario dell'edificio;

4. il recupero di locali accessori e di volumi preesistenti di cui alla definizione riportata all'art.10.9, compresi negli edifici principali, anche per la creazione di nuove unità immobiliari nel rigoroso rispetto delle destinazioni d'uso e dei limiti previsti nelle normative di zona, fatte salve inoltre le prescritte condizioni di abitabilità;

Il recupero di cui alla presente categoria di intervento è ammesso, limitatamente agli edifici legittimamente realizzati, aventi carattere di stabilità (sono tassativamente escluse le strutture precarie e/o provvisorie, i manufatti a carattere superfetativo, i ruderi di fabbricato e simili) che risulti contiguo all'edificio a destinazione residenziale esistente. Gli altri edifici isolati o non rientranti nelle succitate condizioni possono essere recuperati per usi accessori (autorimesse, depositi, ecc...).

5. Per l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai requisiti igienico-sanitari minimi di Legge e il livellamento dei colmi e/o delle grondaie di fabbricati contigui disposti a cortina sono consentite variazioni alle quote delle coperture nel limite massimo di cm.100;

Non è consentito il recupero di locali già destinati all'uso di autorimessa qualora tale trasformazione comporti la riduzione della dotazione di posti macchina in misura inferiore a 1/10 del volume.

Il recupero di volumi di consistenza superiore a mc.1.000 è subordinato alla stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale che, fra l'altro, individui la dotazione degli standard a parcheggio pubblico.

L'intervento di ristrutturazione di cui alla presente categoria è subordinato alla contestuale realizzazione di interventi di riqualificazione tipologica dell'edificio, eliminando le superfetazioni e gli elementi architettonici incoerenti.

E) - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Rientrano comunque in tale categoria:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto ai successivi punti;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che le presenti Norme Tecniche di Attuazione qualificano come interventi di nuova costruzione. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

Sono interventi di nuova costruzione:

E1) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da attuare soltanto a mezzo di S.U.E.

E' compresa nella presente categoria di intervento la edificazione di nuovi edifici nelle zone non urbanizzate che il PRGC definisce di nuovo impianto.

E2) INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate ed urbanizzate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiari nonché ai rapporti di copertura secondo la destinazione d'uso.

Sono compresi in tale tipologia d'intervento la **edificazione di nuovi edifici**, la **demolizione e la ricostruzione** di edifici nel rispetto degli indici di zona, gli **ampliamenti e le sopraelevazioni** volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale e/o verticale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati, sempre nel rispetto degli indici e delle prescrizioni del PRGC e del Regolamento Edilizio, relativi alle diverse zone edilizie.

E3) - ADEGUAMENTI IGIENICO FUNZIONALI ENTRO VOLUMI AGGIUNTIVI

Adeguamenti igienico-funzionali attuati una-tantum attraverso modesti ampliamenti delle unità immobiliari, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, con le seguenti specificazioni:

1. per gli edifici con destinazione **residenziale**:

Sono consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile, che potranno essere di 35 mq. per gli edifici unifamiliari, anche se eccedono la percentuale di cui al comma precedente.

L'ampliamento non potrà comunque superare i mq. 40.

Per gli edifici con tipologia condominiale l'ampliamento non potrà comportare incrementi alla superficie utile delle singole unità immobiliari ma soltanto essere utilizzato per la realizzazione di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche o di adeguamento alle norme di sicurezza.

2. per le unità immobiliari con destinazione **commerciale e turistico-ricettiva**:

L'intervento di ampliamento non potrà superare i 40 mq. e non dovrà in alcun modo comportare ampliamento della superficie di vendita o della capacità ricettiva della struttura.

3. per gli edifici con destinazione **produttiva**:

L'intervento è ammesso soltanto per gli edifici in aree di PRGC a specifica destinazione produttiva (agricola, artigianale, industriale);

L'ampliamento potrà interessare anche le residenze al servizio delle attività esistenti (abitazione del proprietario o del custode) nei limiti dimensionali fissati per la destinazione residenziale e non potrà complessivamente superare i mq. 200 di Sul..

Tutti gli ampliamenti di cui alla presente categoria:

- possono essere realizzati in deroga agli indici di edificabilità (densità territoriale e fondiaria, rapporto di copertura) e ai parametri di altezza e n. di piani prescritto (a condizione che non vengano superati i limiti in atto) nel rispetto di tutte le altre prescrizioni normative dettate dal PRGC.
- non sono cumulativi con gli altri ampliamenti una-tantum previsti dalle presenti norme.
- sono consentiti una sola volta per le unità immobiliari di cui sia dimostrata la preesistenza da almeno 10 anni.
- debbono rigorosamente rispettare le caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto di intervento e, laddove alterate, prevedere una riqualificazione mediante la eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incoerenti, la cui volumetria potrà essere recuperata.

E4) - SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Sono gli interventi che contemplano la demolizione e la ricostruzione dell'edificio anche in altra posizione e con diverse geometria, nel rispetto del volume esistente.
2. Nell'ambito della sostituzione edilizia è consentito l'aumento della superficie utile nel rispetto del volume lordo esistente, con gli stessi criteri definiti per la ristrutturazione edilizia di tipo "B".
3. E' inoltre ammessa la modificazione della destinazione d'uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con quelle prescritte per la zona.
4. Le normative di zona possono fissare limiti di densità edilizia a cui l'intervento deve attenersi.
5. Sono fatte salve: il rispetto delle distanze fra fabbricati e dai confini, le norme igienico-sanitarie vigenti e le quantità minime di parcheggi privati di Legge.

F) - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente in cui si inseriscono anche attraverso i materiali e i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono avvenire solo in presenza di strumenti urbanistici esecutivi pubblici, estesi alle unità minime di intervento, definite dal piano, oppure di comparti di intervento e di ristrutturazione di cui all'art.46 L.R. n.56/77 e successive modificazioni.

3. Dovranno rispettare comunque l'impianto complessivo, la configurazione plano-altimetrica nonché la trama viaria ed edilizia preesistente agli eventuali interventi ristrutturativi già avvenuti.
4. Oltre alle dotazioni di aree a parcheggio privato e di superfici libere di cortile di cui alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nel piano dovranno essere garantite aree idonee per il verde ed il parcheggio pubblico.

G) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da titoli abilitativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.
2. Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastale o altra.
3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire oneroso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a) destinazioni residenziali;
 - b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
 - c) destinazioni commerciali, terziarie e direzionali;
 - d) destinazioni turistico-ricettive;
 - e) destinazioni agricole;
 - f) servizi di interesse pubblico.

nonché delle categorie ammesse all'interno della sottocategoria "R2" di cui al punto a. del precedente art.7.

4. Costituisce inoltre mutamento di destinazione d'uso, da subordinare a DIA, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle sottocategorie indicate al precedente art.7, p.ti b), c) d) purchè compatibili con le previsioni di zona.
5. Sono fatti salvi i mutamenti di destinazione d'uso senza opere degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc., che siano compatibili con le norme di PRGC, i quali non sono subordinati al rilascio di alcun titolo abilitativi ma soltanto a comunicazione preventiva all'Ufficio Tecnico Comunale.
6. Ai fini della applicazione del precedente comma si considera il volume dell'intero edificio, inteso come entità fisica, ancorché il mutamento di destinazione d'uso riguardi soltanto una parte di esso.
7. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili di cui al precedente comma 3 verso le destinazioni commerciali e turistico-ricettive debbono comunque verificare la dotazione minima di parcheggi pubblici di cui al successivo art.23.

art.9 - Parametri urbanistici ed edilizi

9.1 - Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, comprese quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

9.2 - Superficie territoriale (St)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati, comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

9.3 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (m^3/m^2).

9.4 - Indice di densità edilizia territoriale (It)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m^3/m^2).

9.5 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. (m^2/m^2).

9.6 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m^2/m^2).

9.7 - indice residenziale (Ir)

E' l'indice da applicarsi per il calcolo della Capacità Insediativa Residenziale Teorica di un'area che, a sua volta, costituisce il riferimento per il calcolo della dotazione di servizi prescritto per una determinata zona urbanistica.

E' dato dal rapporto tra il numero di abitanti ed il volume degli edifici destinati a residenza (ab/mc) e definisce quindi il volume che mediamente compete ad ogni abitante.

Il valore, per ogni zona, è definito dal successivo art.21.1.

9.8 - Densità insediativa (Da)

E' data dal rapporto tra il numero di abitanti insediabili in un'area definita dal PRGC e la superficie territoriale (St) della stessa area (ab/ha).

9.9 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m.], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

9.10 - Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m.), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente p.to .9.10.

9.11 - Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali di cui al successivo p.to 9.15 per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (come definite al successivo art.10 - par.10.6), nonché gli eventuali soppalchi.

9.12 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds).

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

9.13 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (m²), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

9.14 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai "bow window" ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;sono escluse le superfici relative:
 - c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - e) agli spazi compresi nel corpo principale (con h. utile max non superiore a m.2,50) o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
 - f) ai locali cantina, nei limiti di cui all'art.10 p.to 10.4, alle soffitte ed ai locali sottotetto che non siano dotati di impianti tecnologici (ad eccezione dell'impianto di illuminazione) e che presentano le seguenti caratteristiche:
 - altezza utile media ponderata inferiore a m.2,00;
 - altezza utile media dall'imposta della falda all'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata, inferiore a m.0,60.
 - pendenza delle falde compresa fra il 40 e il 60%, (fatte salve eventuali particolari geometrie di copertura che dovranno comunque essere valutate caso per caso).
 - superficie finestrata inferiore a 1/20 rispetto alla superficie di pavimento.
 - g) ai cavedi.
3. Per gli edifici esistenti e realizzati in base a precedenti strumenti urbanistici gli spazi nel sottotetto devono essere scomputati qualora non risultino legittimamente abitati; devono altresì essere scomputati gli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della L.R. 21/98.

9.15 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. La superficie lorda di pavimento, misurata in metri quadrati [m²], è riferita alle sole destinazioni direzionali e commerciali, ai sensi e per gli effetti dell'art.21 – p.to 3 della L.R. 56/7 e della normativa sul commercio, ed è la somma delle superfici utili lorde, entro e fuori terra, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
4. Nel computo della superficie utili lorde dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) alle superfici di vendita, ai depositi, magazzini e locali di esposizione delle merci, di competenza della attività commerciale;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo della attività commerciale;
- f) agli spazi comuni a più unità immobiliari destinati a camminamenti, disimpegni o piazzette, che non siano compresi nelle superfici di vendita, nel limite del 20% delle superfici lorde di pavimento complessive, a condizione che tali superfici siano separate dai locali commerciali con murature fisse e che siano assoggettate all'uso pubblico, oppure in comunione a più unità immobiliari. In quest'ultimo caso tali spazi comuni devono essere vincolati alle destinazioni di progetto con atto pubblico regolarmente trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

9.16 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

9.17 - Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (m³), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

9.18 - Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($R_c = S_c/S_f$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

art. 10 - Definizioni

10.1 - Area di pertinenza di edificio

Si definisce area di pertinenza di edificio esistente l'area catastalmente asservita all'edificio medesimo con un limite di superficie pari a 10 volte la superficie coperta.

Eventuali deroghe sono ammesse soltanto se la delimitazione dell'area di pertinenza è chiaramente individuabile per la presenza ultraventennale di recinzioni, cortili o altri manufatti, da dimostrare al momento della presentazione della istanza o della DIA.

10.2 - Volumi tecnici

1. Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori; In particolare devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. Sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.
3. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la realizzazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

10.3 - Vano scala

1. ai fini della determinazione della Superficie Utile Lorda di cui al precedente art.9.14 – p.to c), per vano scala si intende la struttura di collegamento verticale fra 2 o più piani dell'edificio.
2. Le scale interne alle unità immobiliari devono essere delimitate da murature per almeno 3 lati e l'80 % del perimetro in pianta.
3. La superficie del vano scala è calcolata sommando la proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli, oltre agli eventuali muri di delimitazione del vano stesso, se perimetrali.
4. Non sono deducibili le superfici delle rampe e dei pianerottoli che eccedono i mq.15 incrementabili di mq.3 per ogni metro di altezza di interpiano superiore a m.3.

10.4 - Locali cantina

1. Ai fini della determinazione della Superficie utile lorda di cui al precedente art.9.15 – p.to c), per locali cantina si intendono i locali aventi destinazione accessoria alla residenza, con altezza utile non superiore a m.2,40, ubicati al piano interrato, cioè con estradosso non emergente in nessun punto dal piano di campagna sistemato, o seminterrati, sottostanti a locali di abitazione, aventi le seguenti caratteristiche:

- estradosso del solaio soprastante non emergente mediamente oltre cm.1,50 dal piano di campagna sistemato.
 - Sul non superiore al 50% della Sul dell'edificio o della unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza;
 - superficie aeroilluminante non superiore a 1/20 della Sun del locale.
2. La determinazione della media di cui al precedente comma, lett.e) si ricava dividendo la somma delle superfici delle facce laterali del solido (delimitato dai piani di pavimento) emergente dal piano di campagna sistemato (art.10 p.to 10.10), per il perimetro in pianta del piano seminterrato.

10.5 - Ciglio della strada

è quello definito dalla vigente normativa statale, (art.2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404) che testualmente detta: "Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di demolizione non transitabili (parapetti, arginelle e simili)."

10.6 - Confine della strada

è quello definito nel testo del D.M. 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" che testualmente detta: "limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea."

10.7 - Sedime viario

Si definisce sedime viario la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predetti sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette e simili);

10.8 - Fascia di rispetto stradale

si riporta la seguente definizione del D.M. 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade":

"Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili."

10.9 - Allineamento stradale

1. Limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici o le recinzioni, ove prescritto o individuabile dagli allineamenti edilizi precostituiti.
2. Gli allineamenti prescritti sono indicati sulle tavole di PRGC.
3. Gli allineamenti in atto sono definiti da quella linea parallela al ciglio strada di progetto che definisce la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi), o il filo esterno delle recinzioni, ed è determinato dalla A.C. conducendo una verifica della posizione dei fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si

intende edificare, compresi in un raggio di almeno mt.100, e prospicienti il medesimo ciglio stradale.

4. In sede di esame dei progetti l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di definire allineamenti diversi da quello risultante dal succitato criterio escludendo dalla verifica gli edifici o i tratti di recinzione in posizione anomala o che comunque definiscano un allineamento che non si intende confermare.

10.10 - Piano di campagna sistemato

1. Il piano di campagna sistemato, nel punto in cui interseca la superficie della facciata della costruzione, definisce la linea di spiccato, agli effetti della applicazione dei parametri edilizi di cui al precedente art.9.
2. Qualora l'edificio sia arretrato rispetto al ciglio stradale o ai confini di proprietà, il piano di campagna potrà essere variato nelle seguenti misure:
 - nelle aree pianeggianti il piano di campagna sistemato deve essere compreso entro una livelletta del 10% rispetto alla quota stradale o al piano di campagna sistemato dei lotti adiacenti, se questi è superiore alla quota stradale, con un massimo assoluto di cm.100;
 - nei terreni in pendenza la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% rispetto a quella originaria nel limite massimo assoluto di cm.100.
3. I limiti suddetti sono riferiti alla mezzeria del fronte dell'edificio.
4. In ogni caso dovrà essere assicurato un idoneo raccordo con i terreni adiacenti a quello oggetto d'insediamento.

10.11 - Volume preesistente

Per volume preesistente si intende lo spazio geometrico, misurato come previsto al precedente art.9 par.9.17, delimitato da tamponamenti perimetrali fissi (non precari e aventi carattere di stabilità) da almeno 3 lati e per almeno il 60% del perimetro in pianta, di cui venga dimostrata la legittimità e la preesistenza alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC vigente (25/03/1991).

Gli spazi aperti devono avere profondità non inferiore a mt. 2,50.

10.12 - Sagoma dell'edificio

Per sagoma dell'edificio si intende la figura geometrica delimitata in orizzontale dal contorno dell'edificio, comprese le tettoie, le logge, gli spazi porticati e le altre analoghe strutture, escludendo soltanto i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione, e in verticale rispettivamente dal piano di campagna sistemato e dall'estradosso della copertura, al netto di eventuali abbaini, di terrazzini incassati nelle falde del tetto e dei volumi tecnici.

10.13 - Abbaini

1. Sono considerati abbaini le strutture del tipo a "capanna", aventi larghezza massima di m.1,20 ed altezza massima di m. 1,50, aventi lo scopo di areare ed illuminare i locali previsti nel sottotetto.

2. La posizione degli abbaini deve essere individuata da uno studio progettuale esteso all'intera fronte dell'edificio e deve risultare coerente con i caratteri specifici del disegno architettonico dell'edificio medesimo.
3. I materiali impiegati devono essere rigorosamente coerenti con quelli in atto e comunque di tipo tradizionale;
4. Deve essere mantenuto l'aggetto di gronda come proseguimento della falda;

10.14 - Superfetazione

Manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo ad ogni suo successivo sviluppo coerente, che non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico, funzionale e contrasta con gli obiettivi del recupero e del risanamento igienico ed edilizio.

10.15 - Edifici Condominiali

Per edifici condominiali si intendono quegli edifici a configurazione edilizia compatta, con numero di unità immobiliari superiore a 2, dotati di aree pertinenziali, collegamenti verticali ed accessi dalla via pubblica comuni.

10.16 - Capacità insediativa

1. Si definisce capacità insediativa propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.
2. Le dotazioni di volume a cui corrispondono mediamente ogni unità di popolazione sono riportate al successivo art.23.
3. Il numero a cui corrisponde la capacità insediativa, approssimato alla seconda cifra decimale, moltiplicato per la superficie unitaria di standard per servizi, determina la dotazione minima di servizi necessaria per ogni insediamento.

10.17 - cabine elettriche di trasformazione.

- cabine bassa tensione Si intendono quei fabbricati necessari alla trasformazione dell'energia elettrica da alta tensione alla tensione di utilizzo per le utenze private (220/380 volt); rientrano nella presente categoria le costruzioni con dimensioni contenute nei seguenti parametri $h \leq 3,00\text{mt}$, $b \leq a$ $1 \leq a \leq 5,00$.
- Cabine primarie - Si intendono le cabine di trasformazione da 130.000 volt a 15.000 volt.

TITOLO II

DISCIPLINE PARTICOLARI

art.11 - Viabilità pubblica e privata

1. La possibilità di apertura di nuove strade è determinata dalle indicazioni delle tavole di PRGC e può essere altresì consentita nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi o piani tecnici.
2. In sede di progetto esecutivo e/o nella redazione di strumenti urbanistici esecutivi il tracciato delle strade individuato nel progetto di PRGC potrà subire delle variazioni senza che queste comportino variante al PRGC stesso, purché tali variazioni avvengano all'interno delle fasce di rispetto e/o all'interno dell'area assoggettata alla formazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).
3. Fatte salve le eventuali indicazioni di dettaglio contenute nelle tavole di Piano regolatore che in tal caso prevalgono, in tutte le aree di intervento del PRGC le nuove strade pubbliche o private gravate di uso pubblico dovranno avere le seguenti caratteristiche minime:
 - A. IN AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO:

La sezione minima utile della carreggiata al netto dei marciapiedi non dovrà essere inferiore a mt 5,50 e dovrà essere previsto un marciapiede laterale di larghezza minima di mt 1,50 per ognuno dei cigli lambiti da insediamenti.
 - B. IN AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI:

La sezione minima della carreggiata, al netto dei marciapiedi laterali, non potrà essere inferiore a mt 7,50 e dovranno essere previsti due marciapiedi laterali con larghezza minima di mt 1,50 cadauno;
 - C. IN AREE AGRICOLE:

Tutte le altre strade a servizio delle attività agricole dovranno avere sezione minima utile di mt 3,50, escludendo banchine e fossi laterali e dovranno essere dotate di idonee piazzole per la manovra dei veicoli a intervalli non superiori a m.100;
4. Le nuove strade private devono avere sezione minima di m.4,50.
5. Tutte le strade a fondo cieco con sviluppo superiore a m.30, pubbliche o private, dovranno terminare con una piazzola di manovra in cui sia inscrivibile un cerchio di diametro m.15, elevato a m. 20,00 per le strade al servizio di attività produttive. Dovrà inoltre essere previsto uno slargo ad intervalli non superiori a m.100 di tracciato stradale.
6. Si può prescindere dalla realizzazione della piazzola di manovra nel caso di strada al servizio di non più di 3 unità immobiliari o avente le seguenti caratteristiche:
 - sviluppo inferiore a m.30 con sezione di almeno m.6
 - sviluppo inferiore a m.60 con sezione di almeno m.9.

art.12 - Recinzioni

1. Nel termine “recinzioni” si intendono anche le siepi arboree continue aventi lo scopo di delimitare una proprietà o parte di essa.
2. Non si considerano “recinzioni” ai fini della applicazione delle norme contenute nel presente articolo, le opere di delimitazione di un fondo quando si tratti di semplici misure protettive della proprietà privata prive di rilevanza urbanistico - edilizia ed inidonee a determinare una trasformazione durevole del fondo quali:
 - siepi vive (o siepi morte, in legno) anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a m.1,00;
 - opere precarie quali barriere trasparenti realizzate mediante fili metallici o materiali simili, su pali in legno semplicemente infissi nel terreno, forniti di segnalazione visiva idonea ad impedire incidenti.
3. Le delimitazioni di cui al precedente comma, nei tratti fronteggianti strade pubbliche o di uso pubblico, devono in ogni caso rispettare la distanza minima di m.1,00 dal confine stradale.
4. Le caratteristiche tipologiche delle recinzioni sono definite dal Regolamento Edilizio.
5. E' facoltà della Civica Amministrazione, richiedere in sede di esame dei progetti di recinzione opportune modifiche dimensionali e/o tipologiche tali da omogeneizzare l'intervento richiesto con l'ambiente circostante oppure per coordinarlo a soluzioni di arredo urbano in fase di elaborazione.
6. Rientra nelle facoltà di cui sopra la richiesta relativa ad eventuali smussi negli incroci tra strade di interesse pubblico.
7. I progetti per la realizzazione di recinzioni in fregio alle strade provinciali dovranno ottenere l'approvazione dei competenti uffici della Provincia di Torino.
8. All'esterno delle zone che il PRGC classifica edificate o edificabili la realizzazione dello zoccolo è ammesso soltanto per la delimitazione di aree di pertinenza di fabbricati esistenti, secondo la definizione di cui al precedente art.10 e la realizzazione di recinzioni è ammessa soltanto nei seguenti casi:
 - a) per la delimitazione di aree di pertinenza di fabbricati esistenti, secondo la definizione di cui al precedente art.10;
 - b) nell'ambito di interventi di interesse pubblico realizzati dagli Enti Istituzionalmente competenti;
 - c) per la delimitazione di piccoli appezzamenti destinati alla coltivazione di ortaggi o altre colture per le quali si renda necessario una protezione dalla intrusione di animali selvatici.
9. Nella ipotesi di cui al precedente comma, punto c) la realizzazione dello zoccolo non è ammesso.
10. Nei casi non contemplati dai precedenti commi e comunque nelle zone classificate dal PRGC di valore ambientale, ai sensi del successivo art.22, la realizzazione di recinzioni o delle delimitazioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 non sono mai ammesse.

12.1 - Arretramenti

11. Fatte salve eventuali diverse indicazioni cartografiche, che in tal caso prevalgono, nella costruzione o ricostruzione di recinzioni di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade debbono essere rispettate le condizioni di cui ai commi seguenti.
12. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada, le recinzioni si potranno attestare sugli allineamenti indicati sulla cartografia del PRGC e, in assenza di questi, sugli allineamenti in atto che il Comune intenda confermare.
13. In ogni caso deve essere garantita la sezione minima inderogabile di cui all'art.11 delle presenti NTA per la viabilità veicolare, e di m. 2,50 per la viabilità ciclabile e pedonale.
14. Nelle zone all'esterno dei centri edificati, fatte salve le deroghe e le prescrizioni particolari di cui ai commi successivi, gli arretramenti da tenere dal confine stradale non possono essere inferiori a m.3,00.
15. Sono previsti maggiori arretramenti per l'adeguamento alle specifiche indicazioni riportate sulla cartografia del P.R.G.C. oppure per l'allineamento con recinzioni preesistenti che l'Amministrazione Comunale intenda confermare.
16. Nelle aree industriali le nuove recinzioni e la ricostruzione delle esistenti dovranno rispettare un arretramento minimo di mt. 5,50 dall'asse delle strade esistenti o previste, e di mt.9,50 dall'asse delle strade provinciali e simili attualmente esistenti ovvero dall'asse previsto, sempre se non in contrasto con le norme del nuovo codice della strada;
17. Le nuove recinzioni dovranno inoltre rispettare la distanza minima dalle sponde dei torrenti Stura di Lanzo e rivo Comba di mt. 5,00, salvo diverse e più restrittive disposizioni dettate dalle presenti norme in relazione alle risultanze dell'indagine geologica;

12.2 - Accessi carrai

18. Ai sensi dell'art.28 L.R. n.56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale.
19. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati delle sottoindicate misure dal ciglio stradale, ed avere idoneo invito a sguincio su entrambi i lati.
 - per gli insediamenti residenziali, commerciali ed agricoli: m.3 dalle strade comunali e m.5 dalle strade provinciali.
 - per gli insediamenti produttivi m.8 ed avere una larghezza minima di m.6.
20. Possono essere ammesse specifiche deroghe ai succitati arretramenti, a condizione che venga prevista l'installazione di un cancello con apertura automatica, nei seguenti casi:
 - Nuovi accessi carrai al servizio di edifici esistenti, realizzati anteriormente alla adozione del PRGC vigente, per i quali esistano oggettive situazioni di incompatibilità con la preesistenza, opportunamente documentate e motivate, e sia accertata la impossibilità di rispettare l'arretramento previsto;
 - Nei Vecchi Nuclei.

art. 13 - Fabbricati e manufatti pertinenziali

1. Si definiscono pertinenze i fabbricati accessori, i manufatti e gli impianti funzionalmente connessi e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Le strutture pertinenziali devono sempre essere riferite all'unità immobiliare principale, della quale costituiscono elemento di completamento della funzione primaria e non possono essere utilizzate disgiuntamente dall'unità medesima né per destinazioni d'uso diverse da quelle per cui ne è stata concessa l'edificazione. Inoltre non possono essere frazionate dall'edificio a cui sono asservite né cedute disgiuntamente dall'edificio medesimo.
3. La documentazione tecnica allegata alla istanza o alla DIA con la quale viene richiesta l'edificazione di tali manufatti deve chiaramente indicare l'unità immobiliare alla quale le pertinenze sono legate da vincolo.
4. Salvo specifiche deroghe indicate all'art.15 delle presenti norme, le pertinenze devono comunque giacere sull'area asservita all'edificio principale intendendosi per tale quella definita all'art.10.1 delle presenti norme.
5. Le strutture pertinenziali sono le seguenti:
 1. Le **pavimentazioni esterne**, delle aree di pertinenza di edifici esistenti, a condizione che sia previsto un idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche;
 2. Le **serre domestiche** per la protezione di piante, fiori e ortaggi limitatamente alle superfici occorrenti per la produzione destinata all'autoconsumo, che complessivamente, non possono superare il 50% della superficie coperta dell'edificio, al netto dei porticati.
 3. **Impianti all'aperto per la pratica di attività sportive o del tempo libero** (es: piscine, campi da tennis, calcetto, bocce, ecc...) realizzati ad uso esclusivo dei residenti, qualora non comportino la realizzazione di fabbricati, né di strutture emergenti oltre m.3 dal piano di campagna.
 4. **Altri impianti ed infrastrutture** quali: trivellazione di pozzi ad uso domestico, installazione di serbatoi e impianti esterni per la produzione di energia, (impianti fotovoltaici e a pannelli solari), impianti per il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue e relative reti di scarico; linee di allacciamento alle reti infrastrutturali (acquedottistiche, fognarie, elettriche, telefoniche, del gas), impianti di illuminazione esterna.
 5. **Altri manufatti** quali: forni, barbecue, fontane, fioriere, pergole e gazebi, questi ultimi nel limite di superficie coperta complessiva pari al 10% di quella dell'edificio a cui sono asserviti.
6. Nelle zone di Centro Storico e Vecchi Nuclei le strutture pertinenziali debbono rispettare le caratteristiche riportate al successivo art.22 e le opere di cui ai precedenti punti 3) 4) 5), eventualmente consentite dalle presenti norme, sono da considerarsi nuova costruzione, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 6/6/2001 n.380.
7. Tutti i manufatti pertinenziali citati nel presente articolo non concorrono alla verifica degli indici di densità fondiaria e territoriale prescritti dal PRGC.

art.14 - Modalità applicative di alcuni parametri edilizi

14.1 - Distanza dai confini

1. La distanza minima da rispettare per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione, sostituzione edilizia di edifici dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza con un minimo di m.5,00, elevata a m.6,00 per gli edifici con destinazione produttiva (artigianale, industriale, agricola).
2. L'edificazione a distanza inferiore potrà avvenire unicamente nel caso ricorra una delle seguenti condizioni:
 - a. esista accordo tra i proprietari confinanti sancito con atto di vincolo esibito alla Amministrazione Comunale;
 - b. in presenza di edifici progettati unitariamente nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi o Permesso di Costruire Convenzionato.
 - c. preesista sul confine di proprietà un edificio con parete non finestrata; nel qual caso il nuovo edificio o l'ampliamento da realizzare potrà andare in adiacenza alla parete esistente nei limiti dello sviluppo planimetrico sul confine della parete medesima;
 - d. per le lievi sopraelevazioni consentite nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia e per la formazione di abbaini nelle falde di tetto;
 - e. per le sopraelevazioni non superiori ad un piano oltre a quelli preesistenti nelle zone "B" e "C".
 - f. per i fabbricati e manufatti pertinenziali alle condizioni e nei limiti di cui al precedente art.13;
 - g. per gli interventi nel Nucleo Storico;
 - h. per gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art.3 della Legge 9 gennaio 1989 n.13.
3. Per tutti i casi di deroga previsti dai punti c), d), e), f) sono fatte salve comunque le norme del codice civile.

14.2 - Distanza fra fabbricati

4. Fra pareti finestrate è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10.
5. E' ammessa la deroga alla distanza di cui sopra per gli edifici strutturalmente collegati fra loro che formano oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi, a condizione che venga garantita una distanza minima di m.6.
6. Le distanze di cui ai commi precedenti sono da rispettare anche in caso di sostituzione edilizia e di sopraelevazione e quando una sola delle pareti sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12.
7. Nei casi in cui fra gli edifici siano interposte strade veicolari sono comunque da rispettare le distanze minime prescritte dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
8. Per gli interventi conservativi, compresa la ristrutturazione edilizia, da attuarsi su edifici ubicati in Centro Storico, nei Vecchi Nuclei, nelle Aree a capacità insediativa Esaurita e nelle Aree di completamento le distanze fra edifici sono quelle intercorrenti fra i volumi

edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore artistico, storico e ambientale;

9. Sono comunque soggetti al rispetto delle distanze minime i volumi parzialmente aperti che siano oggetto di recupero nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia, ad esclusione delle destinazioni accessorie alla abitazione.
10. I manufatti di pertinenza delle abitazioni quali forni, barbecue, gazebo, ecc..., 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.

14.3 - Altezza e numero dei piani della costruzione.

1. I limiti dell'altezza della costruzione e del numero dei piani indicato sulle schede di zona si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, completamento (ampliamento e sopraelevazione).
2. E' ammessa la deroga per i seguenti interventi su edifici esistenti, a condizione che non contemplino in nessun caso un incremento del numero di piani preesistente:
 - recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/97;
 - ampliamento che rientra nei limiti dettati dall'art.13, commi dal 4 al 7 delle presenti NTA;
 - che prevedono la dotazione di nuovi collegamenti verticali.

art.15 - Disciplina dei bassi fabbricati e delle tettoie aperte

1. Sono tutte le costruzioni a servizio dei fabbricati ad uso residenziale, terziario o produttivo compatibile con la residenza destinati a:
 - autorimesse individuali o collettive;
 - depositi di materiali non nocivi e non pericolosi, magazzini e simili con esclusione assoluta di uso direttamente residenziale, terziario, produttivo.
2. Fatte salve le limitazioni alla attività edificatoria previste al successivo titolo III delle presenti Norme, la realizzazione di bassi fabbricati e tettoie aperte è ammessa in tutte le aree edificate o edificabili, a tal fine delimitate dal PRGC a destinazione residenziale, comprese le residenze civili in zona impropria e le residenze rurali.
3. La realizzazione di tali manufatti destinati ad autorimessa, deposito, legnaia può avvenire in deroga agli indici di densità fondiaria e/o territoriale e ai rapporti di copertura previsti per ciascuna zona urbanistica, qualora risultino di pertinenza ad unità immobiliari esistenti destinate a residenza e rispettino i seguenti limiti:
 - a. Siano realizzati sull'area di pertinenza dell'edificio principale o, se destinati ad autorimessa, in altre aree che siano collocate all'interno delle zone di insediamento residenziale o di quelle specificatamente destinate ad insediamenti di strutture pertinenziali "Ap" individuate sulla cartografia di Piano Regolatore, entro un raggio di m.200 dall'edificio asservito con vincolo di pertinenzialità sancito da atto pubblico trascritto sui registri della proprietà immobiliare.
 - b. la superficie coperta complessiva dei bassi fabbricati esistenti e in progetto non sia superiore ad 1/8 del volume delle unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, con un minimo garantito di mq.15;
 - c. La superficie coperta complessiva del lotto su cui insiste il basso fabbricato non superi il rapporto di $\frac{1}{2}$.
 - d. abbiano copertura a falde simili al fabbricato principale aventi pendenza fra il 35% e il 60%, con orditura in legno e manto in tegole curve o "lose", fatte salve le caratteristiche prescritte per i manufatti ubicati nel Centro Storico e nei vecchi Nuclei. Il tetto piano è ammesso soltanto nei casi di costruzioni ubicate in contiguità a piattaforma stradale e con l'estradosso complanare ad essa, sistemato a verde o pavimentato con destinazione a parcheggio.
 - e. In caso di copertura a falde l'altezza non sia superiore a mt. 2,50 alla gronda e a m.4,00 al colmo. In caso di tetto piano l'altezza massima all'estradosso del solaio non sia superiore a m.3,50.
4. Non sono tenute alla verifica dei parametri di cui al precedente comma, punti b) e c) le costruzioni totalmente o parzialmente interrato. Nel secondo caso l'estradosso piano del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm.70 dal piano di campagna originario e dovrà essere sistemato a verde, con letto di humus naturale non inferiore a cm.40, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.
5. I bassi fabbricati aventi le caratteristiche suindicate debbono rispettare le distanze minime di m.1,50 dai confini e dai fabbricati come previsto dal Codice Civile, salvo accordi fra le proprietà confinanti che consentano di derogare alle distanze dai confini.

6. Gli accessi veicolari alle costruzioni di cui al presente articolo dovranno essere arretrati di almeno m. 5 dai cigli stradali e, in caso di rampe, essere precedute da un tratto in piano di pari lunghezza.
7. Negli Antichi Nuclei e nei Nuclei Frazionali i bassi fabbricati non potranno essere realizzati nei cortili.
8. In tutti i casi dovranno essere realizzati prioritariamente in aderenza a fabbricati o recinzioni a parete piena esistenti, con l'obbligo di procedere contestualmente alla eliminazione di qualsiasi struttura edilizia esistente nell'area di pertinenza, con carattere di superfetazione o di precarietà;
9. I bassi fabbricati e le tettoie di cui al presente articolo, al servizio degli edifici esistenti, possono essere realizzati sull'area di pertinenza dell'edificio principale anche se tale area insiste parzialmente in zona classificata agricola dal P.R.G., purchè la localizzazione del manufatto sia contenuta entro il limite di m.5,00 dal perimetro di zona.
10. Ai fini della applicazione degli indici di edificabilità previsti per le diverse zone di PRGC sono da escludere dalla verifica i bassi fabbricati realizzati in applicazione a precedenti discipline urbanistiche, nei limiti dimensionali e tipologici che tali discipline prevedevano per la realizzazione in deroga agli indici di densità.
11. E' consentita la demolizione e successiva ricostruzione di bassi fabbricati e tettoie con la stessa complessiva superficie preesistente, in posizione planimetrica in tutto o in parte diversa rispetto a quella originaria, anche in eccedenza ai limiti di superficie di cui al precedente comma 3, a condizione che vengano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici previsti dal presente articolo e che le strutture oggetto di intervento siano state legittimamente realizzate o che siano state oggetto di sanatoria edilizia regolarmente accolta.

art.16 - Parcheggi privati

1. Fatta salva la dotazione di parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art.21 della L.R. n.56/77, tutti gli interventi di nuova costruzione, completamento, ristrutturazione edilizia con recupero di volumi o incremento delle unità immobiliari e sostituzione edilizia sono subordinati alla disponibilità delle seguenti quantità minime di superfici destinate a parcheggi privati:
 - a) per la destinazione residenziale: 1 mq. ogni 8 mc. di costruzione con un minimo di 2 posti macchina per ogni unità immobiliare;
 - b) per le destinazioni direzionale, commerciale, terziaria, turistico - ricettiva: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
 - c) per la destinazione produttiva: 10 mq. per ogni addetto teorico (mq. 75 / addetto di SIp) con un minimo del 10% della Superficie fondiaria.
2. Non sono considerati nelle superfici a parcheggio gli spazi destinati alla manovra degli autoveicoli.
3. Sono esonerati dall'obbligo di reperimento della dotazione di cui al comma 1 gli interventi da attuarsi nelle zone di Centro Storico e Nuclei Antichi che non siano soggetti a formazione di SUE.
4. Le superfici di cui al comma 1 devono essere reperite in aree adiacenti alle costruzioni di cui costituiscono pertinenza e la loro localizzazione deve essere individuata sull'elaborato grafico allegato alla istanza di rilascio del titolo abilitativo.

5. Per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che non prevedano già il reperimento degli standard a parcheggi pubblici, almeno la metà della dotazione deve essere localizzata all'esterno delle recinzioni.

art.17 - Impianti tecnologici

1. Sono definiti tali:
 - i cimiteri;
 - le opere di presa e di riserva degli acquedotti;
 - il depuratore delle acque luride;
 - la stazione di conferimento rifiuti;
 - le cabine elettriche, telefoniche e per il gas.
2. Detti impianti sono ammessi anche al di fuori delle zone urbanizzate.
3. Per la loro edificazione si dovrà ottemperare alle fasce di rispetto che le norme prescrivono; in assenza di prescrizioni specifiche, si farà riferimento alle vigenti norme in materia.
4. I volumi tecnici degli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G., possono prescindere dalle destinazioni di Area, dalle previsioni parametriche e normative del Piano, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini di proprietà.
5. Fatto salvo il rispetto delle norme in materia di protezione del territorio e di salvaguardia dei beni culturali e ambientali, sono altresì ammissibili in tutte le zone del PRGC, ad esclusione dei Nuclei di Antica formazione, gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
6. Tali impianti comprendono i fabbricati, da destinare al ricovero delle attrezzature strettamente necessarie per la produzione di energia e, se realizzati da soggetti privati, sono soggetti alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda il vincolo alla destinazione d'uso dei manufatti e le modalità costruttive per il corretto inserimento ambientale dei medesimi.
7. Sono esclusi dalla applicazione dei commi precedenti gli impianti per la produzione di energia al solo servizio dell'edificio (pannelli solari, fotovoltaici, ecc...) per i quali valgono le limitazioni dettate dal Regolamento Edilizio.

art.18 - classificazione delle zone di insediamento commerciale

La tav."7" di Piano Regolatore "Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale" (scala 1/2000) individua, in conformità a quanto disposto dall'art.4 della L.R. n.28/1999, il seguente addensamento commerciale:

- Addensamento storico rilevante "A1";

Il perimetro dell'addensamento individua i fronti strada e di piazza sui quali sono insediabili i punti di vendita e delimitano le aree all'interno delle quali sono insediabili le superfici commerciali.

L'intero lotto afferente la media o grande struttura di vendita, comprese tutte le pertinenze (parcheggi, aree di carico e scarico, aree per servizi) deve ricadere all'interno dell'addensamento o della localizzazione commerciale.

Ai sensi dell'art.22, comma 2, della D.C.R. n.563/13414 del 29/10/1999 e s.m.i, le localizzazioni commerciali "L1", sono eventualmente riconoscibili, in sede di esame delle istanze, attraverso il rispetto dei criteri e parametri indicati nelle "norme di attuazione e criteri per l'esercizio del commercio al dettaglio".

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è riportata nella tabella contenuta nei criteri commerciali approvati con DCC n.12 del 28/03/2007.

La verifica di compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolante ed inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o di aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo edilizio relativo a insediamenti commerciali.

L'insediamento degli esercizi di vicinato, fatte salve le prescrizioni di cui all'art.4 delle "Norme di Attuazione e criteri per l'esercizio del commercio al dettaglio" è consentito anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal Piano Regolatore Generale e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.

L'insediamento delle medie strutture di vendita è consentito esclusivamente nell'addensamento commerciale sopra indicato, compatibilmente con la destinazione d'uso riconosciuta dal Piano Regolatore Generale e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati.

TITOLO III

VINCOLI DI INTERVENTO

art.19 - Prescrizioni generali ed elencazione dei vincoli

1. Il PRGC individua a livello cartografico e normativo le aree di salvaguardia e di rispetto nonché le zone e gli edifici soggetti a vincolo particolare; per quanto non è contenuto e prescritto nelle norme e cartografie del presente PRGC, si fa riferimento ai disposti degli articoli 24-27-28-29-30-31 della L.R. n.56/77 e s.m.i..
2. In sede di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi o in sede di richiesta di Permesso di Costruire o di presentazione di DIA, le indicazioni cartografiche relative ai vincoli ed alle fasce di rispetto dovranno essere verificate e, se del caso, corrette in relazione a mutamenti naturali e /o artificiali, sulla natura ed estensione del vincolo, intervenuti o previsti.
3. *I vincoli sono suddivisi in:*
 - ***Vincoli per la protezione del territorio, riguardanti gli aspetti geologici, idrogeologici;***
 1. *prescrizioni di carattere geologico;*
 2. *Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI);*
 3. *Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e zone boscate;*
 4. *Fasce di rispetto dai corsi d'acqua;*
 - ***Fasce di rispetto stradali e degli impianti tecnologici;***
 1. *Fasce di rispetto stradali;*
 2. *Aree di rispetto cimiteriale;*
 3. *Area di rispetto dell'impianto di depurazione;*
 4. *Fasce di rispetto delle opere di presa dell'acquedotto;*
 5. *fasce di rispetto dagli elettrodotti;*
 - ***Vincoli a tutela dei beni culturali e ambientali;***
 1. *Beni culturali vincolati a norma del titolo I° del D.lvo 22/01/2004, n. 42 e art.24 L.R. n. 56/77;*
 2. *Beni paesaggistici e ambientali vincolati a norma del titolo II° del D.lvo 22/01/2004, n. 42*

art.20 - Vincoli per la protezione del territorio

20.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO

Con riferimento alla Tav. 5 e alla tav. 5a riportanti le perimetrazioni delle classi di pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica risultanti dalla carta di Sintesi allegata allo studio geologico per l'adeguamento alle previsioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I., si riprendono, di seguito, le limitazioni alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche dettate dalla relazione geologica succitata, suddivise per classi di pericolosità.

CLASSE II

Aree caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geologica: settori di versante a debole pendenza, porzioni distali di conoide alluvionale

Per gli interventi comportanti nuove edificazioni, ivi compresi gli ampliamenti e il recupero di volumi che comportano incremento di carico insediativo si dovrà predisporre uno studio geologico-tecnico a norma del D.M. 11/3/1988 n. 47, del D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i., volto a precisare le caratteristiche geomorfologiche e geoidrologiche puntuali, ad individuare gli indirizzi di intervento necessari a mitigare gli eventuali elementi di pericolosità, ed a valutarne la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista.

Questi ultimi dovranno essere limitati al singolo lotto edificatorio o estesi ad un settore circostante significativo.

Dovrà essere posta attenzione alla manutenzione delle linee drenanti esistenti ed alla raccolta e smaltimento delle acque reflue e di scorrimento superficiale, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata.

Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua con tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.

Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori perfluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore di competenza della Regione Piemonte, ivi compreso tutti i rii ed i principali canali non classificati e/o aventi sedime non demaniale, ancorché intubati, dovrà essere supportato, a livella di singolo permesso di costruire, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, anche da uno specifico studio idraulico aggiornato del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

Ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni suddette, tenuto conto, altresì della presenza soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di

regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i afferente/i.

CLASSE III

Aree in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica: settori dissestati o potenzialmente dissestabili per processi di frana, di valanga; aree inondabili dal corso d'acqua principale o soggette alla dinamica della rete idrografica minore.

Classe IIIa

Tale classe comprende la quasi totalità del territorio comunale esterno alle aree edificate di fondovalle. In essa le condizioni di pericolosità geologica sono tali da precludere la possibilità di nuove costruzioni.

Con l'intento di non penalizzare le attività zootecniche, anche alla luce della normativa vigente riguardante la pianificazione territoriale, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di attività esistenti è possibile la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente indirizzate ai fini sopradetti.

Gli edifici isolati eventualmente presenti potranno essere sottoposti ad interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento funzionale, a condizione che il recupero di volumi esistenti e l'ampliamento funzionale siano esclusivamente finalizzati al miglioramento igienico-funzionale delle unità immobiliari esistenti, senza incremento del numero delle medesime e, qualora le condizioni di pericolosità locale lo consentano, la realizzazione di pertinenze, impianti tecnologici e loro locali accessori a servizio degli edifici esistenti, senza incremento del carico antropico. L'autorizzazione è comunque subordinata alla presentazione di uno studio è consentita previo studio geologico di dettaglio che accerti la fattibilità geologica ai sensi del D.M. 11/03/1988, del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e, qualora si tratti di aree localizzate nelle vicinanze di corsi d'acqua o all'interno di perimetri di conoidi, di indagini idrologiche-idrauliche che ne certifichino la fattibilità.

Per quanto concerne gli interventi che comportano incrementi del carico abitativo (es. recupero di volumi preesistenti e recupero di rustici abbandonati ai sensi della L.R. 9/2003) ad esclusione di quelli che ricadono in aree di dissesto attivo o incipiente, si dovrà prevedere uno studio geologico di dettaglio, a norma del D.M. 11/31988 n. 47 e s.m.i., anche con l'ausilio di indagini geognostiche specifiche, dove necessario, indirizzate a valutare la compatibilità geologica dell'intervento stesso ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti a mitigare le condizioni di pericolosità rilevate.

Si ritiene peraltro di precisare che, data la grande estensione territoriale della Classe IIIa, non è preclusa la possibilità di individuare siti puntuali idonei ad ospitare nuovi insediamenti, alla luce di indagini particolareggiate che escludano la presenza di specifici elementi di pericolosità geologica, demandate ad eventuali future varianti di piano.

Per gli interventi di carattere pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall' art. 31 della L.R. 56/1977.

Per gli interventi di ampliamento, oltre l'attuale perimetro, del Cimitero comunale sarà necessario uno studio geomorfologico e idrologico-idraulico finalizzato alla valutazione delle opere di difesa e/o degli accorgimenti tecnici necessari atti a prevenire fenomeni dissestivi legati alla dinamica torrentizia e di conoide, redatto secondo la normativa vigente.

Inoltre si vuole sottolineare la presenza di un'area destinata a campeggio in un ambito che manifesta elementi di pericolosità; si ritiene di dover segnalare la necessità, che venga verificata attraverso un'analisi di dettaglio, non proponibile nell'ambito di uno

studio di pianificazione a carattere generale, la congruità della struttura esistente in relazione agli elementi di pericolosità agenti. Sino a tale momento si ritiene necessario che la struttura venga inserita nel Piano di Protezione Civile. Un'alternativa può essere comunque rappresentata dalla individuazione sul territorio comunale di un sito maggiormente idoneo ad ospitare l'area a campeggio, ferma restando la necessità, sino a trasferimento avvenuto, di inserire la struttura nel Piano di Protezione Civile".

Classe IIIb

Nell'ambito di tale classe si è ritenuto di operare tre ulteriori suddivisioni che consentono una più precisa modulazione degli indirizzi urbanistici in relazione alle possibilità di intervento per la mitigazione della pericolosità geologica.

In particolare :

Classe IIIb2 - Settori edificati per i quali dovranno essere previsti interventi di sistemazione idrogeologica.

In tali settori devono essere previsti interventi di sistemazione idrogeologica di tipo strutturale intensivo (briglie, difese spondali ed arginali, opere di protezione da frane e valanghe, ecc.), nonché misure non strutturali quali: manutenzione dei corsi d'acqua, riforestazione, opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore.

Come emerge dagli indirizzi della Direzione dei Servizi Tecnici Regionali, la procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione, collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o demandata ad altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere, spetterà all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Gli interventi previsti potranno essere distribuiti nel tempo secondo un piano organico che valuti volta per volta la ricaduta urbanistica ("cronoprogramma").

Nuove edificazioni, completamenti e il recupero di rustici ai sensi L.R. 9/2003 saranno possibili solo in seguito all'attuazione di interventi di sistemazione idrogeologica volti a mitigare le situazioni di pericolosità esistente.

L'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di sistemazione idrogeologica potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano.

In assenza di tali interventi saranno assentite unicamente trasformazioni che non aumentino il carico abitativo quali: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, l'ampliamento funzionale senza aumento di superfici o volume e la realizzazione di nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi. L'autorizzazione è comunque subordinata alla presentazione di uno studio che accerti la fattibilità geologica ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i., del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e, qualora si tratti di aree localizzate nelle vicinanze di corsi d'acqua o all'interno di perimetri di conoidi, di indagini idrologiche-idrauliche che ne certifichino la fattibilità.

Classe IIIb3 – Settori edificati per i quali anche a seguito degli interventi di sistemazione idrogeologica, che dovranno comunque essere previsti per il patrimonio edilizio esistente, non saranno consentite nuove edificazioni.

Sono stati riferiti a tale classe settori del territorio comunale caratterizzati da condizioni di pericolosità geologica tali da richiedere interventi di sistemazione espressamente

finalizzati alla messa in sicurezza del patrimonio esistente, senza che ciò autorizzi la realizzazione di nuove edificazioni.

In assenza di tali interventi per gli edifici esistenti sono esclusivamente ammessi gli interventi che non aumentino il carico abitativo quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, l'ampliamento funzionale senza aumento di superfici o volume e la realizzazione di nuove strutture pertinenziali non a fini abitativi. L'autorizzazione è comunque subordinata alla presentazione di uno studio che accerti la fattibilità geologica ai sensi del D.M. 11/03/1988 del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. e, qualora si tratti di aree localizzate nelle vicinanze di corsi d'acqua o all'interno di perimetri di conoidi, di indagini idrologiche-idrauliche che ne certifichino la fattibilità.

Classe IIIb4 – Settori edificati per i quali dovranno essere previsti interventi di interventi di sistemazione idrogeologica unicamente a difesa del patrimonio edilizio esistente

Data l'estensione e la diffusione dei settori dissestabili, nonché la collocazione degli edifici, risultano di difficile attuazione gli interventi di sistemazione attiva o di protezione passiva.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di manutenzione e di trasformazione funzionali, senza che possa essere previsto alcun aumento del carico abitativo. L'autorizzazione è comunque subordinata alla presentazione di uno studio che accerti la fattibilità geologica ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m.i.

Per le frazioni di Balme e Piagni sarà quindi necessario elaborare un piano di protezione civile che consenta l'adozione di provvedimenti per la mitigazione del rischio in occasione di emergenza.

PRESCRIZIONI GENERALI

Ogni nuovo intervento edificatorio deve essere preceduto da uno studio che risponda a quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 e s.m.i. , dal D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i.. "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate..." In particolare l'indagine deve essere indirizzata ad un'attenta analisi degli elementi del dissesto eventualmente presenti e all'individuazione degli interventi di mitigazione necessari, che devono essere esplicitati in ambito di progetto esecutivo.

I corsi d'acqua, pubblici o privati, non devono subire condizionamenti artificiali che ne confinino il percorso in manufatti tubulari o scatolari di differente forma e sezione, né subire restringimenti d'alveo.

È in generale preclusa l'edificazione in corrispondenza dei tratti intubati dei corsi d'acqua

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata.

Particolare attenzione deve essere posta alla manutenzione e pulizia degli alvei dei corsi d'acqua naturali o artificiali, pubblici o privati in corrispondenza dei centri abitati o delle edificazioni singole, con riguardo agli attraversamenti artificiali e ai tratti intubati.

Le eventuali nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate mediante ponti in modo tale da non ridurre in alcun modo l'ampiezza della sezione di deflusso a rive piene.

In generale in corrispondenza dei siti interessati da nuove edificazioni deve essere posta attenzione alle modalità del drenaggio superficiale e alla diffusione delle acque sotterranee con lo scopo di garantirne il convogliamento ed un corretto allontanamento.

Le nuove edificazioni e le nuove opere previste in corrispondenza della base delle pareti rocciose devono prevedersi ad una distanza, da queste, non inferiore a 20 metri circa e, se inferiore, giustificata da specifico studio geomeccanico-strutturale che valuti le traiettografie della caduta massi.

Valgono le disposizioni del Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico - Area di Torino, Cuneo, Novara e Verbania prot. n.32076 DB14/20 del 18.04.2011 e del Settore Decentrato Opere Pubbliche e Difesa Assetto Idrogeologico di Torino prot. n. 12619/14.06 del 18.02.2011.

20.2 FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA

Le indicazioni normative derivano essenzialmente dalla L.R. 5/12/77 n°56 "Tutela e uso del suolo" e dal R.D. 25/7/1904 n°523, con le precisazioni espresse nella circolare del P.G.R 8/10/1998 n° 14/LAP/PET.

Nell'ambito del territorio del comune poiché la massima parte della rete idrografica è compresa nella III classe e, in particolare, interessa per lo più ambiti "non edificati", essa risulta già tutelata dalle limitazioni associate alla classe medesima.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua corrispondenti alla classe IIIa (IIIb per l'edificato) sono da intendersi di assoluta inedificabilità.

In ogni caso l'ampiezza minima della fascia di inedificabilità lungo i corsi d'acqua è pari a 15 metri da entrambe le sponde.

In merito ai corsi d'acqua ed alle linee di drenaggio in genere, si ribadisce la necessità di riservare una particolare cura alla loro manutenzione.

Si segnala inoltre che non è ammessa in nessun caso il condizionamento delle linee di drenaggio mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.

All'interno del perimetro degli abitati esistenti, qualora i canali siano difesi da adeguate opere di protezione, tale distanza si riduce a mt. 10,00, ai sensi del R.D. 25/07/1904 n.523; tutti gli edifici compresi in dette fasce dovranno rispettare le norme di intervento definite per l'area di PRGC in cui essi sono inseriti.

Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, le fasce di rispetto ai sensi del R.D. n. 523/1904 si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del PAI.

20.3 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCADE

1. Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.3267, individuate sulla tav.3 non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico;
2. Sono comunque soggette a vincolo le zone boscate secondo la definizione dell'art.1 della L.R. 9 agosto 1989, n.45.
3. Ogni intervento ed attività che comporti modificazione o trasformazione d'uso del suolo è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del PRGC, al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o del Comune, nei casi previsti dalla Legge Regionale 9 agosto 1989, n.45.

4. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico di cui alla L.R. 21 marzo 1984, n. 18. si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 7 agosto 1986, n. 34 e dell'art.6 della L.R. 9 agosto 1989 n.45.

art.21 - Fasce di rispetto da infrastrutture, impianti ed altre opere

21.1 - FASCE DI RISPETTO, ARRETRAMENTI ED ALLINEAMENTI SUI CIGLI STRADALI

1. A protezione dei sedimi viari esistenti ed in progetto sono costituite fasce di rispetto inedificabili individuate sulla cartografia del P.R.G.C..
2. In carenza di specifiche indicazioni cartografiche valgono le norme dettate dal codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.
3. In generale, per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento di edifici esistenti dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:
 - a) Strada Provinciale n.33 “della Val Granda” e strade comunali per Vru e Lities: m. 20,00.
 - b) Altre strade comunali e strade vicinali: m. 10,00;
4. Per gli edifici ubicati all'esterno del centro abitato ma all'interno delle zone edificate o previste come edificabili dal PRGC, le distanze succitate si riducono a m. 10,00 per le strade indicate al punto a) e a m. 5,00 per gli altri tipi di strade.
5. per le strade pedonali e quelle veicolari private gravate di servitù di pubblico transito avente sezione trasversale inferiore a mt. 5 l'arretramento minimo è fissato in mt.3;
6. Nelle fasce di rispetto delle strade pedonali è comunque consentita la realizzazione di locali e manufatti interrati, a condizione che venga garantita una sezione stradale minima di m.2.
7. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada, in assenza di indicazioni cartografiche gli arretramenti da tenere dal confine stradale sono i seguenti:
 - a) per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ampliamento la distanza minima è fissata in m.5,00. E' ammessa la deroga alla succitata distanza soltanto in presenza di un allineamento in atto che il Comune intende confermare, oppure per la realizzazione di fabbricati a destinazione accessoria aventi l'estradosso complanare alla carreggiata stradale con destinazione a parcheggio.
 - b) per le aree destinate ad insediamenti produttivi gli arretramenti minimi succitati sono fissati in mt.10,00 dal confine stradale.
8. Nelle fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni; sono consentiti, esclusivamente, i seguenti interventi:
 - realizzazione di recinzioni come disciplinate al precedente art. 12;
 - formazione di parcheggi in superficie;
 - formazione di strade private e consortili;
 - realizzazione di chioschi e limitate attrezzature prefabbricate a servizio della circolazione (circ. n.1350 del 10/10/68 del Ministero LL.PP.- Direzione Generale A.N.A.S.)

- cabine elettriche di trasformazione di cui al precedente art.10, nonché attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi a condizione che siano garantiti adeguati spazi di sosta per gli automezzi di servizio, all'esterno della carreggiata stradale.
 - Impianti a titolo precario per la distribuzione del carburante, opportunamente intervallati.
9. Gli interventi di cui al comma precedente dovranno comunque garantire condizioni di visibilità e sicurezza connesse alla circolazione stradale.
 10. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto e di arretramento di cui al presente articolo sono ammessi interventi di cat. A) B) C) D) E2) E3) del precedente art.7 a condizione che gli eventuali ampliamenti consentiti dalle normative di zona (interventi di cat.E2) "completamento" e cat. E3) "adeguamento igienico funzionali") siano realizzati sul fronte opposto al sedime stradale.
 11. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D2) si applicano le disposizioni di cui al precedente art.7 – p.to D2) – ultimo comma;
 12. Gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti a condizione che la ricostruzione dell'edificio avvenga interamente all'esterno della fascia di rispetto o di arretramento prevista.

21.2 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

La fascia di rispetto del cimitero comunale, secondo la perimetrazione definita a seguito di deliberazione consiliare n.67 del 30/11/1990 viene integralmente confermata dal PRGC.

Nell'area di rispetto cimiteriale individuata sulla cartografia sono unicamente consentiti i seguenti interventi:

- chioschi e attrezzature al servizio del cimitero stesso,
- parcheggi e parchi pubblici, anche attrezzati;
- colture arboree industriali;

Ai sensi dell'art.28 della Legge 1 agosto 2002 n.166, sugli edifici esistenti sono consentiti:

- gli interventi conservativi di cui ai punti A) B) C) D1) e D2) del precedente art.8, senza incremento delle unità immobiliari esistenti;
- adeguamenti igienico-funzionali entro volumi aggiuntivi di cui al punto E3) del precedente art.8, nel limite di ampliamento del 10% rispetto all'esistente;
- mutamenti di destinazione d'uso, purchè compatibili con la destinazione di zona.

È consentita l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda agricola ricadenti nell'area di rispetto cimiteriale ai fini del calcolo della volumetria edificabile per le abitazioni rurali.

21.3 - AREA DI RISPETTO DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

1. In conformità a quanto previsto dalla Delib. Comitato Min. 4 febbraio 1977, la fascia di rispetto dell'impianto pubblico di depurazione è stabilita in mt 100.

2. Nella fascia di rispetto possono essere ubicati unicamente impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per i pubblici servizi; E' esclusa ogni altra edificazione.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi conservativi e di adeguamento igienico-funzionale delle unità immobiliari, di cui ai punti A) B) C) D1) D2) ed E3) del precedente art.8, senza incremento delle unità immobiliari esistenti; E' inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse ed altri locali e manufatti accessori di cui agli artt.13 e 15 delle presenti NTA.

21.4 - FASCE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA DI ACQUEDOTTI E DALLE VASCHE DI ACCUMULO DI ACQUA POTABILE

1. Si stabilisce una zona di tutela assoluta di m.10 di raggio dal punto di captazione ed inoltre zona di rispetto di m. 200 di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, salvo diverse specifiche disposizioni impartite dalla Giunta Regionale.
2. Per serbatoi di accumulo di acqua potabile interrati, salve diverse specifiche disposizioni, è imposta una fascia di rispetto per una distanza radiale di mt. 50.
3. Le limitazioni previste per le succitate fasce di rispetto sono indicate dall'art.21 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n.152 e dalla Delib. Comitato Min. 4 febbraio 1977.

21.5 - FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia ed in particolare dal D.C.P.M. del 23 aprile 1992, dal D.M. 16 gennaio 1991 e dalla legge 22 febbraio 2001, n. 36.
2. Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento presso i competenti uffici ENEL della tensione della linea e conseguentemente la richiesta al predetto Ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo da fornirsi da tale Ente unicamente come traduzione tecnica delle norme del precitato regolamento di esecuzione. Ugualmente compete a chi intende edificare, lo spostamento delle linee aeree ai margini del lotto edificato e/o edificabile onde poter realizzare l'intervento richiesto.

art.22 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali

22.1 IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELL' ART.24 L.R. 56/77.

1. Ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77 il P.R.G.C. individua i seguenti beni Culturali Ambientali:

- a. Edifici e manufatti di interesse storico-artistico e/o ambientale inclusi negli elenchi di cui al titolo I°, PARTE II, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio:

- Casa del XVI sec. (Palazzo del Duca), Conti Ripa di Chieri, Località Goffo, via Lensi 1

- b. Edifici e manufatti di interesse storico-artistico e/o ambientale non compresi negli elenchi di cui al titolo I° del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio:

- Museo della Brunetta - antica miniera (art. 10 comma 4, lett. h), D. Lgs. 42/2004;
- Chiesa Parrocchiale San Pietro e Paolo (1700) con parte più antica di origine romanica costituita dal Campanile dell' XI sec. Centro Storico (art. 10 comma 3 - lett. d), D. Lgs. 42/2004);
- Pilone votivo (al confine con Chialamberto);
- Pilone votivo (Centro)
- Pilone votivo (La Blinant)

Sono comunque sottoposti ai disposti del titolo I° del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio tutti gli immobili con più di 50 anni di proprietà di Enti, Istituti legalmente riconosciuti, Associazioni e persone giuridiche private, senza fini di lucro.

- c. Le parti dell'insediamento urbano costituito dal Centro Storico (zona VN5)
- d. Le parti dell'insediamento urbano costituito di seguenti Nuclei di Antica formazione e Frazionali:
 - Centro storico di tipo F4, di rilevanza provinciale, zona di Piano VN5;
 - Nucleo rurale Loc. Bergognesco, zona "VN1";
 - Nucleo rurale Loc. Rù Inferiore, zona "VN2";
 - Nucleo rurale Loc. Losa, zona "VN6";
 - Nucleo rurale Loc., zona "VN7";
 - Nucleo rurale frazione oltre Stura a nord dell'abitato centrale, zona "Nf3";
 - Nucleo rurale frazione Boschetto, zona "Nf6";
 - Nucleo rurale, Le Grange;
 - Nucleo/Villaggio alpino La Blinant
 - Nucleo/Villaggio alpino Frazione Vrù;
 - Nucleo/Villaggio alpino Frazione Lities, B.ta di Mezzo, B.ta Perotto, B.ta Matin;
 - Nucleo/Villaggio alpino Alpe di Monastero;
 - Nucleo/Villaggio alpino Alpe di Coassolo;
 - Nucleo/Villaggio alpino Moriond.

- e. I singoli edifici aventi valore storico-artistico e/o ambientale-documentario cartograficamente individuati sulle tavv 5 e 6.
 - f. Le parti di territorio aventi interesse paesaggistico ed ambientale vincolate ai sensi dell'art.142 - titolo II - del D.lvo n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (vedi succ. par.22.3);
2. Sono comunque da intendere quali manufatti di interesse documentario tutelati dal PRG le edicole votive e cappelle isolate sorte lungo gli antichi percorsi campestri;
 3. Gli edifici e i manufatti di cui al precedente comma 1, punti.a) e b) e al comma 2 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.
 4. Nelle parti dell'insediamento urbano costituito dal Centro Storico e dai Nuclei di Antica formazione e frazionali, di cui al comma 1 - punti c) e d), è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia.
 5. Tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno prevedere la riqualificazione degli spazi di pertinenza e perimetrali agli edifici (strade, cortili e aree comuni).
 6. In particolare dovranno essere demolite le tettoie, baracche, e ogni altro manufatto o costruzione a destinazione accessoria incoerente con il contesto e ripristinati i caratteri originari.
 7. Si dovrà inoltre provvedere allo smantellamento delle pavimentazioni eseguite con manti bitumosi o cappe cementizie, ed al ripristino delle pavimentazioni originarie, secondo quanto previsto dal regolamento edilizio.
 8. Tutti gli edifici esistenti negli ambiti succitati sono soggetti agli interventi indicati nelle schede di zona (artt.28 e 29) secondo le modalità e le limitazioni di cui al successivo paragrafo 22.2.
 9. I Piani di Recupero che ricomprendano all'interno della loro perimetrazione beni culturali e ambientali dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione di cui all'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77.

22.2 - INSERIMENTO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

1. Per tutti gli interventi riguardanti i beni culturali ed ambientali le istanze di rilascio del titolo abilitativo dovranno essere corredate da una esauriente documentazione dello stato di fatto relativa all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante:
 - accurati rilievi, planimetrici ed altimetrici di tutti i livelli, in scala non inferiore ad 1:100;
 - indicazioni sui detti rilievi delle forme, tipo e materiali degli elementi significativi, architettonici o strutturali, relativi ai prospetti interni ed esterni dell'edificio, delle coperture, delle strutture verticali ed orizzontali (solai);
 - precisazioni sullo stato di conservazione di detti elementi e sulle destinazioni d'uso in atto, anche mediante relazione tecnica allegata;
 - documentazione fotografica esterna ed interna; volta a rappresentare anche l'intorno ambientale;
 - documentazione storico - filologica sulle vicende precedenti dei luoghi e degli immobili interessati, soprattutto per quanto concerne il patrimonio vincolato ai sensi di Legge.
2. L'Amministrazione Comunale può richiedere documenti aggiuntivi, rilievi di particolari architettonici in scala adeguata, non rappresentabili nei disegni d'insieme, nonché analisi dello stato e caratteristiche delle murature, ove si proceda alla eliminazione degli intonaci e dei rivestimenti esistenti.
3. Gli elaborati di progetto debbono essere completi d'ogni indicazione grafica o scritta, atta a valutare i criteri seguiti per:
 - il riuso degli spazi, conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, da conservare;
 - il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex - novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio con forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e con questi organicamente integrabili.
4. il progetto esecutivo delle proposte dovrà contenere l'indicazione dei materiali, dei particolari costruttivi e delle finiture esterne che dovranno armonizzare con quelli tradizionalmente impiegati in zona.
5. In generale, salvo specifiche deroghe in caso di tipologie particolari, da documentare opportunamente e da autorizzare caso per caso, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a. Gli interventi devono essere prevalentemente rivolti alla conservazione ed al ripristino dei caratteri tipologici tradizionali ove in passato fossero stati attuati interventi che hanno pregiudicato od alterato tali caratteri;
 - b. In particolare dovrà prevedersi l'eliminazione delle parti estranee all'organismo originario (superfetazioni) e dei materiali incoerenti con la tipologia tradizionale.
 - c. le facciate degli edifici su spazi pubblici e privati dovranno integrarsi per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture alla tipologia originaria o comunque alle architetture tipiche del luogo.
 - d. non sono ammesse tubazioni o scarichi in vista, con la sola eccezione dei pluviali di gronda e della rete di distribuzione del gas; dovranno, di massima, essere mantenuti i materiali ed i sistemi costruttivi originari dei cornicioni o pantalere, dei balconi e dei davanzali;
6. Le tipologie e i materiali prescritti sono specificati nel Regolamento Edilizio.

7. Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione riguardanti edifici ed ambiti di rilevante interesse storico - artistico ed ambientale è prescritta la progettazione ad opera di tecnici abilitati, con specifica esperienza nel campo del restauro.

22.3 - AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE AI SENSI DEL TITOLO II DEL D.LVO 22/01/2004, n. 42.

1. Sono soggette a tutela ambientale di cui all'art.146 - titolo II – del D.lvo n.42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”:
 - Il torrente Stura di Lanzo e il Rio Comba e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m.150;
 - la parte di territorio eccedente 1600 metri sul livello del mare;
 - Le aree soggette ad usi civici e le aree boscate;
2. Si considerano aree boscate:
 - i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva;
 - i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento;
 - le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco;

secondo la definizione contenuta nell'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.
3. Ai fini della applicazione dei precedenti commi si precisa che il vincolo paesaggistico sussiste sulle aree come sopra definite, ancorché non cartograficamente individuate. Qualora viceversa un'area individuata cartograficamente non rivesta le caratteristiche di cui all'art.146 del D.lvo n.42/2004, il richiedente il titolo abilitativo potrà dimostrare tale condizione allegando all'istanza perizia redatta da tecnico abilitato corredata da documentazione fotografica.
4. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1 hanno l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione dalla Regione Piemonte per la realizzazione di qualsiasi intervento che introduca modificazioni al loro aspetto esteriore, ai sensi dell'art.151 del D.lvo 42/2004.
5. Nei casi contemplati dalla Legge Regionale 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i. la autorizzazione di cui al comma precedente è rilasciata dal Comune, nei modi e nei termini previsti dalla L.R. medesima.

TITOLO IV

NORME SPECIALI E TRANSITORIE

Art. 23 - Standards Urbanistici

1. Il PRGC assicura una dotazione minima complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e private di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti ed alla capacità insediativa residenziale teorica nel rispetto dei parametri dettati dall'art.21 della L.R. 56/77.
2. La dotazione di servizi pubblici è assicurata mediante:
 - a) aree espressamente vincolate, individuate cartograficamente, per le quali sono vincolanti la localizzazione e conformazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie ed il tipo di attrezzature riportata nelle tabelle allegate;
 - b) aree indirettamente vincolate, da reperire nelle zone assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo o nei casi di interventi Permesso di Costruire Convenzionato o, in relazione alle specifiche prescrizioni dettate dalle presenti norme.
3. Per queste ultime si indicano di seguito le dotazioni minime prescritte, in relazione alle diverse destinazioni d'uso, precisando:
 - che, in caso di intervento che preveda più destinazioni, la dotazione minima è ricavata sommando le quantità di servizi riferite a ogni singola destinazione;
 - che la dotazione di parcheggi deve essere verificata anche in caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo, secondo quanto previsto dal precedente art.8 p.to G).
 - che, ai fini della verifica degli standards di cui al presente articolo, sono computabili anche le aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione.
 - che sono comunque fatte salve le quantità di parcheggi privati previste dal precedente art.16.
4. Nelle aree vincolate a pubblici servizi con destinazione a parcheggio è consentito a soggetti privati proporre la realizzazione di strutture destinate a rimessa o deposito a condizione che, contestualmente all'intervento, l'estradosso della medesima struttura sia adeguatamente sistemata a parcheggi e assoggettata all'uso pubblico mediante stipula di atto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

23.1 - Insediamenti residenziali:

5. Per le destinazioni d'uso residenziali la dotazione di servizi pubblici è regolata come segue:
 - a. la dotazione minima è fissata in mq. 25/ab.;
 - b. la monetizzazione è ammessa, su richiesta della Amministrazione Comunale, nei limiti dettati dalle prescrizioni di zona;
 - c. non sono in ogni caso monetizzabili le dotazioni di aree verdi e di parcheggi per un ammontare complessivo di 15,00 mq./ab.
 - d. la dotazione di parcheggi non può essere inferiore alla metà della dotazione complessiva di cui al punto precedente con un minimo di 2 posti auto per ogni unità immobiliare.

- e. in alternativa alla monetizzazione, l'A.C. può accettare la cessione di aree all'interno di zone assoggettate dal P.R.G.C. a vincolo specifico, di cui al precedente comma 2 - punto a).
 - f. la loro localizzazione deve avvenire in modo corretto senza pregiudizio per la razionalità dell'ubicazione delle attrezzature previste.
 - g. a discrezione della A.C. ed in alternativa alla cessione, sono computabili le aree per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico, a tempo indeterminato, disciplinato con convenzione.
6. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica l'indice residenziale da assumere a riferimento per la determinazione degli abitanti insediabili è fissato in mc/ab. 120

23.2 - Insediamenti produttivi:

7. Ai sensi dell'art.21.2) L.R. 56/77 e s.m.i. la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilita nelle seguenti misure:
- aree di nuovo insediamento: 20% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.
 - impianti esistenti confermati nella loro ubicazione: 10% della superficie fondiaria.
8. Almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggi pubblici.
9. La monetizzazione è ammessa nei limiti dettati dalle specifiche prescrizioni normative di zona.

23.3 - Insediamenti per attività terziarie e commerciali:

10. In conformità a quanto previsto dall'art.21 – 1° comma p.to 3) della L.R. 56/77, per le nuove aperture, gli ampliamenti, i trasferimenti di esercizi commerciali in sede fissa, (nonché per le modifiche o aggiunta di settore merceologico nei casi previsti dal precedente art.4), sono da verificare i seguenti standard urbanistici:
aree di nuovo impianto: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici (vedi art. 7 c.1 punto a) destinazione R2);
- interventi all'interno delle zone di ristrutturazione urbanistica e di completamento: 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;
11. Nel caso di nuove autorizzazioni commerciali in locali esistenti ad uso commerciale, senza incremento di s.l.p. o di superficie di vendita e senza modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto), il fabbisogno di parcheggi si considera già soddisfatto.
12. La medesima dotazione succitata è prevista per le attività terziarie di cui al precedente art.7 p.to C7 e artigianali di servizio di cui al precedente art.7 p.to P2 .
13. Fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi, dei vincoli e delle eventuali particolari e diverse prescrizioni indicate dal P.R.G.C. per le diverse aree normative, in sede di rilascio del titolo abilitativo a costruire nonché nelle fattispecie soggette a comunicazione al Sindaco o a Denuncia di Inizio Attività valgono le seguenti prescrizioni:
- a) esercizi di vicinato:
- a1) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali, anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in medie strutture di vendita:
 - per le zone “VN” Nuclei di Antica formazione e “Nf” nuclei frazionali; la

dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 (80% della s.l.p. di cui la metà a parcheggi pubblici) si intende già verificata; Qualora l'intervento sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo la dismissione di servizi pubblici si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione.

- per le zone “As” Aree a capacità insediativa esaurita; “Ac” Aree residenziali di completamento la dismissione di servizi pubblici si intende già verificata al 50%; Per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione soltanto in caso di accertata impossibilità a dismettere le dotazioni prescritte.
- per le aree “Aart” per attività artigianali, la dotazione di servizi pubblici è pari al 100% della s.l.p. Non è ammessa la monetizzazione.

a2) per interventi riferiti a singoli esercizi commerciali organizzati in forma di medie di vendita non è mai ammessa la monetizzazione della dotazione di servizi prescritta;

14. Per gli interventi da attuarsi nelle zone “VN” Vecchi Nuclei e “Nf” Nuclei Frazionali; le superfici a parcheggio possono essere reperite in prossimità dell'esercizio commerciale oppure ad una distanza dal medesimo giudicata idonea ad insindacabile giudizio della Amministrazione Comunale .
15. I proventi della monetizzazione dei parcheggi di cui al presente paragrafo – p.to a1) sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per l'acquisto e la sistemazione di aree a parcheggio al servizio degli insediamenti commerciali.

23.4 - Insediamenti per attività turistico – ricettive.

16. Gli insediamenti turistico – ricettivi di nuovo impianto (compresi i mutamenti di destinazione d'uso) o l'ampliamento di quelli esistenti sono soggetti alla dismissione di servizi pubblici nella misura del 100% della Sul.
17. La quota riferita alla dotazione di parcheggi è pari al 50% della Sul complessiva.

Art.24 - Poteri di deroga

1. I poteri di deroga alle norme e prescrizioni del PRGC possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art.14 del T.U dell'Edilizia.
2. Il potere di deroga è esercitato, previa deliberazione del Consiglio Comunale, per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico.
3. Per gli edifici di interesse pubblico realizzati da soggetto diverso dalla Pubblica Amministrazione, il rilascio del titolo abilitativo in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente alla deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse.

Art. 25 - norme speciali

25.1 - Incentivazione delle attività turistico – ricettive.

1. Sulle aree di pertinenza degli edifici già destinati ad attività turistico ricettive, in deroga ai parametri di edificabilità, è inoltre ammessa la realizzazione di strutture precarie quali gazebo, dehors, pensiline, nel limite di mq.100 di Sul;
2. Per gli alberghi l'intervento non dovrà comportare incrementi della capacità ricettiva.
3. Tali strutture sono realizzabili a seguito di rilascio di permesso di costruire e di stipula di Convenzione del Comune nella quale sono riportati i seguenti elementi:
 - Il vincolo di destinazione d'uso della struttura;
 - L'individuazione di superfici a parcheggio aggiuntive aventi consistenza pari al 50% della superficie della struttura;
 - L'impegno a rimuovere la struttura in caso di cessazione della attività turistico-ricettiva;
 - Le garanzie finanziarie per gli impegni assunti e le sanzioni in caso di inosservanza

25.2 - Ricostruzione dei rustici parzialmente diroccati.

4. I rustici parzialmente diroccati possono essere ricostruiti per destinazioni esclusivamente residenziali.
5. Per la realizzazione degli interventi di cui al presente paragrafo si fa riferimento alla normativa di cui alla legge regionale 29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici" ammettendo, quale unica deroga, che l'intervento possa essere attivato anche quando le murature perimetrali sono parzialmente crollate.
6. All'istanza di ricostruzione dovrà essere allegata la documentazione comprovante la preesistenza dell'edificio e una perizia di tecnico abilitato che attesti e documenti la consistenza delle strutture restanti.
7. La ricostruzione potrà avvenire nel limite di n.2 piani fuori terra, di cui il piano terreno con destinazione accessoria e nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali.

Art.26 - Disposizioni transitorie

1. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con le norme e le prescrizioni del PRGC potranno essere soggette esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria ovvero subire le trasformazioni di adeguamento al PRGC.
2. Sono incompatibili con le destinazioni d'uso residenziali tutte le attività produttive fonti di rumore, molestie e/o nocive, i depositi di materiali nocivi o pericolosi nonché le strutture destinate all'allevamenti di animali, che non siano di piccola taglia ed in numero limitato alle esigenze di consumo familiare.
3. Sono da ritenere incompatibili, quindi escluse e soggette ad allontanamento, le attività produttive fonti di rumore, molestie e/o nocive di categoria I e II; sono altresì soggetti ad allontanamento i depositi di materiali nocivi o pericolosi e le attività che presentano caratteristiche igieniche incompatibili con le residenze, ovvero che a giudizio della Civica Amministrazione risultino in contrasto con la destinazione d'uso residenziale.
4. Le previsioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi approvati antecedentemente alla adozione del progetto preliminare della presente variante rimangono valide per tutta la durata delle relative convenzioni urbanistiche a condizione che tali convenzioni siano stipulate entro il termine di anni uno dalla data di adozione del preliminare medesimo.
5. Fino alla approvazione definitiva della Variante Generale continuano ad applicarsi i parametri edilizi ed urbanistici del PRGC vigente.
6. Ai fini della applicazione dell'art.85 – penultimo comma - della Legge Regionale 5/12/1977 n.56, si considerano rispondenti alle caratteristiche di cui all'art.91 quinquies della medesima LUR le seguenti zone di PRGC: AC1-2-3-4-5-6.

TITOLO V

NORME DI AREA

Art.27 - classificazione delle aree e norme generali

1. Nel presente titolo sono riportate le prescrizioni normative relative alle diverse destinazioni d'uso del suolo in cui è classificato il territorio comunale, topograficamente definite sulle tavole allegate n. 4, 5 6.
2. In particolare ogni area normativa viene descritta nei successivi articoli secondo la seguente classificazione:
 - **DESTINAZIONE RESIDENZIALE**
art.28 - vecchi nuclei (Vn1...7)
art.29 - nuclei frazionali (Nf1...10)
art.30 - aree a capacità insediativa esaurita (As1...19)
art.31 - aree residenziali di completamento (Ac1...7)
 - **DESTINAZIONE PRODUTTIVA**
art.32 - Aree per impianti produttivi artigianali (Aart1...4)
art.33 - Area per coltivazione di cava (Acava)
 - **DESTINAZIONE TURISTICO – RICETTIVA**
art.34 – Area destinata a Campeggio (Aat)
 - **AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA**
art.35 - zona agricola (E)
art.36 - zona agricola di protezione degli insediamenti (Ep)
 - **AREE DESTINATE AD IMPIANTI E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO**
art.37 – Impianti tecnologici (It)
art.38 - Servizi di interesse pubblico (S)
3. Le schede di zona riportano tutte le prescrizioni di carattere urbanistico con riferimento: alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento ammessi, ai parametri edilizi ed urbanistici di cui agli artt.7, 8 e 9 delle presenti NTA, le eventuali prescrizioni particolari e una tabella che riepiloga i parametri delle diverse zone omogenee.
4. Sulle schede medesime le categorie di intervento ammissibili sono affiancate da un asterisco * mentre quelle non ammissibili sono scritte con coloritura in grigio chiaro.
5. Per quanto riguarda le altre limitazioni alle attività di trasformazione del territorio occorre comunque fare riferimento a quanto prescritto dal titolo III delle presenti NTA in merito ai vincoli di intervento che sono individuati nelle cartografie allegate al PRGC.

art. 28 - VECCHI NUCLEI (VN1...7)

caratteri della zona	Aree ed edifici di interesse ambientale, architettonico o documentario			
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale		
	P2	produttivo		
	C1 - C4	commerciale-terziario		
NOTE:				
Tipi di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	
	C	Restauro e risanamento conservativo	*	
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*	(1) (2)
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*	(1) (3)
	E1	Nuovo impianto		
	E2	Completamento		
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	(1) (4)
	E4	Sostituzione edilizia	*	(1) (4)
	F	Ristrutturazione urbanistica		
NOTE:				
(1) i tipi di intervento ammessi, in relazione alla categoria dell'immobile, sono specificati nelle "Prescrizioni particolari"; (2) per gli edifici di cat.B, nell'ambito della ristrutturazione "D1" gli interventi dovranno tendere alla valorizzazione dell'impianto originario. Non è ammessa la variazione delle quote delle coperture. (3) Il recupero di volumi superiori a mc.500 è soggetto alla formazione di Piano di Recupero. (4) Gli interventi sono soggetti alla preventiva formazione di Piano di Recupero o alla predisposizione, a cura della Amministrazione Comunale, di una indagine di dettaglio con schema quadro degli interventi ammessi e che venga operata la riqualificazione tipologica dell'intero edificio e dell'area di pertinenza secondo i criteri previsti dall'art.22 delle presenti NTA. I materiali utilizzati dovranno essere tali da ricondurre l'edificio alle caratteristiche tipologiche tradizionali e ricorrenti delle costruzioni tipiche locali.				
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	-
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	-
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	-
	H	Altezza delle costruzioni	m.	esistente
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	esistente
	Dc	Distanza dai confini	m.	-
NOTE: si veda tabella riepilogo parametri di zona sottostante.				

Prescrizioni particolari

Valgono le norme generali di cui all'art.22 delle presenti NTA.

Sulla tav. 6 del PRGC sono individuate, con apposita retinatura evidenziata in legenda e numerazione progressiva, le seguenti categorie di immobili per le quali, in relazione alla valenza architettonico-documentaria sono di seguito indicati i relativi tipi di intervento:

a) Edifici di pregio ambientale architettonico.

Sono quegli edifici con valore di documento di interesse storico - artistico, vincolati o vincolabili ai sensi del titolo I° del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”. Su tali edifici sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

b) Edifici di pregio ambientale ed interesse architettonico con valore di testimonianza.

Sono quegli edifici che singolarmente o in aggregazione con altri, per le loro caratteristiche fisiche e di collocazione spaziale, determinano qualitativamente l'impianto strutturale del nucleo e che, per le loro caratteristiche costruttive rappresentano una testimonianza dell'architettura dell'epoca.

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, C) restauro e risanamento conservativo, D1) ristrutturazione edilizia di tipo A con le limitazioni indicate nella tabella.

c) Edifici di pregio ambientale.

Sono quegli edifici con le caratteristiche ambientali definite al punto precedente che possono essere d'epoca o anche di recente realizzazione o di radicale trasformazione.

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, C) restauro e risanamento conservativo, D1) ristrutturazione edilizia di tipo A, D2) ristrutturazione edilizia di tipo B, ad esclusione degli interventi che comportano modifiche alla sagoma e alle caratteristiche tipologiche originarie, come precisato nella tabella.

d) Edifici privi di interesse.

Sono quegli edifici di recente realizzazione o radicalmente trasformati che non presentano interesse ambientale e/o architettonico ma compresi nella perimetrazione in quanto insistenti su aree di rispetto ambientale.

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, C) restauro e risanamento conservativo, D1) ristrutturazione edilizia di tipo A, D2) ristrutturazione edilizia di tipo B, E4) Sostituzione edilizia.

Per tutti gli edifici gli interventi ammessi debbono comunque essere compatibili con i caratteri tipologici indicati dall'art.22 delle presenti NTA e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Tabella riepilogo parametri di zona

Sigla	denominazione nucleo	superficie	volumi residenziali esistenti (mc)	n. max. abitanti insediabili
VN1	bergognesco	11.909	20.230	184
VN2	ru inferiore	9.027	14.480	132
VN3	ru	5.136	-	0
VN4	foieri	7.769	10.290	94
VN5	centro	26.322	31.370	285
VN6	losa	7.488	14.930	136
VN7	villa boaria	15.245	18.064	164
TOTALE		82.896	109.364	995

art. 29 - NUCLEI FRAZIONALI (Nf1..10)

caratteri della zona	Aree ed edifici di interesse ambientale, architettonico o documentario ubicati nelle zone periferiche del territorio			
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale		
	P2	produttivo		
	C1 - C4	commerciale-terziario		
NOTE:				
Tipi di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	
	C	Restauro e risanamento conservativo	*	
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*	(1) (2)
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*	(1) (3)
	E1	Nuovo impianto		
	E2	Completamento		
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	(1) (4)
	E4	Sostituzione edilizia	*	(1) (4)
	F	Ristrutturazione urbanistica		
NOTE:				
(1) i tipi di intervento ammessi, in relazione alla categoria dell'immobile, sono specificati nelle "Prescrizioni particolari"; (2) per gli edifici di cat.A, nell'ambito della ristrutturazione "D1" gli interventi dovranno tendere alla valorizzazione dell'impianto originario. Non è ammessa la variazione delle quote delle coperture. (3) Il recupero di volumi superiori a mc.500 è soggetto alla formazione di Piano di Recupero. (4) Gli interventi sono soggetti alla preventiva formazione di Piano di Recupero o alla predisposizione, a cura della Amministrazione Comunale, di una indagine di dettaglio con schema quadro degli interventi ammessi e che venga operata la riqualificazione tipologica dell'intero edificio e dell'area di pertinenza secondo i criteri previsti dall'art.22 delle presenti NTA. I materiali utilizzati dovranno essere tali da ricondurre l'edificio alle caratteristiche tipologiche tradizionali e ricorrenti delle costruzioni tipiche locali.				
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	-
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	-
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	-
	H	Altezza delle costruzioni	m.	esistente
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	esistente
	Dc	Distanza dai confini	m.	-
NOTE: si veda tabella riepilogo parametri di zona sottostante				

Prescrizioni particolari

Valgono le norme generali di cui all'art.22 delle presenti NTA.

Sulla tav. 6 del PRGC sono individuate, con apposita retinatura evidenziata in legenda e numerazione progressiva, le seguenti categorie di immobili per le quali, in relazione alla valenza architettonico-documentaria sono di seguito indicati i relativi tipi di intervento:

a) Edifici di pregio ambientale architettonico.

Sono quegli edifici con valore di documento di interesse storico - artistico, vincolati o vincolabili ai sensi del titolo I° del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”. Su tali edifici sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

b) Edifici di pregio ambientale ed interesse architettonico con valore di testimonianza.

Sono quegli edifici che singolarmente o in aggregazione con altri, per le loro caratteristiche fisiche e di collocazione spaziale, determinano qualitativamente l'impianto strutturale del nucleo e che, per le loro caratteristiche costruttive rappresentano una testimonianza dell'architettura dell'epoca.

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, C) restauro e risanamento conservativo, D1) ristrutturazione edilizia di tipo A con le limitazioni indicate nella tabella.

c) Edifici di pregio ambientale.

Sono quegli edifici con le caratteristiche ambientali definite al punto precedente che possono essere d'epoca o anche di recente realizzazione o di radicale trasformazione.

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, C) restauro e risanamento conservativo, D1) ristrutturazione edilizia di tipo A, D2) ristrutturazione edilizia di tipo B, ad esclusione degli interventi che comportano modifiche alla sagoma e alle caratteristiche tipologiche originarie, come precisato nella tabella.

d) Edifici privi di interesse.

Sono quegli edifici di recente realizzazione o radicalmente trasformati che non presentano interesse ambientale e/o architettonico ma compresi nella perimetrazione in quanto insistenti su aree di rispetto ambientale.

Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi: A) B) manutenzione ordinaria e straordinaria, C) restauro e risanamento conservativo, D1) ristrutturazione edilizia di tipo A, D2) ristrutturazione edilizia di tipo B, E4) Sostituzione edilizia.

Per tutti gli edifici gli interventi ammessi debbono comunque essere compatibili con i caratteri tipologici indicati dall'art.22 delle presenti NTA e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Tabella riepilogo parametri di zona

Sigla	denominazione nucleo	superficie	volumi residenziali esistenti (mc)	n. max. abitanti insediabili
NF1	piagni	3.805	5.810	53
NF2	balme	4.897	6.830	62
NF3	oltre stura	4.010	5.400	49
NF4	oltre stura	4.865	4.825	44
NF5	le roci	2.938	2.620	24
NF6	boschetto	10.635	10.200	93
NF7	bruschi	5.470	5.800	53
NF8	lities	17.409	15.141	138
NF9	lities	28.502	17.200	156
NF10	vru	23.357	17.920	163
TOTALE		105.888	91.746	835

art. 30 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (As1..20)

caratteri della zona		Aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, prevalentemente sature.			
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale			
	P2	produttivo			
	C1 - C4	commerciale-terziario			
NOTE:					
Tipi di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*		
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento	*	(1)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		
	E4	Sostituzione edilizia	*	(1) (2)	
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE:					
(1) E' prescritta l'attuazione con PEC o PdCC:					
- per gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi; - per la sostituzione edilizia riguardante un volume superiore a mc. 1.000; - per il completamento e l'ampliamento di edifici esistenti con consistenza volumetrica superiore al 50% di quella preesistente o, comunque, a mc. 500.					
(2) L'intervento non è ammesso per gli edifici segnalati dal PRGC di valore storico-documentario.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	0,30 – 0,40	(3)
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	0,80	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/4	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	9,00	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00	
NOTE:					
(3) La tabella indica 2 indici "It", il primo è riferito alla volumetria propria dell'area, il secondo alla volumetria eventualmente trasferita con il meccanismo della perequazione urbanistica.					

Prescrizioni particolari

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi, e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Gli interventi la cui attuazione è subordinata alla formazione di SUE o comunque di PdCC. dovranno tendere al recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali.

E' comunque prescritta la individuazione di aree per servizi pubblici in misura non inferiore a 25 mc/ab da destinare prevalentemente a parcheggi.

E' ammessa la parziale o totale monetizzazione soltanto su proposta della Commissione Edilizia, in caso di accertata impossibilità a reperire la dotazione necessaria o per palese inadeguatezza localizzativa dell'area oggetto di dismissione rispetto alle necessità dell'utenza.

Per tutti gli interventi non è ammessa l'alterazione dei caratteri tipologici originali ed è previsto il ripristino di materiali e tipologie tipiche del luogo, qualora compromesse.

I lotti liberi ricadenti in classe di idoneità IIIa sono inedificabili. La relativa capacità edificatoria potrà essere trasferita sulla parte edificabile del lotto di intervento unicamente a condizione che la porzione in classe IIIa risulti marginale e di dimensioni non significative rispetto all'intero lotto, nel rispetto di tutti i parametri di zona e previa verifica che l'intervento non comprometta il corretto assetto idrogeologico del sito oggetto di intervento e delle zone contermini. In caso contrario la porzione stessa e la relativa capacità edificatoria si intendono eliminate.

Tabella riepilogo parametri di Zona

Sigla	superficie	volumi esistenti	n° max abitanti insediabili in volumi esistenti (110 mc/ab)	n° max abitanti insediabili in nuovi volumi da lotti liberi (110 mc/ab)
AS1	3.325	2.500	23	-
AS2	2.968	2.520	23	-
AS3	3.259	4.730	43	-
AS4	4.554	7.200	65	2,3
AS5	6.013	7.110	65	1,9
AS6	4.012	8.300	75	1,0
AS7	5.862	5.990	54	0,8
AS8	3.512	5.720	52	
AS9	6.565	13.892	126	
AS10	14.063	13.700	125	10,0
AS11	5.956	13.540	123	2,8
AS12	6.880	4.331	39	0,5
AS13	3.112	4.280	39	3,1
AS14	3.830	4.250	39	1,5
AS15	11.800	31.120	283	1,3
AS16	7.850	17.810	162	2,6
AS17	11.937	8.693	79	3,5
AS18	37.085	27.706	252	
AS19	1.187	1.110	10	
AS20	4.340	2.485	23	
	148.110	186.987	1.700	31,3
			arrotondamento	31
tot. complessivo ab. insediabili				1.731

art. 31 - AREE DI COMPLETAMENTO (Ac1.. 9)

caratteri della zona	Aree prevalentemente residenziali, parzialmente edificate ed urbanizzate, con presenza di lotti liberi da infrastrutturare				
Destinazioni d'uso (art.7)	R2	residenziale			
	P2	produttivo			
	C1 - C4	commerciale-terziario			
NOTE:					
Tipi di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*		
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento	*		(1)
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		
	E4	Sostituzione edilizia	*		(1)
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE:					
(1) Nei lotti liberi è prescritta l'attuazione con PEC esteso all'ambito delimitato da lotti compromessi. Qualora esista l'accordo di tutte le proprietà interessate l'attuazione può avvenire con PdCC, a condizione che la realizzazione delle infrastrutture e la cessione delle aree per servizi avvenga in modo coordinato attraverso la presentazione da parte di tutti i soggetti interessati di un disegno unitario.					
(1) E' comunque prescritta l'attuazione con SUE o PdCC per gli interventi di completamento o di sostituzione edilizia che interessano una volumetria superiore a mc. 1000.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	0,80 – 0,20	(2)
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	1,20	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	9,00	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	3	
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00	
NOTE:					
(2) La tabella indica 2 indici "It", il primo è riferito alla volumetria propria dell'area, il secondo alla volumetria eventualmente trasferita con il meccanismo della perequazione urbanistica.					

Prescrizioni particolari

Gli interventi di nuova costruzione su aree in cui la cartografia di Piano Regolatore individua spazi pubblici per viabilità, sono subordinati al rilascio di permesso di costruire convenzionato e la relativa convenzione deve prevedere la dismissione gratuita al Comune delle aree medesime nonché la eventuale sistemazione delle aree medesime a scomputo dagli oneri dovuti.

Gli interventi la cui attuazione è subordinata alla formazione di SUE o comunque di PdCC. dovranno tendere al recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali.

E' comunque prescritta la individuazione di aree per servizi pubblici in misura non inferiore a 25 mc/ab da destinare prevalentemente a parcheggi.

E' ammessa la parziale monetizzazione soltanto su proposta della Commissione Edilizia, in caso di palese inadeguatezza localizzativa dell'area oggetto di dismissione rispetto alle necessità dell'utenza.

Tabella riepilogo parametri di zona

Aree residenziali di completamento					
Variante generale 1					
Sgl	superficie territoriale totale	volumetria esistente	volumetria edificabile risultante su area libera	Volumetria Complessiva (esistente+ edificabile)	N max. abitanti insediabili (110 mq/ab)
AC1	4.412	1.930	2.128	4.058	37
AC2	13.655	13.063	3.884	16.947	154
AC3	19.020	20.370	5.392	25.762	234
AC4	13.196	16.740	4.315	21.055	191
AC5	4.069	10.320	3.106	13.426	122
AC6	7.875	10.216	3.100	13.316	121
AC7	5.901	1.550	1.890	3.440	31
AC8	1.670	930	1.336	2.266	21
AC9	3.470		2.776	2.776	25
73.268		75.119	27.927	103.046	936

art. 32 - AREA PER ATTIVITA' ARTIGIANALI (Aart1...3)

caratteri della zona	Aree destinate ad attività produttive artigianali			
Destinazioni d'uso (art.7)	P2 – P3	produttivo		
	C3 – C5	commerciale-terziario		
NOTE:				
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	
	C	Restauro e risanamento conservativo	*	
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*	
	D2	Ristrutturazione di tipo B		
	E1	Nuovo impianto		
	E2	Completamento	*	(2) (3)
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	
	E4	Sostituzione edilizia	*	(3)
	F	Ristrutturazione urbanistica		
NOTE:				
(2) Intervento non ammesso per la zona Aart4 sita in loc.Piagni.				
(3) Gli interventi di completamento e di sostituzione edilizia sono soggetti al rilascio di PdCC. La convenzione deve prevedere la dismissione delle aree per servizi necessarie al soddisfacimento degli standard di cui all'articolo 23 delle presenti NTA e la loro sistemazione. E' ammessa la monetizzazione della dotazione non afferente i parcheggi pubblici (50% dello standard complessivo).				
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	0,40
	If	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	-
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3
	H	Altezza delle costruzioni	m.	8
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2
	Dc	Distanza dai confini	m.	1/2h min 6,00
NOTE:				

Prescrizioni particolari

Per la zona Aart1 il PEC dovrà prevedere tutti gli accessi sulla strada comunale esistente e la sistemazione della medesima con la sezione minima indicata in cartografia.

In sede di PEC potrà essere proposta una ripermetrazione della zona che non determini un incremento della superficie della medesima. Tale eventuale diversa perimetrazione dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale con variante parziale.

Il PEC della zona Aart1 e le convenzioni riguardanti gli interventi di completamento e sostituzione edilizia nelle altre zone deve inoltre indicare gli accorgimenti da adottare per la limitazione dell'impatto ambientale degli interventi sia dal punto di vista dell'impiego di tipologie e materiali idonei che dell'inserimento di mascherature vegetali lungo il perimetro esterno della zona.

Tabella riepilogo parametri di zona

Sigla	località	superficie
Aart1	bergognesco	3026
Aart2	le roci	1875
Aart4	Ciapè Bertan	2520
		7.421

art. 33 - AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (ACava)

caratteri della zona	cava esistente in località " Ciapè Bertan"
Prescrizioni particolari La coltivazione di cava esistente in località " Ciapè Bertan" è regolata dalle norme contenute nel D.P.G.R. di autorizzazione in data 30/11/81 e dalle LL.RR. 12/8/81 n°.27, 22/11/79 n°. 69 e L.R. 56/77 art.55. L'ultimo rinnovo dell'autorizzazione per coltivazione di cava di massi e pietrisco, è stato pubblicato sul B.U.R. n° 19 del 12 maggio 2005. Sono parte integrante del presente articolo le disposizioni del 6° comma riportate nel capitolo "Valutazione di compatibilità" di pag. 14 dell'elaborato "Relazione Agro-forestale e Analisi di compatibilità ambientale del PRGC".	

art. 34 - AREA TURISTICO-RICETTIVA CAMPEGGIO (Aat)

caratteri della zona		area per attrezzature turistiche destinata a campeggio Aat			
Destinazioni d'uso (art.7)		T1	turistico – ricettivo		(1)
NOTE: (1) È ammesso l'insediamento di un complesso ricettivo all'aperto (campeggio o vil-laggio turistico), ai sensi della L.R. 31/08/1979 n.54 e dei relativi allegati.					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*	(2)	
	C	Restauro e risanamento conservativo			
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*	(2)	
	D2	Ristrutturazione di tipo B	*	(2)	
	E1	Nuovo impianto	*	(3)	
	E2	Completamento	*	(2)	
	E3	Adeguamento igienico-funzionale			
	E4	Sostituzione edilizia			
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE:					
(2) Interventi ammessi in seguito alla realizzazione dell'insediamento previsto;					
(3) Intervento da attuare con premesso di costruire convenzionato.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq.	0,15	(4)
	If	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq.	---	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/10	(4)
	H	Altezza delle costruzioni	m.	7,50	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	
	Dc	Distanza dai confini	m.	5,00	
NOTE:					
(4) indici riferiti ai fabbricati di uso comune (bar, soggiorno, servizi igienici e docce, ufficio, ecc...);					
Prescrizioni particolari					
Nell'area è ammessa, oltre alle infrastrutture tecniche ed alle installazioni igienico-sanitarie la realizzazione di attrezzature di ristoro, sportive, ricreative e commerciali, queste ultime soltanto al servizio degli utenti del campeggio.					
Le tipologie degli edifici, valutate dalla Commissione Locale per il paesaggio, debbono essere coerenti con la tradizione costruttiva locale (con specifico riferimento all'utilizzo di materiali quali la pietra e il legno).					
Le strutture precarie (gazebo, pergole, chalet) devono essere realizzate con parti a vista in legno.					
La viabilità interna all'ambito e le aree a parcheggio devono essere realizzate, escludendo l'utilizzo di manti bituminosi, impiegando tecniche e materiali che non producano aumenti della soglia di impermeabilizzazione del suolo (marmette autobloccanti forate, superfici ghiaiose, etc).					
Eventuali rimozioni di alberature devono contemplare operazioni compensative di ripiantumazione (utilizzando esclusivamente essenze arboree autoctone), da localizzarsi prioritariamente nella zona di recupero ambientale "RA".					
Gli spazi pertinenziali devono prevedere una superficie a verde (da realizzarsi in piena terra) non					

inferiore al 65% dell'area, e utilizzare per le restanti superfici soluzioni che non comportino aumento del livello di impermeabilità del suolo, evitando quindi, anche per i parcheggi, superfici bituminose o cementizie.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda:

1. l'individuazione di parcheggi esterni alla recinzione da assoggettare all'uso pubblico in misura pari ad almeno 1 posto auto ogni 10 unità abitative o piazzole, con possibilità di dismissione nella adiacente area destinata a Parcheggi pubblici (P38) e di monetizzazione, a richiesta del Comune, di una superficie pari al 50%;
2. la sistemazione, a cura del proponente, dell'area di cui al punto precedente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
3. la realizzazione degli interventi di recupero ambientale "RA" dell'area già destinata a campeggio che possono essere realizzati anche per fasi funzionali purché siano inquadrati in uno studio di insieme esteso all'intero ambito perimetrato.

Gli interventi di cui al precedente comma – punto 3 devono essere individuati da un progetto che individui nel dettaglio le modalità di recupero dell'ambito compromesso dall'insediamento del campeggio.

Art.34 bis - Area di recupero ambientale – RA

L'area di che trattasi, attualmente destinata a campeggio, deve essere oggetto di recupero ambientale nell'ambito della convenzione che regola l'insediamento del nuovo campeggio nel sito a sud della strada provinciale.

Gli interventi previsti sono quindi riconducibili a quelli strettamente necessari per il ripristino del sito alla sua originaria naturalità.

In particolare, nei tempi e nei modi che verranno definiti dalla convenzione urbanistica afferente il permesso di costruire per la realizzazione del nuovo campeggio, è previsto lo smantellamento di ogni struttura e infrastruttura presente nel sito al fine di reintegrare l'ambito nell'ambiente rurale circostante.

Gli interventi previsti dovranno essere puntualmente individuati da uno studio di carattere agronomico.

La superficie di intervento oggetto di rimboschimento dovrà essere pari ad almeno mq 860 e dovranno essere utilizzate tipologie di essenze arboree autoctone ed adatte alla stazione (ad esempio: acer pseudoplatanus, fraxinus excelsior, quercus petraea, castanea sativa). Il progetto di tale rimboschimento e del recupero naturalistico ambientale dell'area RA dovrà essere redatto da un tecnico forestale abilitato.

art. 35 - IMPIANTI TECNOLOGICI (lt1-3)

caratteri della zona	Aree destinate ad impianti tecnologici quali: (cimiteri, opere di presa degli acquedotti, depuratori fognari, stazione di conferimento rifiuti ecc...)				
Destinazioni d'uso (art.7)	F	Servizi di interesse pubblico			
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria			
	C	Restauro e risanamento conservativo			
	D1	Ristrutturazione di tipo A			
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento			
	E3	Adeguamento igienico-funzionale			
	E4	Sostituzione edilizia			
	F	Ristrutturazione urbanistica			
Gli interventi ammessi sono quelli per realizzare e mantenere in efficienza gli impianti. Nel condurre gli interventi suddetti si dovranno rispettare le norme di Legge e regolamentari per l'edificazione e il funzionamento proprie di ciascun impianto, nonché i limiti di altezza e di confrontanza di cui gli artt. 8 e 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444, i disposti dell'art. 21 delle presenti N.T.A. per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto, gli allineamenti stradali.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	--	
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	--	
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	--	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	--	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	--	
	Dc	Distanza dai confini	m.	--	
NOTE:					

art. 36 - AREE AGRICOLE (E)

caratteri della zona		Parti del territorio utilizzate a fini agricoli e non destinate dal P.R.G.C. ad altri usi			
Destinazioni d'uso (art.7)	P2	produttivo	(1)		
	C3 - C6	commerciale-terziario			
	E	agricola			
NOTE:					
(1) Per i fabbricati a destinazione residenziale esistenti nelle zone agricole sono ammesse anche le destinazioni P3, C5, T1, come esplicitato nelle prescrizioni particolari.					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto	*		
	E2	Completamento	*		
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*	(2)	
	E4	Sostituzione edilizia	*		
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE:					
(2) Intervento ammesso per le abitazioni rurali e per gli edifici a destinazione residenziale esistenti nelle zone agricole, questi ultimi alle condizioni fissate nelle successive prescrizioni particolari.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	--	
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	--	(3)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	1/3	(4)
	H	Altezza delle costruzioni	m.	8,00	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	2	
	Dc	Distanza dai confini	m.	1/2h min 6,00	(5)
NOTE:					
(3) Per la residenza rurale, secondo gli indici di cui all'art.25 - 12° comma della L.R. 56/77.					
(4) Riferito all'area costituente il centro aziendale.					
(5) La distanza minima è ridotta a m.5,00 per l'ampliamento delle residenze.					

Prescrizioni particolari

Nelle aree agricole è ammessa la realizzazione dei seguenti interventi:

- 1) gli impianti e le attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola, ivi compresi quelli strettamente occorrenti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della sola produzione aziendale rurale;
- 2) le residenze, in funzione della conduzione dei fondi e dello svolgimento della attività agricola;
- 3) le attività di servizio alla circolazione ed al traffico veicolare e le attrezzature minime relative a tali impianti.
- 4) strutture, destinate esclusivamente a ricovero attrezzi, aventi superficie coperta lorda massima di 25 mq. ed altezza massima alla gronda di m.2,50 a condizione che:
 - il richiedente sia proprietario, nel territorio comunale di Cantoira, di un edificio di abitazione in sua disponibilità e di terreni aventi superficie minima di mq.3.000;
 - siano realizzati con struttura portante in legno o in pietra a vista, serramenti in legno e copertura in lose.
- 5) strutture per l'esercizio di allevamento, custodia e addestramento di cavalli per attività ippico-sportiva nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - ⇒ superficie coperta massima mq. 300;
 - ⇒ Rapporto di copertura: 1/10;
 - ⇒ altezza massima 4 m
 - ⇒ tipologia dei fabbricati: come precedente punto 4).
- 6) Nei casi di mutamento di destinazione d'uso ai sensi del 10^a comma dell'art.25 L.R. 56/77 e s.m.i. per i fabbricati esistenti nelle zone agricole, è ammesso il rilascio di titolo abilitativo per il mutamento di destinazioni d'uso in favore di attività:
 - ⇒ agrituristiche;
 - ⇒ turistico-ricettive T1, nel limite di mq.300;
 - ⇒ commerciali di cui ai punti C5 e C6 dell'art.7 delle presenti NTA;
 - ⇒ artigianali di cui al punto P3 dell'art.7 delle presenti NTA;
- 7) Per i fabbricati a destinazione residenziale esistenti sulle aree agricole alla data di adozione delle presenti norme, sono ammessi gli interventi di cat.A-B-C-D1-E3-E4. L'ampliamento una tantum di cui alla cat.E3 è consentito, per ogni edificio, sino al limite di mq.65 di s.u., anche per la formazione di una nuova unità immobiliare a destinazione residenziale, a condizione:
 - che l'edificio risulti esistente dalla data del 25/03/1991
 - che l'intervento risulti compatibile con la classificazione geologica dell'immobile;
 - che l'ampliamento medesimo sia contiguo all'edificio esistente e che tipologicamente l'intervento risulti coerente con il contesto rurale in cui si colloca.

Il Permesso di costruire per gli interventi di cui al comma precedente, punti 1) e 2) è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art.25 – comma 3 della L.R. 56/77, con le specificazioni dettate dalla Guida approvata con deliberazione della Giunta Regionale 28 novembre 2005, n. 107-1659.

La realizzazione degli interventi di cui ai punti 3) 4) 5) 6) 7) è ammessa anche dai soggetti privi dei requisiti di operatori agricoli. In tal caso il permesso di costruire è soggetto al pagamento dei contributi di costruzione.

Il mutamento di destinazione d'uso di cui al punto 6) e l'ampliamento di cui al punto 7) del precedente comma 1 sono consentiti previo rilascio di PdCC che preveda la realizzazione, a carico del titolare del permesso, del collegamento alle principali infrastrutture comunali.

Tutte le aziende agricole devono essere servite da strada veicolare di sezione adeguata e con

opportuni spazi di sosta degli automezzi per il carico e scarico di prodotti ed animali .

Le stalle dovranno essere ubicate a non meno di:

- mt. 15 dall'abitazione rurale dell'azienda;
- mt. 30 dall'abitazione di terzi, quali residenze rurali e/o civili non facenti parte dell'azienda;
- mt.100 dai perimetri delle aree edificate destinate dal PRGC alla residenza.

Le concimaie e le aree di stabulazione libera dovranno essere ubicate a non meno di:

- mt. 30 dall'abitazione rurale dell'azienda;
- mt. 50 dall'abitazione di terzi, quali residenze rurali e/o civili non facenti parte dell'azienda;
- mt.100 dai perimetri delle aree edificate destinate dal PRGC alla residenza.4

Gli allevamenti zootecnici industriali di cui alla voce 35 dell'elenco delle industrie di 1^ classe del D.M. 12/2/71 sono vietati su tutto il territorio comunale.

Non sono altresì ammessi gli allevamenti suinicoli ancorché non rientrino nella categoria industriale di cui al precedente comma.

Tutti gli edifici devono essere realizzati con materiali e tipologie tradizionali; Le eventuali strutture con parti a vista prefabbricate in calcestruzzo dovranno essere opportunamente rivestite con materiali tradizionali.

La volumetria per le abitazioni rurali e di servizio alle aziende agricole è determinata con riferimento agli indici previsti dall'art.25 della L.R. 56/77.

Ai fini del computo delle superfici e delle volumetrie realizzabili è ammesso l'accorpamento di tutti i terreni componenti l'azienda, anche non contigui e/o ricadenti sul territorio di Comuni diversi, purché gli appezzamenti rientrino nel limite di Km.20 di distanza dall'azienda. La volumetria residenziale realizzabile non deve comunque superare mc 1.000.

I succitati terreni sono vincolati a "non aedificandi" con atto pubblico trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

Identico impegno deve essere esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che deve essere individuato al momento della presentazione della istanza per il rilascio del permesso di costruire e che viene in tal modo definitivamente asservita al centro stesso.

Sono fatti salvi i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

art. 37 - AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (Ep)

caratteri della zona	Aree agricole vincolate ad inedificabilità				
Destinazioni d'uso (art.7)	E	agricola			(1)
NOTE: (1) Non è ammessa la realizzazione di fabbricati e strutture che non siano di stretta pertinenza di aziende agricole già esistenti nelle zone Ep.					
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	A-B	Manutenzione ordinaria e straordinaria	*		
	C	Restauro e risanamento conservativo	*		
	D1	Ristrutturazione di tipo A	*		
	D2	Ristrutturazione di tipo B			
	E1	Nuovo impianto			
	E2	Completamento	*		
	E3	Adeguamento igienico-funzionale	*		(2)
	E4	Sostituzione edilizia	*		
	F	Ristrutturazione urbanistica			
NOTE: (2) Intervento ammesso per le abitazioni rurali e per gli edifici a destinazione residenziale esistenti nelle zone agricole, questi ultimi alle condizioni fissate nelle successive prescrizioni particolari.					
Parametri edilizi ed urbanistici (art.9)	It	Indice di densità territoriale	mc/mq.	--	
	If	Indice di densità fondiaria	mc/mq.	--	(2)
	Rc	Rapporto di copertura	mq/mq.	--	
	H	Altezza delle costruzioni	m.	--	
	Np	N.ro dei piani della costruzione	n.	--	
	Dc	Distanza dai confini	m.	--	
NOTE: (2) Le aree concorrono alla verifica della densità fondiaria per la realizzazione delle residenze rurali secondo gli indici di cui all'art.25 - 12° comma della L.R. 56/77, da realizzare nelle aree agricole produttive E.					
Prescrizioni particolari Per gli eventuali edifici esistenti all'interno delle zone Ep gli interventi ammissibili sono gli stessi previsti per le zone agricole produttive E					

art. 38 - SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO (1)

caratteri della zona		Aree destinate a Servizi di interesse pubblico per la residenza secondo l'art. 21 L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.																
Destinazioni d'uso		S	Servizi di interesse pubblico															
(art.7)		(1) aree "AS _{1..2} " - "AC _{1.5} " - "IS _{1..10} " - "V _{1..20} " - "P _{1..37} "																
Il P.R.G. individua come "aree per attrezzature di servizio" quelle o di proprietà comunale o di Enti pubblici e similari che hanno compiti istituzionali preposti all'erogazione e gestione dei servizi pubblici, nonché le aree destinate all'acquisizione pubblica per: ⇒ assicurare la dotazione di "standards" previsti dalle vigenti Leggi Nazionali e della L.R. 56/77; ⇒ realizzare o integrare il patrimonio di strutture necessarie all'erogazione dei servizi pubblici. Per le attrezzature pubbliche di servizio comunale in insediamenti residenziali la dotazione minima è stabilita nella misura di 25 mq/ab dall'art. 21 della L.R. 56/77. Tali Aree sono individuate sulla cartografia del P.R.G. con la seguente simbologia: <table><tr><td></td><td>esistenti</td><td>in progetto</td></tr><tr><td>attrezzature per l'istruzione</td><td></td><td></td></tr><tr><td>attrezzature di interesse comune</td><td></td><td></td></tr><tr><td>aree destinate a verde, gioco e sport</td><td></td><td></td></tr><tr><td>parcheggi pubblici</td><td></td><td></td></tr></table> Gli interventi ammessi dovranno rispettare le norme di Legge e regolamentari per l'edificazione e il funzionamento proprie di ciascuna categoria di servizio, nonché i limiti di altezza e di confrontanza di cui gli artt. 8 e 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444, i disposti dell'art.21 delle presenti N.T.A. per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto e gli allineamenti stradali. La successiva tabella riporta l'elenco delle aree per servizi esistenti e previste dal PRGC. In relazione a quanto previsto dall'art.6 delle presenti NTA in materia di perequazione urbanistica si specifica che: ⇒ In alcune aree destinate a Servizi Pubblici il PRGC assegna una densità territoriale propria; ⇒ i diritti edificatori possono essere utilizzati in aree di completamento o di nuovo impianto, nel rispetto dei limiti di densità indicati nelle schede di zona. ⇒ l'utilizzo dei diritti edificatori succitati da parte dei proprietari comporta la cessione gratuita delle aree al Comune. ⇒ nell'atto di cessione delle aree medesime è quantificata la titolarità e la consistenza dei diritti edificatori assegnati che potranno anche essere trasferiti ad altri soggetti ed utilizzati in tempi successivi. ⇒ in caso di espropriazione delle aree sopra menzionate i diritti di edificazione sono trasferiti al Comune. Le aree per servizi in cui è stata attivata la procedura di perequazione sopracitata sono individuate nella successiva tabella con il relativo indice di densità territoriale previsto.					esistenti	in progetto	attrezzature per l'istruzione			attrezzature di interesse comune	 	 	aree destinate a verde, gioco e sport			parcheggi pubblici		
	esistenti	in progetto																
attrezzature per l'istruzione																		
attrezzature di interesse comune	 	 																
aree destinate a verde, gioco e sport																		
parcheggi pubblici																		
Prescrizioni particolari																		
La pavimentazione dell'area a parcheggio P35 in loc. Roc Carà deve essere realizzata, escludendo l'utilizzo di manti bituminosi, con tecniche e materiali che non producano aumenti della soglia di impermeabilizzazione del suolo (marmette autobloccanti forate, superfici ghiaiose, etc.).																		

a) Aree per l'istruzione

DIMENSIONAMENTO (C.I.R.T. = 5.078 ab.)				OGGETTO / LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE (a)	CODICE ZONA	
TIPO DI ATTREZZATURA		STANDARDS DI LEGGE PER ABITANTE	SUPERFICIE MINIMA NECESSARIA				mq.
		mq./ab.	mq.		mq.		
AREE PER L' ISTRUZIONE	ESISTENTI	5	2 770	Foieri	1 197	AS1	
				losa	3 410	AS2	
				TOTALE AREE ESISTENTI		4 607	
				standard risultante mq./ab.		8,32	

note:

standard calcolato in riferimento agli abitanti residenti al 31/12/2005 pari a 554 unità

b) Aree per interesse comune

DIMENSIONAMENTO (C.I.R.T. = 5.078 ab.)				OGGETTO / LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE (a)	CODICE ZONA
TIPO DI ATTREZZATURA		STANDARDS DI LEGGE PER ABITANTE	SUPERFICIE MINIMA NECESSARIA			
					mq./ab.	
INTERESSE COMUNE	ESISTENTI	5	2 770	municipio	520	AC1
				chiesa	620	AC2
				centro sociale	780	AC3
				centro servizi amministrativi	520	AC5
				TOTALE AREE ESISTENTI		2 440
standard risultante mq./ab.					4,40	

note:

standard calcolato in riferimento agli abitanti residenti al 31/12/2005 pari a 554 unità

c) Aree per parco, gioco e sport

DIMENSIONAMENTO (C.I.R.T. = 5.078 ab.)			OGGETTO / LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE (a)	CODICE ZONA			
TIPO DI ATTREZZATURA	STANDARDS DI LEGGE PER ABITANTE	SUPERFICIE MINIMA NECESSARIA						
	mq./ab.	mq.		mq.				
SPAZI PUBBLICI, VERDE, GIOCO, SPORT	ESISTENTI	12,5	63 600	Municipio	1 101	V7		
				Ru inferiore - Via Roma Campo Bocce	1 050	IS 2		
				Foieri - campo tennis	2 950	IS 4		
				Foieri pressi Chiesa - campo pallavolo	643	IS 5		
				Foieri Via Roma - campo calcio / pattinaggio	3 377	IS 6		
				Villa Boaria	4 767	IS 8		
				Trambiè Palestra	3 018	IS 10		
					16 906			
	PREVISTE			Balme	961	V1		
				Bergognesco	1 180	V2		
				Ru Inferiore	499	V3		
				Ru Inferiore	3 493	V4		
				Foieri	2 470	V5		
				Municipio	1 172	V6		
				Foieri	527	V8		
				Centro	1 000	V9		
				Centro	2 398	V10		
				Losa	219	V11		
				Villa Boaria	9 055	V12		
				Villa Boaria	811	V13		
				Villa Boaria	829	V14		
				Oltre Stura	24 084	V16		
				Oltre Stura	1 008	V19		
				Oltre Stura	3 385	V20		
				B.ta Piagni	6 265	IS 1		
				Foieri Via Michiardi	1 685	IS3		
				Oltre Stura	24 084	IS 9		
				TOTALE AREE PREVISTE			85 125	
				TOTALE COMPLESSIVO			102 031	
				standard risultante mq./ab.			20,09	

d) Aree per parcheggi pubblici

TAB. 1/D - dotazione delle attrezzature e servizi a livello locale in rapporto agli insediamenti residenziali - Aree per parcheggi pubblici -

DIMENSIONAMENTO (C.I.R.T. = 5.078 ab.)			OGGETTO / LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	CODICE ZONA			
TIPO DI ATTREZZATURA	STANDARDS DI LEGGE PER ABITANTE	SUPERFICIE MINIMA NECESSARIA						
	mq./ab.	mq.		mq.				
PARCHEGGI	ESISTENTI	2,5	12 695	Cimitero	580	P4		
				Foieri - Trambie	3 823	P6		
				Foieri - davanti Casa informazioni	288	P8		
				nei pressi Chiesa	679	P9		
				Villa Boaria	249	P10		
				vicini al Municipio	187	P11		
				Villa Boaria	600	P13		
				Centro Via Roma	362	P14		
				Centro	4 625	P15		
				Lities	420	P16		
				Le Roci	306	P19		
				zona artigianale Aart 1	220	P20		
				Ru inferiore Via Perotto	1 130	P21		
				Foieri	146	P23		
				Foieri	374	P24		
				Foieri	2 608	P25		
				Foieri - Trambie	1 650	P27		
				Centro fronte provinciale	221	P32		
				in area AS2 scuola	530	P34		
				TOTALE AREE ESISTENTI			18 998	
	PREVISTE			B.ta Piagni	898	P1		
				B.ta Piagni	9 847	P2		
				B.ta Balme	1 288	P3		
				Ru inferiore Fronte Sp 33	180	P5		
				Centro	1 017	P12		
				Villa Boaria su Sp. 33 fronte As16	230	P17		
				zona artigianale Aart 2	1 156	P18		
				Losa	231	P26		
				Foieri via Chiesa	240	P28		
				Ru inferiore Fronte Sp 33	412	P29		
				Fronte Albergo Cantoira	690	P30		
				Fronte Municipio	250	P31		
				Centro pressi area Ac5	1 280	P33		
				Loc. Roc Carà	1 202	P35		
				TOTALE AREE PREVISTE			18 921	
				TOTALE COMPLESSIVO			37 919	

Riepilogo aree su cui si applica la perequazione urbanistica

categoria	localizzazione	Sigla	superficie	volumetria (0.3 mc/mq)	abitanti insediabili (110 mc/ab)	
VERDE GIOCO E SPORT	Balme	V1	961	288		
	Bergognesco	V2	1180	354		
	Ru Inferiore	V3	499	150		
	Ru Inferiore	V4	3493	1048		
	Foieri	V5	2470	741		
	Municipio	V6	1172	352		
	Foieri	V8	527	158		
	Centro	V9	1000	300		
	Centro	V10	2398	719		
	Losa	V11	219	66		
	Villa Boaria	V12	9055	2717		
	Villa Boaria	V13	811	243		
	Villa Boaria	V14	829	249		
	Oltre Stura	V16	24084	7225		
	Oltre Stura	V19	1008	302		
	Oltre Stura	V20	3385	1016		
	B.ta Piagni	IS 1	6265	1880		
	Foieri Via Michiardi	IS3	1685	506		
	Oltre Stura	IS 9	24084	7225		
	totali verde gioco sport			85.125		25.538
	PARCHEGGI	B.ta Piagni	P1	898	269	
B.ta Piagni		P2	9847	2954		
B.ta Balme		P3	1288	386		
Ru inferiore Fronte Sp 33		P5	180	54		
Centro		P12	1017	305		
Villa Boaria su Sp. 33 fronte As16		P17	230	69		
zona artigianale Aart 2		P18	1156	347		
Losa		P26	231	69		
Foieri via Chiesa		P28	240	72		
Ru inferiore Fronte Sp 33		P29	412	124		
Fronte Albergo Cantoira		P30	690	207		
Fronte Municipio		P31	250	75		
Centro pressi area Ac5		P33	1280	384		
totali parcheggi			17.719	5.316	48	
TOTATI COMPLESSIVI				30.853	280	

I N D I C E

TITOLO I	2
NORME GENERALI	2
art.1 - Applicazione ed efficacia del P.R.G.C.	2
art.2 - Elaborati del P.R.G.C.	3
art.3 - Attuazione del P.R.G.C.	4
art.4 - Condizioni generali di edificabilità.....	5
art.5 - Strumenti Urbanistici Esecutivi e di programmazione	6
art.6 - Specificazioni attinenti gli interventi - utilizzazione degli indici	8
art.7 - Destinazioni d'uso	10
art.8 -Tipi di intervento edilizi ed urbanistici	12
art.9 - Parametri urbanistici ed edilizi	23
art. 10 - Definizioni.....	28
TITOLO II.....	32
DISCIPLINE PARTICOLARI	32
art.11 - Viabilità pubblica e privata	32
art.12 - Recinzioni.....	33
art. 13 - Fabbricati e manufatti pertinenziali	35
art.14 - Modalità applicative di alcuni parametri edilizi	36
art.15 - Disciplina dei bassi fabbricati e delle tettoie aperte.....	38
art.16 - Parcheggi privati.....	39
art.17 - Impianti tecnologici	40
art.18 - Classificazione delle zone di insediamento commerciale.....	41
TITOLO III.....	42
VINCOLI DI INTERVENTO	42
art.19 - Prescrizioni generali ed elencazione dei vincoli	42
art.20 - Vincoli per la protezione del territorio.....	43
art.21 - Fasce di rispetto da infrastrutture, impianti ed altre opere.....	49
art.22 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.....	52
NORME SPECIALI E TRANSITORIE	56
Art. 23 - Standards Urbanistici	56
Art.24 - Poteri di deroga.....	59
Art. 25 - Norme speciali	60
Art.26 - Disposizioni transitorie	61
TITOLO V	62
NORME DI AREA	62
Art.27 - Classificazione delle aree e norme generali	62
art. 28 - VECCHI NUCLEI (VN1...7).....	63
art. 29 - NUCLEI FRAZIONALI (Nf1..10).....	65
art. 30 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (As1..20).....	67
art. 31 - AREE DI COMPLETAMENTO (Ac1.. 9).....	69
art. 32 - AREA PER ATTIVITA' ARTIGIANALI (Aart1...3).....	71
art. 33 - AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (ACava)	73
art. 34 - AREA TURISTICO-RICETTIVA CAMPEGGIO (Aat)	74
Art.34 bis - Area di recupero ambientale – RA.....	76
art. 35 - IMPIANTI TECNOLOGICI (It1-3)	77
art. 36 - AREE AGRICOLE (E)	78
art. 37 - AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI(Ep)	81
art. 38 - SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO (1).....	82