

**COMUNE DI VALFENERA
PROVINCIA DI ASTI**

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
VARIANTE N. 4 EX COMMA 5
ART. 17 L.R. 56/77 S.M.I.**

NORME DI ATTUAZIONE

**URBANISTA
ING. GIUSEPPE VILLERO
VIA PETRARCA 9A – ASTI**

**IL SINDACO
(DOTT. PAOLO LANFRANCO)**

**COLLABORAZIONE
ING. UMBERTO VILLERO
VIA PETRARCA 9A – ASTI**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
(DOTT. DANIELE ZAIA)**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(GEOM. SILVIO GALLETTI)**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. IN DATA

SOMMARIO

PREMESSA	1
TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI.....	2
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	3
ARTICOLO 1 - ELEMENTI CHE COMPONGONO IL P.R.G.	3
ARTICOLO 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	5
ARTICOLO 3 - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI.....	8
ARTICOLO 4 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA	9
ARTICOLO 5 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	11
ARTICOLO 6 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	14
ARTICOLO 7 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, TIPO A E B.....	18
ARTICOLO 8 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI DEMOLIZIONE	21
ARTICOLO 9 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE	22
ARTICOLO 10 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI SOSTITUZIONE.....	23
ARTICOLO 11 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	24
ARTICOLO 12 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE.....	25
ARTICOLO 13 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI AMPLIAMENTO	26
ARTICOLO 14 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	28
ARTICOLO 14 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	28
ARTICOLO 15 - AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'	30
ARTICOLO 16 - FASCE DI RISPETTO	31
ARTICOLO 17 - AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA IDROGEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E PAESISTICA	34
ARTICOLO 18 - MANUFATTI PER IL FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	35
TITOLO II: DISCIPLINA DELLE SINGOLE AREE	36
ARTICOLO 19 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE	36
ARTICOLO 20 - AREE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE E AMBITI DI CONSERVAZIONE (C.S. e A.C.S.).....	37

ARTICOLO 21 - AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE (R.).....	44
ARTICOLO 22 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (C.I.E.).....	48
ARTICOLO 23 - AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).....	52
ARTICOLO 24 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (C.) AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO N.I.	56
ARTICOLO 24 bis - INTERVENTI IN DEROGA PER L'EDILIZIA ARTIGIANALE, PRODUTTIVA, DIREZIONALE E TURISTICO RICETTIVA).....	63
ARTICOLO 25 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	64
ARTICOLO 26 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: IMPIANTI ESISTENTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE.....	68
ARTICOLO 27 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO DA ATTREZZARE Ri. e Co. E AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO Nu. Im.	72
ARTICOLO 28 - AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO (Tu.).....	81
ARTICOLO 29 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	85
ARTICOLO 30 - AREE AGRICOLE: GENERALITA', RESIDENZE RURALI E STRUTTURE DI SERVIZIO.....	89
ARTICOLO 31 - AREE AGRICOLE: EDIFICI ESISTENTI ADIBITI AD USI NON AGRICOLI, ABBANDONATI O NON PIU' NECESSARI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA.....	97
ARTICOLO 32 - AREE AGRICOLE: ALLEVAMENTI DI ANIMALI.....	102
ARTICOLO 33 - ALLEVAMENTI DI ANIMALI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE (AI).....	105
ARTICOLO 33 bis – AREA AGRICOLA SPECIALE FINALIZZATA ALL'ATTIVITA' IPPICA	109
ARTICOLO 34 - AREE A VERDE PRIVATO E ORTI URBANI	112
ARTICOLO 34 bis - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/1999	113
TITOLO III: PRESCRIZIONI EDILIZIE E DISPOSIZIONI SPECIALI.....	116
ARTICOLO 35 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI EDILIZI.....	116
ARTICOLO 35bis – PUNTI PANORAMICI.....	120
ARTICOLO 36 - DEROGHE.....	121
ARTICOLO 37 - CHIOSCHI, EDICOLE, IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.....	122
ARTICOLO 38 - RIDUZIONE DELLE CRITICITA' E TUTELA SISTEMA AMBIENTALE	123
ARTICOLO 39 - DISPOSIZIONI PER LA GESTIONE DEL CANTIERE	124

PREMESSA

Il presente testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione riporta:

- con il carattere normale (normale) il testo del Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con delibera della Giunta Regionale n. 68-5519 in data 22 aprile 1991 a cui sono state apportate le seguenti modifiche:
 - a. Variante Generale approvata dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 24-14180 del 29 novembre 2004;
 - b. Variante Parziale n. 1 ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. n. 56/1977 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 20 giugno 2005;
 - c. Variante Parziale n. 2 ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. n. 56/1977 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30 novembre 2007;
 - d. Variante Parziale n. 3 ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. n. 56/1977 approvata con D.C.C. n. 1 del 09 febbraio 2011.
- con il carattere normale grassetto rosso (**normale grassetto rosso**) il testo aggiunto dalla presente Variante Parziale n. 4 ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. n. 56/1977;
- con il carattere normale barrato (~~normale barrato~~) il testo eliminato dalla presente Variante Parziale n. 4 ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. n. 56/1977.
- con il carattere grassetto corsivo blu (**grassetto corsivo blu**) il testo aggiunto a seguito del provvedimento finale dell'OTC in materia di VAS e della richiesta di integrazioni della Provincia di Asti in data 24/08/2016
- con il carattere normale doppiamente barrato (~~normale barrato doppio~~) il testo eliminato a seguito del provvedimento finale dell'OTC in materia di VAS e della richiesta di integrazioni della Provincia di Asti in data 24/08/2016.
- con il carattere grassetto corsivo verde (**grassetto corsivo verde**) il testo aggiunto a seguito delle osservazioni e del pronunciamento di compatibilità espresso dalla Provincia di Asti con D.C.P. n. 69 in data 11/11/2016
- con il carattere barrato evidenziato (**barrato evidenziato**) il testo eliminato a seguito delle osservazioni e del pronunciamento di compatibilità espresso dalla Provincia di Asti con D.C.P. n. 69 in data 11/11/2016

TABELLA DELLE ABBREVIAZIONI

Altezza massima dei fronti della costruzione	Hf
Altezza massima della costruzione	H
Numero massimo dei piani della costruzione	Np
Distanza tra le costruzioni	D
Distanza della costruzione dal confine	Dc
Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale	Ds
Superficie coperta della costruzione	Sc
Superficie utile lorda della costruzione	Sul
Superficie utile netta della costruzione	Sun
Volume della costruzione	V
Superficie fondiaria	Sf
Superficie territoriale	St
Rapporto di copertura	Rc Indice
di utilizzazione fondiaria	Uf Indice
di utilizzazione territoriale	Ut Indice
di densità edilizia fondiaria	If Indice
di densità edilizia territoriale	It Verde
privato di lotto	Vpl
Parcheggio privato di lotto	Ppl

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - ELEMENTI CHE COMPONGONO IL P.R.G.

1. Sono elementi costitutivi il progetto di REVISIONE DEL P.R.G. i seguenti atti:
 - a) il testo degli articoli che compongono le norme di attuazione, nonché le prescrizioni contenute nelle tabelle relative alle varie aree di P.R.G, che integrano gli articoli delle norme predette;
 - b) i seguenti allegati tecnici:

RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA CON ALLEGATO:

 - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANITICA in scala 1: 10.000
 - RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA – AREE DI NUOVO IMPIANTO
 - c) le seguenti tavole di P.R.G:

INQUADRAMENTO GENERALE	in scala 1: 25.000
P.R.G.: ZONA NORD	in scala 1: 5.000
P.R.G. : ZONA SUD	in scala 1: 5.000
SVILUPPO CENTRO STORICO	in scala 1: 1.000
SVILUPPO CONCENTRICO	in scala 1: 2.000
SVILUPPO VILLATA	in scala 1: 2.000
SVILUPPO BRICCOO VISCONTI	in scala 1: 2.000
SVILUPPO SAN ROCCO	in scala 1: 2.000
SVILUPPO SAN SEBASTIANO	in scala 1: 2.000
2. Le determinazioni espresse dagli atti di cui al precedente comma 1 sono vincolanti e cogenti.
3. Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G. i seguenti ulteriori atti:
 - a) la relazione illustrativa;
 - b) i seguenti allegati tecnici:

TRACCIATI VIABILITA'	in scala 1: 10.000
TRACCIATI RETE IDRICA	in scala 1: 10.000
TRACCIATI COLLETTORI FOGNARI	in scala 1: 10.000
TRACCIATI ELETTRICI	in scala 1: 10.000
TRACCIATI METANODOTTO	in scala 1: 10.000
CENTRO STORICO: STATO DI FATTO, QUALITA' EDILIZIA	in scala 1:1000
CAPOLUOGO: STATO DI FATTO, QUALITA' EDELIZIA	in scala 1:2000
ALLEGATI ALLA RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA	in scala 1: 10.000
CARTA GEOLOGICO STRUTTURALE	in scala 1: 10.000
CARTA GEOMORFOLOGICA E DELLA DINAMICA FLUVIALE	in scala 1:10.000
CARTA GEOIDROLOGICA E DEL RETICOLATO IDROGRAFICO MINORE	in scala 1: 10.000

CARTA DELLE ACCLIVITA'

in scala 1: 10.000

CARTA DELLA CARATTERIZZAZIONE LITOTECNICA DEI TERRENI in scala 1:10.000

SCHEMA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

c) tutte le indicazioni di tabelle o schede, non aventi contenuto prescrittivo.

4. Le enunciazioni contenute negli atti di cui al precedente comma 3 motivano le scelte e le determinazioni del P.R.G ma non hanno natura vincolante o cogente.

5. Qualora, nell'applicazione delle prescrizioni del P.R.G., si riscontrino discordanze fra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, è ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto delle prime; qualora si riscontrino discordanze fra tavole a scale diverse, è ritenuto prevalente e quindi vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata; eventuali imprecisioni o discordanze che riguardino elaborati del P.R.G, elenchi, trascrizioni ed altri atti inerenti a beni immobili vincolati ai sensi del titolo 1 del D.LG.S. 490/99 sono sottoposte all'esame dell'organo preposto alla tutela, affinché dirimi le discordanze, o corregga le imprecisioni, definendo con esattezza l'oggetto del vincolo.

6. L'eliminazione degli eventuali contrasti fra enunciazioni diverse del P.R.G, per i quali sia evidente ed univoco il rimedio e la correzione di errori materiali, sono effettuate con la procedura prevista dalla disciplina dalla L.R. 56/77 e s. m. ed i..

. L'efficacia nel tempo del P.R.G è disciplinata dalla L.R. 56/77 e s. m. ed i..

ARTICOLO 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. La disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dal presente P.R.G. e pertanto dalla data di adozione del progetto preliminare valgono le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.; fino alla loro naturale scadenza, sono fatte salve le previsioni e le prescrizioni relative ad aree oggetto di S.U.E vigenti, convenzionati; altresì sono fatte salve le previsioni e le prescrizioni relative ad aree oggetto di S.U.E approvati e adottati purché conformi con:

- le previsioni di viabilità pubblica contenute nel P.R.G adottato;
- le previsioni d'aree per servizi e per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici contenute nel Piano predetto;
- le prescrizioni di non edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici contenute nell'art. 17 delle presenti N.d.A e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e delle idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione Geologico Tecnica".

Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e mediante gli interventi soggetti al permesso di costruire; il rilascio della concessione edilizia del permesso di costruire può essere subordinato, in ogni caso ed indipendentemente dalle prescrizioni contenute nelle presenti N. d. A., dall'organo comunale competente, alla stipula della convenzione o al deposito dell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art 49, comma 5, della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i..

2. Il P.R.G indica le parti del territorio in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di S.U.E di cui alla L.R. 56/77 e s. m. ed i.; ulteriori assoggettamenti di porzioni di territorio nonché la variazione dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E. possono essere disposte con la deliberazione di cui al comma 8 dell'articolo 17 della L.R. 56/77; la definizione della parte di territorio a cui il singolo strumento urbanistico esecutivo possono essere disposte con la deliberazione di cui al comma 8 dell'articolo 17 della L.R. 56/77; la definizione della parte di territorio a cui il singolo strumento urbanistico esecutivo deve essere esteso è effettuata dal P.R.G., o dall'eventuale Programma pluriennale di attuazione o dalla deliberazione del consiglio comunale di cui sopra.

Ad integrazione delle suddette disposizioni, l'estensione dell'area funzionale all'attivazione di P.E.C.L.I., è individuata e delimitata su proposta della proprietà all'interno dell'ambito sottoposto a S.U.E., con riferimento:

- alle strade di lottizzazione esistenti e/o di progetto, derivate da viabilità esistente, che possano garantire accesso al lotto o ai lotti;
- alla possibilità di allacciamento alla rete fognaria, elettrica, idrica, telefonica, gas;
- alla perimetrazione dell'intero mappale catastale di proprietà del proponente; nel caso il suddetto mappale derivi da frazionamento successivo alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G. le verifiche degli indici planovolumetrici devono essere estese ai mappali confinanti derivanti dallo stesso mappale originario.

Non sono in ogni caso accoglibili proposte di P.E.C.L.I. la cui attuazione determini lotti con accesso intercluso alla viabilità primaria e/o direttamente attestati su strade urbane a scorrimento veloce o extraurbane; né tali proposte sono accoglibili se riferite a ambiti aventi superficie territoriale minore a mq 1.500.

3. In sede di formazione di S.U.E. è consentito variare le indicazioni cartografiche del P.R.G, relativamente al tracciato delle strade, nel rispetto delle loro connessioni esterne al perimetro dell'intervento, nonché alla localizzazione delle aree per servizi pubblici, nel rispetto della quantità prevista dall'indicazione cartografica stessa.

4. Il P.R.G. individua le zone di recupero di cui al titolo 4° della legge 5 agosto 1978, n. 457, e s.m. ed i; ulteriori zone di recupero possono essere individuate con deliberazione del

consiglio comunale; il P.R.G. individua altresì gli immobili per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di un Piano di recupero; ulteriori assoggettamenti di immobili al Piano predetto possono essere disposti con deliberazione del consiglio comunale; su tali edifici sono peraltro sempre consentiti, con le limitazioni eventualmente prescritte dal P.R.G., gli interventi edilizi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo.

5. Non costituiscono varianti del P.R.G. gli adeguamenti, le modificazioni e le determinazioni di cui al comma otto dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i; esse sono effettuate con la procedura stabilita dal comma 9 del medesimo articolo.

6. Il P.R.G. precisa, per ogni area, le quantità di edificazione consentite, nonché le limitazioni e le prescrizioni alle quali è assoggettata l'edificazione medesima. Le tabelle allegate alle presenti norme enunciano e riassumono le disposizioni sopra indicate.

7. L'utilizzazione totale degli indici d'edificabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude l'accoglimento di successive richieste ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.

8. Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tenere conto del volume o della superficie già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata e resa autonoma ai fini della proprietà privata dalla data di adozione del Progetto Preliminare della presente revisione al P.R.G.

9. Le disposizioni dei commi che precedono non si applicano nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici.

10. In tutte le zone del P.G.R. per le sopraelevazioni finalizzate all'adeguamento alle norme igienico sanitarie delle altezze interne dei locali abitati, fino ad un max di 1.00 m, non si applicano le norme di zona relative alle distanze delle strade, dai confini privati e dai fabbricati, e quelle relative all'indice fondiario (If).

11. Le distanze tra i fabbricati stabilite dal P.R.G. sono inderogabili. Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotto atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati.

12. Nelle parti del territorio ove ne è consentita l'edificazione, le prescrizioni relative alle distanze dal confine dal confine e dai fabbricati non si applicano alle autorimesse, ai parcheggi coperti, ai bassi ricoveri d'attrezzi e materiali alle tettoie, nonché ad ogni altra costruzione definibile "basso fabbricato" in quanto pertinenziale alla costruzione principale ed avente altezza non superiore a tre metri misurata all'estradosso al colmo di copertura a falde; operano invece, in tali casi, le disposizioni del codice civile; tali bassi fabbricati pertinenziali possono essere realizzati nel limite minimo di 1 mq di Sun ogni 10 mc di volume residenziale del fabbricato principale, anche in deroga al rapporto di copertura prescritto per ogni singola area.

13. Le recinzioni nelle zone C.S. A.C.S., R, C.I.E., C.L.U. devono essere realizzate sull'allineamento di fabbricati o recinzioni preesistenti; nelle aree di P.R.G., ad esclusione della zona agricola, esse dovranno rispettare l'allineamento di fabbricati o recinzioni preesistenti e, dove questi non esistano, dovranno distare non meno di m 1.50 dal ciglio stradale. Per le recinzioni nelle zone agricole, fuori dai centri abitati e dagli Annucleamenti rurali, si applicano le distanze dal C. d. S.; rispetto le strade vicinali private, viene prescritta la distanza minima di 3.00 n dall'asse strada.

14. Nella aree di nuovo impianto dovrà essere individuato il verde privato di lotto (Vlp), da mantenere in piena terra, anche al fine di un' adeguata impermeabilizzazione, nella percentuale minima per le destinazioni residenziali pari al 20% del lotto fondiario e per le destinazioni produttive, turistiche e commerciali pari al 10% del lotto fondiario. Ove possibile si dovrà provvedere all'impianto di alberi d'alto fusto d'essenze pregiate, preferibilmente

autoctone, in ragione di uno ogni 50 mq. minimo.

15. Il parcheggio privato di lotto (Ppl) è dato dalle aree coperte o scoperte di cui le tabelle allegate prescrivono la sistemazione a parcheggio privato di pertinenza di insediamenti.

16. Fatto salvo il disposto della Legge n. 122/89 e s.m e i. in materia di parcheggi pertinenziali, nelle aree R, C.I.E. , R.U. , C, N.I. , Tu, e per le abitazioni civili in zona agricola, è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati nel limite massimo del 50% della superficie del lotto di pertinenza; non vengono posti limiti per le zone produttive o per le aziende.

ARTICOLO 3 - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

1. Ai sensi dell'art. 12, comma 5 della L.R. n. 19/99 le presenti N.d.A. recepiscono le definizioni del Regolamento Edilizio comunale approvato e conforme al "Regolamento Edilizio tipo" approvato con D.C.R. n. 548-9691/99, a cui si rimanda.

ARTICOLO 4 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alla strutture od all'organismo edilizio (L.R. 56/77 E S.M. ED I.).

2. La MANUTENZIONE ORDINARIA è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste quindi in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterare i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi; per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

3. Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

4. Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria; qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di MANUTENZIONE ORDINARIA consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

5. Per quanto riguarda i manufatti, la MANUTENZIONE ORDINARIA è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

6. L'articolo "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A. nonché il regolamento edilizio definiscono le prescrizioni inerenti a caratteristiche, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, con particolare attenzione alle aree, edifici e manufatti di interesse storico - artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

7. NOTA PROCEDURALE

Gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 490/1999 e s.m. ed i..

Per l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria riguardanti aree, edifici e manufatti di interesse storico - artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 della L.R. 56/77, una settimana prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere data comunicazione al Funzionario Comunale responsabile; tale comunicazione dovrà essere corredata da idonea documentazione.

8. OPERE AMMESSE:

FINITURE ESTERNE

riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, nel caso che tali caratteri siano già stati parzialmente alterati è consentito di ripristinare quelli originari mediante parziali sostituzioni; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale degli infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;

ELEMENTI STRUTTURALI

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

FINITURE INTERNE

riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale,

androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari; nel caso che tali caratteri siano già stati parzialmente alterati è consentito di ripristinare quelli originari mediante parziali sostituzioni;

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

ARTICOLO 5 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

2. La MANUTENZIONE STRAORDINARIA è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento di destinazione d'uso.

3. Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari; per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, poiché in questi casi si rende necessario verificare la conformità alla normativa edilizia.

5. Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari, senza alterazione di volumi e superfici.

6. Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

7. Inoltre sono comprese nella MANUTENZIONE STRAORDINARIA le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture o di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

8. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento di destinazione d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

9. Per quanto riguarda i manufatti, la MANUTENZIONE STRAORDINARIA comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

10. L'articolo "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A. nonché il regolamento edilizio definiscono le prescrizioni inerenti a caratteristiche, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, con l'obbligo di adeguamento per le aree, edifici e manufatti di interesse storico - artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

11. NOTA PROCEDURALE

Per la realizzazione di interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, anche su manufatti, valgono i dispositivi del titolo II "TITOLI ABILITATIVI" del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia. D.P.R. 6. giugno.2001 n. 380

Si rileva che quando siano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato

e diverso dal precedente. Al fine di evitare che in questo modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico, è opportuno che le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria siano valutate in rapporto ad altri interventi assentiti nel corso degli ultimi tre anni.

12. OPERE AMMESSE

FINITURE ESTERNE

rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura; eventuali modificazioni dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti secondo quanto prescritto dall'art. "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A. e dai disposti del regolamento edilizio; nel caso che tali caratteri siano già stati parzialmente alterati o non congrui alle caratteristiche architettoniche delle singole aree è obbligatorio ripristinare quelli originari mediante parziali sostituzioni.

ELEMENTI STRUTTURALI

consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture;

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, 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;

TRAMEZZE E APERTURE INTERNE

realizzazione o eliminazione di aperture interne limitate alla tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;

sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni;

per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici ed alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

FINITURE INTERNE

riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni;

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e

distributivo dello stesso;

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

ARTICOLO 6 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Gli interventi di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

3. Si distinguono due tipi di intervento l'uno adeguato ad un rigoroso restauro statico ed architettonico di edifici di pregio, l'altro al recupero funzionale di organismi edilizi aventi o meno interesse storico, artistico o ambientale.

4. Il RISANAMENTO CONSERVATIVO è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originari, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

5. Il RESTAURO CONSERVATIVO è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri di edifici di interesse storico artistico, architettonico o ambientale; esso è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro o con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

6. Gli interventi di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione, ammessa dal P.R.G. sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

7. L'articolo "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A. nonché il regolamento edilizio definiscono le prescrizioni inerenti a caratteristiche, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, con l'obbligo di adeguamento per le aree, edifici e manufatti di interesse storico, artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

8. **NOTA PROCEDURALE.**

Per la realizzazione di interventi di RESTAURO E DI RISANAMENTO

CONSERVATIVO valgono i dispositivi del titolo II "TITOLI ABILITATIVI" del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380.

9. **OPERE AMMESSE nel RISANAMENTO CONSERVATIVO:**

FINITURE ESTERNE

ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo; particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione degli elementi aggiunti deturpanti e

alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

ELEMENTI STRUTTURALI

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo; particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione degli elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici di cui al punto successivo, né alterazioni delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari se di pregio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, crollate o incongrue al tessuto edilizio esistente purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo; particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione degli elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

TRAMEZZE E APERTURE INTERNE

ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo; particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione degli elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative. 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 purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE

ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo; particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione degli elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola e commerciale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

10. OPERE AMMESSE NEL RESTAURO CONSERVATIVO:

FINITURE ESTERNE

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo; particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione degli elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

ELEMENTI STRUTTURALI

ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.). Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo; particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione degli elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo; particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione degli elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

TRAMEZZE E APERTURE INTERNE

restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo; particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione degli elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché

l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE

restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo; particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione degli elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

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

ARTICOLO 7 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, TIPO A E B

1. 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.

2. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

3. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

4. Le possibilità di trasformazione all'interno della sagoma dell'edificio sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

5. La possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connessa a questo tipo di intervento rende ammissibile anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici in relazione all'adeguamento igienico degli ambienti.

6. Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

7. Il primo, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A, si riferisce ad interventi che pur in presenza di modificazione, integrazione e sostituzione di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di volume.

8. Il secondo, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B ammette anche incrementi di superficie e di volumi.

9. La RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A è quindi prevista quando si vuole assicurare per ragioni ambientali e strutturali il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori carichi volumetrici; viceversa la RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B è consentita quando non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento di superfici e di volumi.

10. Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso, purché la nuova destinazione prevista dalla localizzazione dell'area sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

11. L'articolo "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A. nonché il regolamento edilizio definiscono le prescrizioni inerenti a caratteristiche, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A e B, con l'obbligo di adeguamento per le aree, edifici e manufatti di interesse storico, artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

12. NOTA PROCEDURALE

Per la realizzazione di interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A e B valgono i disposti del titolo II "TITOLI ABILITATIVI" del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380.

13. OPERE AMMESSE nella RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A.

FINITURE ESTERNE

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

ELEMENTI STRUTTURALI

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture a meno che non serva per il raggiungimento delle altezze minime interne determinato dalle leggi sanitarie; in tal caso è consentito un incremento massimo dell'altezza di 1.10 m. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti; è ammessa la chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri mantenendone però gli elementi costitutivi e strutturali nel limite massimo di 75 mq di superficie utile.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

FINITURE INTERNE

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

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

14. OPERE AMMESSE nella RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

FINITURE ESTERNE:

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

ELEMENTI STRUTTURALI

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale nel limite necessario al raggiungimento delle altezze minime interne determinato dalle leggi sanitarie con un incremento massimo dell'altezza di 1.00 m. E' consentita la realizzazione dei nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili e volumi. Per mutate esigenze distributive o d'uso, è consentita la realizzazione di nuovi collegamenti verticali (scale, rampe).

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni; è ammessa la chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri mantenendone però gli elementi costitutivi e strutturali.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazione dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE

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

IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

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

ARTICOLO 8 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI DEMOLIZIONE

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

2. Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati. E' comunque sempre ammessa in caso di imminente pericolo di crollo e rovina, se non sono possibili diverse opere di messa di sicurezza.

3. NOTA PROCEDURALE

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione così come definiti nei successivi articoli del presente P.R.G. di SOSTITUZIONE e RICOSTRUZIONE ; in questo caso esso che deve essere valutato in modo unitario e oggetto di un unico permesso di costruire o D.I.A. ; viceversa per gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, valgono i dispositivi del Titolo II "TITOLI ABILITATIVI" del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

ARTICOLO 9 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE

1. Sono interventi di ricostruzione quelli di demolizione e riedificazione di organismi edilizi in conformità alla sagoma, al volume (V) di quelli preesistenti, finalizzati alla conservazione della morfologia del tessuto urbano; sono ammessi incrementi di volume equivalente a quello derivante dalla demolizione di superfetazioni e/o fabbricati accessori e di pertinenza compresi nel perimetro del lotto d'intervento, purché non comportino variazione di sagoma contenuta in sopraelevazione e/o giustapposizione al corpo dell'edificio principale nel rispetto della morfologia originaria e degli altri parametri fissati nelle tabelle di area e secondo le indicazioni contenute nell'articolo "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A.; l'intervento di RICOSTRUZIONE di cui al presente articolo rientra nell'intervento di ristrutturazione edilizia (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380) se non sono effettuati aumenti volumetrici e nell'intervento di nuova costruzione se sono effettuati aumenti volumetrici.

2. NOTA PROCEDURALE

Per la realizzazione di interventi di RICOSTRUZIONE valgono i disposti del Titolo II "TITOLI ABILITATIVI" del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380.

3. L'intervento di demolizione e ricostruzione in deroga previsto all'art. 4 della L.R. 20/2009 e s.m.i. è permesso in tutte le aree del territorio comunale, ad esclusione del centro storico C.S. e degli ambiti di conservazione A.C.S. (peraltro già esclusi ai sensi dell'art. 5 comma 2 della suddetta legge).

ARTICOLO 10 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI SOSTITUZIONE

1. Sono interventi di SOSTITUZIONE quelli che prevedono la demolizione e successiva immediata ricostruzione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario: tale intervento dovrà avvenire entro i limiti della volumetria (V) preesistente, nel rispetto degli altri parametri fissati nelle tabelle di area e secondo le indicazioni contenute nell'articolo "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A.; l'intervento di SOSTITUZIONE di cui al presente articolo rientra nell'intervento di Nuova Costruzione (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380).

2. NOTA PROCEDURALE

Per la realizzazione di interventi di SOSTITUZIONE valgono i disposti del titolo II "TITOLI ABILITATIVI" del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380; nei casi previsti dal 5° comma dell' art. 49 della L.R 56/77 e s.m ed i. il permesso di costruire dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi; quando detti interventi comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista.

ARTICOLO 11 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA sono quelli volti 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; tale intervento dovrà avvenire nel rispetto dei parametri fissati nelle tabelle di area e secondo le indicazioni contenute nell'articolo "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A.; l'intervento di RICOSTRUZIONE URBANISTICA di cui al presente articolo rientra nell'intervento di NUOVA COSTRUZIONE (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380).

2. NOTA PROCEDURALE

Per la realizzazione di interventi di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA è necessaria la redazione di uno S.U.E.; nel Centro Storico tale intervento potrà essere attuato solo tramite Piano Particolareggiato ed in casi eccezionali ed accuratamente motivati in variante al presente P.R.G.; in ogni caso valgono i disposti del titolo II "TITOLI ABILITATIVI" del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380.

ARTICOLO 12 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Gli interventi DI NUOVA COSTRUZIONE consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti o ampliamenti (su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati; tale intervento dovrà avvenire nel rispetto dei parametri fissati nelle tabelle di area e secondo le indicazioni contenute nell'articolo "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A.

2. NOTA PROCEDURALE

L'intervento oggetto del presente articolo si attua nelle aree di COMPLETAMENTO, di norma con il permesso di costruire o D.I.A. nei casi previsti dall'art. 22 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380.; in tali aree potrà essere imposta la sottoscrizione di una convenzione ai sensi del 5° comma dell' art. 49 della L.R. 56/77 E s.m. ed i. quando esplicitamente indicato nelle schede allegate alle presenti N.d.A. o quando non risulti specificata sulle T. d. P. la viabilità di transito e di penetrazione interna attinente all'area sulla quale si intende realizzare l'intervento o quando l'area non è completamente fornita di opere di urbanizzazione primaria oppure quando è direttamente interessata dalla previsione di opere di urbanizzazione secondaria.

L'intervento oggetto del presente articolo si attua nelle aree di NUOVO IMPIANTO in seguito alla redazione di uno S.U.E. con le modalità e le procedure previste dal Titolo II "TITOLI ABILITATIVI" del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. D.P.R. 6.giugno.2001 n. 380.

Per la realizzazione di interventi di NUOVA COSTRUZIONE di pertinenze di edifici esistenti valgono i disposti del Titolo II "TITOLI ABILITATIVI" del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. 6.giugno.2001 n. 380; in particolare ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e. 6) del D.P.R. n 380/2001, gli unici interventi pertinenziali che non vengono qualificati come "interventi di nuova costruzione" sono la realizzazione di pertinenze interrate o seminterrate, al di fuori delle aree di pregio ambientale individuate e tutelate dal P.G.R.

ARTICOLO 13 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI AMPLIAMENTO

1. Gli interventi di AMPLIAMENTO consistono nell'aumento della volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale o verticale del fabbricato; l'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni fissate dal presente articolo. Per gli edifici a destinazione produttiva, nonché gli edifici a destinazione residenziale, ma in questo ultimo caso solo quando trattasi di fabbricato isolato, overosia comportante con il lotto di pertinenza un rapporto di copertura fondiario inferiore a 1/10, dell'ampliamento di cui al presente articolo potrà essere, nel lotto di pertinenza come individuato a catasto, anche fisicamente separato dal fabbricato principale, mediante vincolo di pertinenza debitamente trascritto al pubblico registro immobiliare e purché, se a destinazione residenziale, abbia i requisiti minimi previsti per le abitazioni dal D.M. 5/07/1975.

2. L'intervento di AMPLIAMENTO dovrà essere realizzato secondo le caratteristiche, tecniche, materiali e colori, definite dall'articolo "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A.

3. Ove previsto specificatamente dalle tabelle di area è consentito l'AMPLIAMENTO per l'adeguamento igienico funzionale delle costruzioni descritto in questo articolo; esso dovrà attenersi ai parametri fissati nelle tabelle da area ad esclusione dell'indice di edificabilità ma dovrà rispettare i limiti di cui ai successivi commi.

4. L'AMPLIAMENTO è assentibile una sola volta, per la durata di vigenza del P.R.G.; pertanto in particolare saranno ammessi una tantum nel limite del Rapporto di copertura (Rc) di zona:

- modesti ampliamenti delle residenze necessari al miglioramento degli impianti igienico sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente;
- ampliamenti del 20% della superficie utile esistente per tutte le altre destinazioni.

Ai fini del presente articolo, per superficie utile esistente si intende quella risultante alla data del certificato di fine lavori dell'ultimo intervento di ristrutturazione o risanamento conservativo eseguito sull'edificio stesso, ovvero, se precedente o inesistente, quella risultante alla data di adozione del progetto definitivo della presente Revisione del P.G.R. Viene istituito un elenco depositato in Comune e consultabile dalla popolazione ove sono registrati tutti gli interventi di ampliamento funzionale di edifici esistenti di cui al presente articolo.

5. E' comunque consentito con permesso di costruire un ampliamento non superiore:

- ai 25 mq per unità immobiliare per gli edifici con destinazione residenziale;
- ai 50 mq per gli edifici con destinazione commerciale e terziaria in genere;
- ai 100 mq per gli edifici con destinazione produttiva.

6. Gli incrementi predetti costituiscono il limite massimo di aumento delle dimensioni dell'edificio, con esclusione degli incrementi finalizzati all'adeguamento delle altezze interne ai minimi stabiliti dalle vigenti disposizioni e di quelli determinati dal recupero dei sottotetti previsto dalla L. R. n. 21/98 senza modifiche della sagoma del tetto.

Il recupero del sottotetto effettuato con l'intervento di ampliamento in senso verticale e con modifica della sagoma dovrà avvenire nei limiti di ampliamento consentiti dai commi 4° e 5° del presente articolo.

7. Gli ampliamenti di cui al presente articolo relativi ad edifici ricompresi in fascia di rispetto stradale previsti dal nuovo Codice della Strada devono comunque essere realizzati sul lato opposto all'opera da salvaguardare.

8. Nelle zone ove è ammesso, l'intervento di ampliamento degli edifici ad uso residenziale o compatibile, che non comporti aumento di volume, bensì solo incremento di superficie coperta di superficie non residenziale e/o di sagoma, dovrà attenersi a tutti i parametri fissati nelle tabelle di area.

9. **L'intervento di ampliamento in deroga previsto all'art. 3 della L.R. 20/2009 e s.m.i. è permesso in tutte le aree del territorio comunale, ad esclusione del centro storico C.S. e degli ambiti di conservazione A.C.S. (peraltro già esclusi ai sensi dell'art. 5 comma 2 della suddetta legge).**

10. **In deroga a quanto consentito dalle Norme di Attuazione, è ammessa la sopraelevazione dell'unità edilizia di massimo un piano, a condizione che il solaio di copertura di quest'ultimo abbia andamento non orizzontale (secondo quanto previsto dall'art. 35 delle presenti Norme di Attuazione) e che l'altezza media del piano sopraelevato, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda di pavimento, sia pari ad un massimo di 2,70 m. Tale sopraelevazione non potrà eccedere l'altezza di 8,5 m e, in ogni caso, quella dei fabbricati adiacenti.**

11. **Gli edifici e le cascine suddivisi in più proprietà, compresi i condomini di tipo orizzontale, sono esclusi dall'applicazione dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 3 della L.R. 20/2009.**

12. **Come ribadito nella D.C.C. n.16 del 16/05/2011, l'ampliamento igienico funzionale citato al comma 3 del presente articolo deve essere applicato nel senso stretto della definizione stessa, al fine di mettere in pratica la possibilità di ampliamento di cui all'art. 3 della L.R. 01/2011**

ARTICOLO 14 - DEFINIZIONE DELL' INTERVENTO DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Il MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO di immobili (aree o edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico - edilizia, la cui attuazione, a norma dell'articolo 48, 1° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i., è subordinata al rilascio di permesso di costruire.

2. Si ha MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una categoria di destinazioni diversa da quella in atto. Costituisce MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO che può prescindere dalla realizzazione di opere edilizie il passaggio da una all'altra delle categorie di cui al presente articolo

3. Le istanze per il rilascio del permesso di costruire, i progetti ad esse allegati, le proposte e i progetti di S.U.E. devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per l'immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

4. Il MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO comporta la corresponsione al Comune del contributo di onerosità in misura pari alla differenza fra il contributo proprio della destinazione finale e quello competente per la destinazione d'uso iniziale. La determinazione del contributo predetto è effettuata con il permesso di costruire per la variazione destinazione d'uso.

5. La destinazione d'uso è data dall'attività o dall'insieme delle attività, svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

6. Le tabelle delle singole aree delle presenti N.d.A. indicano le destinazioni d'uso consentite.

7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente P.R.G, le categorie di destinazioni d'uso sono definite come segue:

- residenziale e delle attività connesse quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; delle residenze collettive; ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive, incapaci di generare apprezzabili modificazioni dei flussi di traffico e delle necessità di sosta di veicoli, non rientranti nelle categorie che seguono; è inoltre compatibile con la destinazione residenziale l'uso di unità immobiliari non superiore a 200 mq di Sun per attività professionali e artigianali di servizio che non comportino modifiche alle caratteristiche igienico edilizie ed impiantistiche;
- produttiva artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, e similari; autorimesse e stazioni di servizio; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
- produttiva artigianale, costituita dalle attività di produzione di beni o di servizi, aventi la dimensione propria dell'artigianato; nell'attività produttiva artigianale sono comprese le attività di ricerca ed amministrativa di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- produttiva industriale, costituita dalle attività di produzione di beni o di servizi; nell'attività produttiva industriale sono comprese le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- commerciale per la vendita al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia

turistica, immobiliare, ecc..

- commerciale per la vendita all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali ad altri utilizzatori in grande; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
- direzionale, riscontrabile nell'impiego degli immobili ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti artico- lati;
- turistico e ricettiva: l'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar e circoli privati; luoghi di spettacolo e di intrattenimento; l'attività culturale quali musei, centro incontri, ecc.;
- sportiva e per l'impiego del tempo libero, in cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
- agricola;
- residenziale agricola.

8. Nei casi in cui le attuazioni siano subordinate alla redazione di S.U.E nelle aree residenziali di Nuovo Impianto, N.I. , la prevalente destinazione residenziale per le aree di P.R.G così classificate è soddisfatta quando la stessa sia almeno il 60% delle volumetrie consentite. Tale verifica non si effettua per l'edificazione soggetta solo al permesso di costruire, D.I.A. ex art. 4 comma 7 L. 493/93.

9. Fatto salvo quanto specificatamente disposto dalle tabelle, gli immobili, o loro porzioni, che alla data di definitiva adozione del presente P.R.G. erano destinati legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento in sanatoria, ad un uso che lo strumento urbanistico esclude in quell'area o per quell'immobile, possono conservare la destinazione d'uso in atto ed essere sottoposti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, permanendo la destinazione esclusa.

ARTICOLO 15 - AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

1. Il P.R.G definisce i tracciati delle strade e delle aree pubbliche destinate alla mobilità, esistenti e previste nel territorio comunale.
2. Ulteriori tracciati stradali, percorsi e spazi pedonali possono essere individuati dagli S.U.E. e dagli atti di convenzionamento o di impegni unilaterali; in sede di redazione di S.U.E., attraverso la progettazione esecutiva, possono anche essere variate le indicazioni di cui al comma precedente, purché siano rispettate le loro connessioni esterne al perimetro dell'intervento nonché la loro finalità d'interesse generale.
- 2bis. Il progetto di ampliamento e sistemazione stradale della S.P. 96 dovrà prevedere il mantenimento o l'esecuzione dei fossi laterali come fossi naturali di tipo tradizionale e il ripristino, l'incremento e l'impiantamento della flora spondale, anche al fine della regimazione delle acque meteoriche. Al fine del massimo contenimento delle dispersioni delle polveri in fase di cantiere si prescrive il mantenimento delle strade percorse dai mezzi di trasporto in condizioni tali da non dar luogo ad emissioni aggiuntive e l'irrorazione dei cumuli di terreno asportati e accantonati in attesa di essere utilizzati per il ripristino finale; si dispone inoltre idonea preliminare valutazione per la gestione dei rifiuti e per l'uso di sostanze e materiali che possano determinare un impatto sul terreno durante la fase di cantiere, nonché l'utilizzo di idonee misure di mitigazione acustica nelle varie fasi di cantiere. L'ampliamento della strada in corrispondenza degli edifici esistenti dovrà essere previsto dalla parte opposta agli stessi".
3. Gli S.U.E definiscono le strade di lottizzazione e le altre aree destinate alla mobilità, aventi rilevanza limitata all'insediamento oggetto dello strumento urbanistico medesimo; la convenzione o le norme del S.U.E. determinano il regime giuridico in cui le strade e le aree predette sono destinate a ricadere. Le strade di lottizzazione non possono presentare larghezza della sede veicolare inferiore 6,00 m; esse devono essere munite altresì di un marciapiede o comunque di un percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore ad 1,50 m.
4. Negli edifici e nei manufatti esistenti sulle aree destinate a strade e a spazi per la mobilità sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo; sono consentiti altresì la manutenzione, il ripristino e la costruzione di recinzioni, previa formale rinuncia dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera, in caso di realizzazione dell'infrastruttura. L'atto notarile unilaterale di rinuncia predetto, dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.
5. L'atto di rinuncia di cui al presente comma 4 non è dovuto nel caso in cui l'acquisizione dell'area da parte dell'Ente pubblico non venga effettuata entro cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera regionale di approvazione del P.R.G..
6. Il P.G.R. individua anche la rete di viabilità rurale con funzione di fruizione di del passaggio; la sistemazione di detta rete dovrà favorire la percorribilità a piedi, in bicicletta o a cavallo ed eccezionalmente dai mezzi di soccorso, pertanto il fondo stradale, qualora non asfaltato, dovrà essere preferibilmente mantenuto in terra battuta o inghiaiato con un adeguato fosso per lo smalto delle acque meteoriche; lungo il percorso potranno essere individuati siti panoramici e di sosta eventualmente anche attrezzati con chioschi di ristoro; per eventuali ripristini ambientali ed interventi di consolidamento e contenimento dei suoli dovrà essere privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
7. L'apertura del nuovo accesso lungo la S.P. 19 per la nuova viabilità interna al servizio delle aree per insediamenti produttivi dei comparti XIII e IV e ai lotti residenziali limitrofi dovrà essere realizzata in modo da garantire l'immissione dei veicoli in totale sicurezza; la soluzione progettuale dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata dal Servizio LL.PP. e Viabilità della Provincia di Asti.

ARTICOLO 16 - FASCE DI RISPETTO

1. Il P.R.G. individua e determina, anche in estensione, le fasce di rispetto previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale.

2. All'atto della presentazione di istanze, del permesso di costruire dovrà essere asseverato mediante rilevazioni planimetriche riferite a capisaldi noti ed inamovibili, il rispetto delle distanze di cui sopra.

3. Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G. e rientranti, anche parzialmente nelle fasce di rispetto, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nonché ampliamenti quando previsti dalle disposizioni di legge Statale e Regionale vigenti.

4. FASCE DI RISPETTO STRADALI

Nelle fasce di rispetto stradali, nel rispetto delle disposizioni di Legge e regolamento che disciplinano la materia, è consentita la realizzazione di:

- a) impianti per la distribuzione di carburanti, strutture ad essi accessorie, a titolo precario e opportunamente intervallati come previsto dal 3° comma dell'art. 27 della L. R. 56/77 e s.m. ed i. e nel rispetto del D.L. n°32/98 – Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4 comma 4 lett. c) della L. 15.03.1997 n° 59;
- b) recinzioni che non ostacolano la piena visibilità del percorso stradale, dei bivi, degli incroci, delle aree di sosta e delle altre analoghe strutture;
- c) parcheggi;
- d) pensiline per l'ingresso ad edifici a distanza non inferiore a 3.00 m;
- e) accessi e diramazioni, passi carrabili, rampe di accesso ad autorimesse, conformi alle disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento;
- f) percorsi pedonali e ciclabili;
- g) piantumazioni e sistemazioni a verde, consentite dalle norme di legge o di regolamento e comunque tali da non ostacolare la piena visibilità di cui alla precedente lettera b);
- h) impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi;
- i) interventi di ristrutturazione e ampliamento sugli edifici esistenti purché realizzati sul lato opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Nelle aree agricole eventualmente comprese all'interno della perimetrazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30/4/1992 n. 285 e relativo Regolamento di Esecuzione si applicano gli arretramenti stradali come per le zone C.

5. ZONE DI RISPETTO DEI CIMITERI

~~Nelle zone di rispetto dei cimiteri definite dal Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie del 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni, che devono avere profondità non inferiore ai 150.00 m, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, e di colture arboree industriali.~~

~~Ove la situazione orografica o l'assetto degli abitati esistenti non consentano anche ai fini dell'ampliamento degli impianti cimiteriali esistenti fasce di rispetto della profondità di 150.00 m è consentita la parziale riduzione di tale profondità ai sensi delle vigenti leggi.~~

La cartografia di Piano individua le zone di rispetto dei cimiteri, di profondità pari a 200 m;

In tali zone è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia di tipo A di cui alla Circ. S/SG/URB del 27.04.1984 degli edifici esistenti, senza aumento di volume e ristrutturazione di tipo B ed ampliamenti purché realizzati dalla parte opposta a quella oggetto di vincolo.

E' consentito altresì l'ampliamento del cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n. 1880 del 21.12.1942.

E' consentita la realizzazione delle infrastrutture di cui al 5° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Nella suddetta fascia di rispetto è fatto divieto di costruire nuovi edifici, fatto salvo quanto previsto nei commi 6 bis, 6 ter e 6 quater dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale (ASL), la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a duecento metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di cinquanta metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;*
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi.*

Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di cinquanta metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.

Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d) della L.R. 56/77 e s.m.i, nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, ad esclusione degli impianti di produzione, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

6. FASCE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA DEGLI ACQUEDOTTI

Nelle fasce di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) realizzazione di aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame;

l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.

Ove possibile, dalle aree di cui al presente comma, devono essere allontanate le attività e le destinazioni esistenti di cui all'elenco che precede e devono comunque essere soddisfatti i disposti del D.P.R. 24.05.1988 n° 236.

7. FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Nelle fasce di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione ai sensi dell'attuale normativa sanitaria tra cui le Norme Tecniche dell'Allegato A al S.O. della G.U. n. 48 del 21.07.77.

8. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui al presente P.R.G., ferme restando le disposizioni degli articoli seguenti ed eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio idrogeologico e dal rispetto dell'art. 96 del T.U. n. 523/1904 vigente, è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, parcheggi, attrezzature sportive aventi connessioni con la specificità del luogo, nonché locali e attrezzature a carattere precario per il ristoro collegati con le attrezzature sportive anzidette, di superficie utile non superiore a 150 mq.

9. FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, in relazione alla tensione delle linee, sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia ed in particolare dal D.C.P.M. del 23 aprile 1992.

Le seguenti fasce sono intese come distanze minime da qualunque conduttore della linea e sono fissate in:

- a) 10.00 m dalle linee aventi tensioni da 132 kV sino a 219 kV;
- b) 18.00 m dalle linee aventi tensione oltre 219 kV sino a 379 kV;
- c) 28.00 m dalle linee aventi tensione oltre 379 kV.

10. FASCE DI RISPETTO DELLA PUBBLICA DISCARICA

Nelle fasce di rispetto della pubblica discarica evidenziale nella T. d. P. è vietata ogni edificazione e sono consentiti solo gli interventi previsti dalla specifiche leggi di settore.

11. In ogni caso nelle sopraccitate fasce di rispetto, con i limiti previsti per quelle stradali, è consentita la sistemazione a verde e la piantumazione di alberi ad alto fusto tipici della zona.

ARTICOLO 17 - AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA IDROGEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E PAESISTICA

1. Nella presente Revisione di P.R.G. assumono valore cogente le determinazioni contenute nella "Relazione Geologico Tecnica" con tutti i suoi allegati anche rispetto alle indicazioni delle T. d. P.
2. Il P.R.G. individua una zona paesistica nella quale sono solo consentite operazioni di iniziativa pubblica intese alla tutela e alla valorizzazione dei crinali e dei versanti con particolare attenzione alla manutenzione della rete di viabilità rurale; tale zona è in edificabile; sugli edifici esistenti regolarmente concessi sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, e risanamento conservativo con l'osservanza scrupolosa dei disposti del 1° comma dell'art. 35 delle presenti N.d.A. ;
3. Il P.R.G. individua altresì le aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi della Legge n. 431/85 che a maggiore specificazione consistono:
 - nei corsi d'acqua pubblici e relative sponde Rio Stanavasso, Rio Riccarello e Rio d'Isola Bella per una fascia di 150,00 m ciascuna dal piede degli argini;
 - nelle aree boscate di cui è riportato il perimetro indicativo sulle Tavole di Piano rispetto al quale dovrà essere la reale consistenza dell'area boscata in sede di richiesta di permesso di costruire secondo la definizione data dall'art. 1, comma 2, delle lettere a) e b) della L.R. 45/89;
 - nelle aree gravate da usci civici.
4. Il vincolo di cui sopra non si applica nei casi previsti nelle lettere a) e b) dell'art. 11 della L.R.20/89.

ARTICOLO 18 - MANUFATTI PER IL FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1. I manufatti occorrenti per il funzionamento dei servizi di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata a fornitori di servizi pubblici diversi da quelli territoriali possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente indicate dal P.R.G.; la costruzione dei manufatti predetti non è soggetta alle limitazioni in tema di indici di edificabilità, utilizzazione, copertura e di altezza.

Per quanto concerne la distanza dai confini privati, si applica la normativa del Codice Civile.

Per quanto riguarda la distanza dalle strade, si applica la distanza minima di m 3,00.

4. Su tutto il territorio comunale è vietata la costruzione di nuove stazioni radio basse per telecomunicazioni fatta salva l'applicazione del D.L. n. 198 del 04.09.2002; è fatto salvo l'impianto tuttora esistente ed il suo eventuale ampliamento e/o potenziamento nei limiti di Legge.

TITOLO II: DISCIPLINA DELLE SINGOLE AREE

ARTICOLO 19 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

1. Ai fini del presente P.R.G. è denominata "area" la porzione limitata di territorio, edificata o non edificata, caratterizzata al proprio interno da omogeneità di condizioni e discipline urbanistiche; lo strumento urbanistico generale individua cartograficamente le varie aree.

2. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, il P.R.G. individua nel territorio comunale le seguenti aree con le relative sigle:

AREE RESIDENZIALI:

- | | |
|--|--------|
| - aree di conservazione | C.S. |
| - ambiti di conservazione | A.C.S. |
| - aree di ristrutturazione | R. |
| - aree a capacità insediativa esaurita | C.I.E. |
| - aree di ristrutturazione urbanistica | R.U. |
| - aree di completamento; | C. |
| - aree di nuovo impianto; | N.I. |

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

- | | |
|--|--------|
| - aree per l'istruzione | I. |
| - aree per attrezzature di interesse comune; | I.C. |
| - aree per parco gioco sport; | P.G.S. |
| - aree per parcheggio; | P. |

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:

- | | |
|--|-----------|
| - impianti esistenti confermati nella loro ubicazione; | C.L.U. |
| - aree di riordino e di completamento da attrezzare; | Ri. e Co. |
| - aree di nuovo impianto; | Nu. Im. |
| - aree a destinazione turistica, ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero; | Tu. |

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI :

- | | |
|--|------|
| - aree al servizio degli insediamenti produttivi | S.P. |
|--|------|

AREE AGRICOLE:

- | | |
|---|---------|
| - area agricola; | E |
| - allevamenti di animali confermati nella loro ubicazione | Al. |
| - annucleamento rurale | An. Ru. |

ALTRE AREE

- | | |
|--------------------------------------|------|
| - aree a verde privato e orti urbani | V.P. |
|--------------------------------------|------|

ARTICOLO 20 - AREE RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE E AMBITI DI CONSERVAZIONE (C.S. e A.C.S.)

1. Sono qualificate, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., aree residenziali "di conservazione" le parti del territorio interessate da insediamenti urbani aventi carattere storico, artistico e ambientale e "ambiti di conservazione" i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici aventi carattere storico, artistico e ambientale; in tali aree, il P.R.G. regolatore generale tende a determinare il recupero e la riqualificazione dei singoli edifici e del tessuto edilizio e urbanistico, la razionalizzazione degli stessi, il potenziamento dei servizi; tali aree sono altresì individuate quali zone di recupero ai sensi del 4° comma dell'art. 2 delle presenti N.d.A..

1bis. Sono altresì qualificati ambiti di tutela e conservazione ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m. le chiese campestri e piloni votivi di cui all'elenco della Relazione di controdeduzioni.

2. La tabella che segue disciplina le trasformazioni edilizie o urbanistiche nelle aree di conservazione.

3. Per le costruzioni legittime anche se in virtù di un provvedimento a sanatoria e che configurano superfetazioni, quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati di recente formazione e/o incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente, sono assentibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Per tali superfetazioni, qualora demolite, è altresì consentito il trasferimento del volume esistente nell'ambito degli interventi previsti dal successivo comma 5.

4. Gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B e sostituzione sono assentibili subordinatamente alla demolizione delle superfetazioni di cui al comma precedente.

5. Il trasferimento di diritti volumetrici derivante dall'avvenuta demolizione di superfetazioni di cui al comma 3 è consentito, previa formazione di S.U.E., nell'ambito degli interventi di ristrutturazione di tipo A e B o ricostruzione con ampliamento mediante giustapposizioni al corpo dell'edificio principale e/o sopraelevazioni, nel rispetto della sua morfologia originaria e dei parametri Df, Dc e Ds; è altresì consentita una maggior altezza rispetto a quella esistente, purché non superiore a quella degli edifici adiacenti e/o circostanti, al fine di realizzare sopraelevazioni per un massimo di un piano.

6. L'intervento di sostituzione edilizia potrà essere attivato, solo per gli edifici incongrui al tessuto edilizio storico, in seguito alla redazione di S.U.E., di iniziativa pubblica; sono altresì consentiti modesti ampliamenti delle superfici utili commerciali al piano terra pari al 20% di quelle esistenti, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Di tali incrementi non potrà tenersi conto per il calcolo della volumetria allorquando si attivi l'intervento di sostituzione.

7. Alle D.I.A., alle richieste del permesso di costruire, nonché alle proposte di Piano di Recupero, per interventi su edifici e lotti del Centro Storico, deve essere allegata documentazione fotografica e restituzione grafica in scala adeguata di rilievo attestante lo stato di fatto, con particolare riguardo alla tipologia edilizia, ai caratteri distributivi, alla composizione dei prospetti ed elementi decorativi, nonché costruttivi di particolare pregio quali colonne pietra naturale e strutture archi-voltate o lignee con intradosso a cassonetto. Dovranno altresì essere documentate eventuali reperti di interesse archeologico rilevabili nei piani cantinati. La suddetta documentazione dovrà essere completata da relazione descrittiva anche dello stato di degrado e asseverata da tecnico abilitato; nel caso di manutenzione straordinaria la suddetta documentazione potrà essere limitata alle soli parti dell'edificato interessato dall'intervento.

8. Negli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti, ai sensi della L. R. n. 21/98, l'abbassamento del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile preesistente è consentito, al fine di adeguare le altezze minime e medie a quelle prescritte dalla legge, previa documentazione delle sue caratteristiche costruttive e decorative, esclusivamente nei casi in cui le stesse non rivestano rilevanza artistico-architettonica, presenza di affreschi, decorazioni, volte cassettoni ecc.

9. Ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. il rilascio del permesso di costruire è subordinato al preventivo parere della Commissione di cui al comma 9 dell'art. 91 bis della L.R. 56/77, e s.m.i., nei casi individuati nella tabella di zona che segue.

10. E' sempre comunque ammesso, nell'ambito della sagoma esistente dei fabbricati, il recupero alla residenza ed alle altre destinazioni d'uso ammesse, delle volumetrie altrimenti destinate; nel caso tali volumetrie da recuperarsi eccedano il 20% delle volumetrie abitative o a destinazione compatibile preesistenti, ovvero non siano comprese nel corpo principale dell'edificio, è previsto il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 c. 5 e segg. Della L.R. n. 56/77 e s.m.i., ovvero, nel caso l'intervento di recupero preveda trasferimenti volumetrici nell'ambito del lotto o la realizzazione di più di n. 3 unità immobiliari preesistenti, è previsto il ricorso a P.d.R.. Dovrà essere richiesto il parere della Commissione di cui art. 91 bis della L.R. n. 56/77 quando prescritto dalla tabella di zona che segue. Viene istituito un elenco depositato in Comune e consultabile dalla popolazione ove sono registrati tutti gli interventi sui fabbricati situati nella zona di PRGC di che trattasi e che hanno comportato un recupero alla residenza ed alle altre destinazioni d'uso ammesse non superiore al 20% delle volumetrie abitative o a destinazione compatibile preesistenti.

11. Per gli edifici compresi negli "Ambiti di conservazione A.C.S." valgono i disposti del presente articolo e gli interventi ammessi su di essi sono quelli degli "edifici di tipo B"; nel perimetro del lotto compreso in suddetti Ambiti valgono i disposti delle aree in cui gli stessi sono inseriti.

12. Rientrano nella normativa degli Ambiti di Conservazione (A.C.S.) tutti i piloni, le croci votive e le cappelle campestri, anche se non individuate sulle Tavole di Piano.

13. Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto previsto nell' Art. "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A..

TABELLA ART. 20

AREE RESIDENZIALI: CONSERVAZIONE E AMBITI DI CONSERVAZIONE	
Sigle distintive	C.S. e A.C.S. individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - permesso di costruire - permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dal 5° comma, art. 49, L.R. 56/77 e s.m. ed i. e per cambi di destinazione superiori a 700.00 mc.; - Piano Particolareggiato; - Piano di Recupero, nei casi previsti dal presente articolo;
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; altre destinazioni ammesse: <ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al dettaglio - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva - Sportiva e per l'impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi	con i limiti stabiliti per ciascun edificio: <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A; - ristrutturazione edilizia di tipo B; Sono ammessi solo in seguito a gravi motivi statici o per il recupero di parti di tessuto urbano non congrue o nei casi di cui al precedente comma 5, previa formazione ed approvazione di specifico S.U.E.: <ul style="list-style-type: none"> - demolizione - sostituzione Sono ammessi solo in seguito a gravi motivi statici o per il recupero di parti di tessuto urbano non congrue e previa formazione ed approvazione di Piano Particolareggiato. <ul style="list-style-type: none"> - sostituzione - ristrutturazione urbanistica In ciascun edificio sono ammessi gli interventi indicati di seguito quando attuati con DIA o permesso di costruire;

nell'ambito di uno S.U.E. è consentito ai sensi e con le procedure dell'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. variare il singolo tipo d'intervento; tale facoltà non si applica per gli immobili definiti dal presente P.R.G. di interesse monumentale, storico ed ambientale (edificio tipo A e B)

- Edifici di tipo A,

vincolati ai sensi della L. 1089/39 o di interesse monumentale o storico:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo.

La manutenzione ordinaria deve essere sempre preventivamente segnalata all'Amministrazione Comunale.

Quando non sottoposto all'autorizzazione di cui al Titolo I del D.Lgs. 490/99 l'intervento di restauro conservativo deve essere sottoposto a preventiva autorizzazione di cui al comma 9 dell'art. 91 bis della L. R. 56/77 e s. m. i.

Edifici di tipo B

di interesse ambientale:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo da sottoporre alla autorizzazione preventiva di cui al comma 9 dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- ristrutturazione edilizia di tipo A da sottoporre al parere vincolante di cui al comma 9° dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. ;

Edifici di tipo C

Senza alcun valore monumentale, storico e ambientale

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e per le strutture agricole nel corpo dell'edificio principale, non più utilizzate, ad esclusione dei bassi fabbricati, ristrutturazione edilizia di tipo B;
- ricostruzione e ristrutturazione edilizia inerente opere esterne da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui al comma 9° dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. ;

- Edifici di tipo D

	<p>Di recente costruzione o incongrui al tessuto edilizio esistente o strutture agricole isolate, non più utilizzate, ad esclusione dei bassi fabbricati</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria, - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B - sostituzione, subordinatamente ad un Piano di recupero, da sottoporre a preventiva autorizzazione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77e s.m. ed i.; ● Per i bassi fabbricati <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria, - manutenzione straordinaria; - quelli previsti dal 3° comma del presente articolo
Parametri	<p>Dc = esistente o nel rispetto del Codice Civile</p> <p>Df = esistente o nel rispetto del Codice Civile</p> <p>Ds = rispetto del filo edilizio esistente, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dall'Amministrazione comunale in sede di rilascio di permesso di costruire o dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.</p> <p>H = esistente fatti salvi gli interventi ammessi dal comma 10 dell'art. 2 delle presenti N.d.A. e dal comma 5 del presente articolo;</p> <p>Np = esistente fatti salvi gli interventi previsti dal comma 5 del presente articolo;</p> <p>Sc = esistente, fatti salvi gli interventi di cui al comma 5 e 6 del presente articolo</p> <p>V = esistente fatti salvi gli interventi di cui al comma 10 dell'art. 2 delle presenti N.d.A. e al comma 5 del presente articolo;</p> <p>Rc = esistente fatti salvi gli interventi previsti dal comma 5 e 6 del presente articolo;</p> <p>Vpl = obbligo al mantenimento di tutti gli spazi destinati a verde esistenti a meno di una loro variazione nell'ambito di S.U.E.</p> <p>Ppl = 1mq./10mc di Volume (V) computato sul volume in aumento a seguito di intervento,</p>

<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente, nell'ambito di permesso di costruire convenzionato o di S.U. E.</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico-ricettivi = 25mq./90 mc. - Al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio: = 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui minimo metà a parcheggi nel rispetto della "Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio di cui l'art. 25 della D.C.R. n 563-13414 del 29.ottobre.1999 e comunque nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente. - al servizio degli insediamenti a destinazione, direzionale, produttiva, artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: =80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui minimo metà a parcheggi nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente: <p>Ad insindacabile parere dell'Amministrazione Comunale, in luogo degli assoggettamenti o cessioni di cui sopra, potrà essere versato il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per le quali tale assoggettamento o cessione non intervenga materialmente: tale monetizzazione dovrà essere impiegata per l'acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo vincolante dal P.R.G. .</p>
<p>Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 17 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".</p>
<p>Limiti delle altre destinazioni ammesse</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al minuto: per il C.S., come la tabella della Compatibilità Territoriale dello sviluppo relativa ai Centri Minori per gli addensamenti di tipo AI di cui dell'art. 17 comma 4 della D.C.R. n. 563-13414/99; - Direzionale; fino a 500 mq. di Slp per unità immobiliare; - Produttiva artigianale di servizio fino a 500 mq. di Slp per unità immobiliare;

	<ul style="list-style-type: none"> - Turistica e ricettiva fino a 500 mq. di SIp per unità immobiliare - Sportiva e per l'impiego del tempo libero fino a 1.000 mq. di SIp per unità immobiliare per strutture coperte e fino a 2.000 mq. di Sf per unità immobiliare per strutture scoperte
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	E' consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tali destinazioni d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico a condizione che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa

ARTICOLO 21 - AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE (R.)

1. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione della Revisione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "aree residenziali di ristrutturazione" le parti del territorio, prive di ambiti meritevoli di essere salvaguardati, dotate di un basso livello di trasformabilità totalmente edificate ovvero quelle per le quali non sussistono le condizioni per un loro completamento se si escludono i recuperi delle strutture agricole esistenti, di volumetrie altrimenti destinate e modesti ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali; in tali aree il P.R.G tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati e la razionalizzazione degli stessi, senza determinare alcuna crescita edificatoria. Tali aree sono altresì individuate quali zone di recupero ai sensi del comma 4 dell'art. 2 delle presenti N.d.A. .

2. E' sempre comunque ammesso, nell'ambito della sagoma esistente dei fabbricati, il recupero alle residenze ed alle destinazioni d'uso ammesse, delle volumetrie altrimenti destinate; nel caso tali volumetrie da recuperarsi eccedano il 20% delle volumetrie abitative o a destinazione compatibile preesistente, ovvero non siano comprese nel corpo principale dell'edificio, è previsto il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 49 c. 5 segg. Della L.R. n. 56/77 e smi, ovvero, nel caso dell'intervento di recupero preveda trasferimenti volumetrici nell'ambito del lotto o la realizzazione di più di n. 3 unità immobiliari, anche con modificazioni dell'assetto planimetrico con aggregazioni e suddivisioni delle unità immobiliari preesistenti, è previsto il ricorso a S.U.E. Viene istituito un elenco depositato in Comune e consultabile dalla popolazione ove sono registrati tutti gli interventi sui fabbricati situati nella zona di PRGC di che trattasi e che hanno comportato un recupero alla residenza ed alla altre destinazioni d'uso ammesse non superiore al 20% delle volumetrie abitative o a destinazione compatibile preesistenti.

3. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche nell'ambito delle zone di ristrutturazione sono disciplinate dalla tabella che segue.

4. Gli edifici residenziali possono essere dotati di pertinenze destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi di gioco nonché bassi fabbricati nel rispetto del comma 12 dell'articolo 2 delle presenti N.d.A. .

5. Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto previsto nell'Art. "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A. .

TABELLA ART. 21

AREE RESIDENZIALI: RISTRUTTURAZIONE	
Sigle distintive	R
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire - Permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dal 5° comma, art. 49, L.R. 56/77 e s.m. ed i., per i cambi di destinazione superiori a 700.00 mc; - Piano di Recupero nel caso di completo cambiamento di destinazione d'uso o di sostituzione per volumetrie superiori a 1500 mc e ristrutturazione urbanistica. - Piano Particolareggiato - Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa nel caso di completo cambiamento di destinazione d'uso o sostituzione.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; <p>altre destinazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B - ampliamento - demolizione - ricostruzione <p>E' ammessa solo in seguito a gravi motivi statici o per il recupero di parti di tessuto urbano non congrue e previa formazione ed approvazione di specifico S.U.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sostituzione <p>E' ammesso solo in seguito a gravi motivi statici o per il recupero di parti di tessuto urbano non congrue e previa formazione ed approvazione di Piano di Recupero di iniziativa Pubblica.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ristrutturazione urbanistica

Parametri	<p>Dc = esistente o nel rispetto del Codice Civile;</p> <p>Df = esistente o nel rispetto del Codice Civile; comunque nel mantenimento della distanza di 10.00 m tra pareti finestrate;</p> <p>Ds = rispetto del filo edilizio esistente, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dall'Amministrazione comunale in sede di rilascio di permesso di costruire o dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia;</p> <p>H = 8.50 m o esistente se superiore; fatto salvo l'intervento ammesso dal comma 10 dell'art. 2 delle presenti N.d.A.</p> <p>Np = 2 o esistente se superiori;</p> <p>V = esistente fatti salvi gli interventi di cui al comma 10 dell'articolo 2 delle presenti N.d.A. o quello derivante dall'intervento di ampliamento;</p> <p>Rc = 50% della Sf;</p> <p>Vpl = esistente, nel caso d'interventi di sostituzione, ricostruzione o ristrutturazione urbanistica nonché di costruzione di pertinenze minimo il 25% della superficie fondiaria (Sf);</p> <p>Ppl = 1mq/10mc di Volume (V) computato sul volume in aumento a seguito di intervento.</p>
<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente, nell'ambito di permesso di costruire convenzionato o di S.U.E.</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico-ricettivi = 25mq./90 mc. - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, direzionale, produttiva, artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: <ul style="list-style-type: none"> = 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui minimo metà a parcheggi nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente. <p>Ad insindacabile parere dell'Amministrazione Comunale, in luogo degli assoggettamenti o cessioni di cui sopra, potrà essere versato il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per le quali tale assoggettamento o cessione non intervenga materialmente; tale monetizzazione dovrà essere impiegata per l'acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal P.R.G. .</p>
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 17 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità

	geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione dell' area” e nella “Relazione geologico tecnica”.
Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al minuto: fino a 150 mq. di superficie di vendita per unità immobiliare; - Direzionale; fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare; - Produttiva artigianale di servizio fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare; - Turistica e ricettiva fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare - Sportiva e per l'impiego del tempo libero fino a 1.000 mq. di Slp per unità immobiliare per strutture coperte fino a 2.000 mq. di Sf per unità immobiliare per strutture scoperte
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	E' consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tali destinazioni d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico a condizione che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa

ARTICOLO 22 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (C.I.E.)

1. In virtù delle verifiche compiute in sede di formazione della Revisione dello strumento urbanistico generale che hanno riscontrato la prevalente destinazione residenziale, sono qualificate "AREE RESIDENZIALI A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA" le parti del territorio, prive di ambiti meritevoli di essere salvaguardati, dotate di un basso livello di trasformabilità di recente edificazione ovvero quelle per le quali non sussistono le condizioni per un loro completamento se si escludono modesti ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali; in tali aree, il P.R.G tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati e la razionalizzazione del sistema viario, senza determinare crescita edificatoria.

2. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche nell'ambito delle AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA sono disciplinate dalla seguente tabella.

3. Gli edifici residenziali possono essere dotati di pertinenze destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi da gioco nonché bassi fabbricati nel rispetto del comma 12 dell'articolo 2 delle presenti N.d.A. .

Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto previsto nell'Art. "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A. .

TABELLA ART. 22

AREE RESIDENZIALI: CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA	
Sigla distintiva	C.I.E.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire - Permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dal comma 5, art. 49, L.R. 56/77 e s.m. ed i., per i cambi di destinazione superiori a 700.00 mc; - Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche; - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa nel caso di completo cambiamento di destinazione d'uso o di ricostruzione, sostituzione, e ristrutturazione urbanistica.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; <p>altre destinazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B; - ampliamento qualora l'ampliamento funzionale di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 13 delle N.d.A. sia realizzato al livello del 3° piano mansardato, è ammessa sopraelevazione della costruzione con variazione delle quote di imposta e di colmo fino ad un massimo di m 1,00 nel rispetto del disposto dell'art. 35 delle N.d.A. - demolizione - ricostruzione <p>Sono ammessi solo per il recupero di parti di tessuto urbano non congrue e per il miglioramento della viabilità e previa formazione ed approvazione di specifico S.U.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sostituzione - ristrutturazione urbanistica

Parametri	<p>Dc = esistente o nel rispetto del Codice Civile;</p> <p>Df = esistente o nel rispetto del Codice Civile; comunque nel mantenimento della distanza di 10.00 m tra pareti finestrate;</p> <p>Ds = rispetto del filo edilizio esistente, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dall'Amministrazione comunale in sede di rilascio di permesso di costruire o dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia.</p> <p>H = 8.50 m o esistente se superiore fatto salvo l'intervento ammesso dal comma 10 dell'articolo 2 delle presenti N.d.A.;</p> <p>tale limite per gli interventi di ampliamento funzionale al piano mansardato sopradescritto è pari a m 10,00 (altezza massima all'estradosso del colmo del tetto);</p> <p>Np = 2 o esistente se superiori; oltre ad eventuale piano mansardato abitabile;</p> <p>V = esistente o quello derivante dall'intervento di ampliamento;</p> <p>Rc = 50% della Sf;</p> <p>Vpl = esistente, nel caso d'interventi di sostituzione, ricostruzione o ristrutturazione urbanistica nonché di costruzione di pertinenze minimo il 25% della superficie fondiaria (Sf)</p> <p>Ppl = 1mq/10mc di Volume (V) computato sul volume in aumento a seguito di intervento.</p>
<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente, nell'ambito di permesso di costruire convenzionato o di S.U.E.</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico-ricettivi = 25mq./90 mc. - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, direzionale, produttiva, artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: <ul style="list-style-type: none"> = 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui minimo metà a parcheggi nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente: <p>Ad insindacabile parere dell'Amministrazione Comunale, in luogo degli assoggettamenti o cessioni di cui sopra, potrà essere versato il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per le quali tale assoggettamento o cessione non intervenga materialmente; tale monetizzazione dovrà essere impiegata per l'acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal P.R.G. .</p>
Condizioni per l'edificabilità	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle

consequenti a problemi idrogeologici	disposizioni contenute nell'art. 17 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".
Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al minuto: fino a 150 mq. di superficie di vendita per unità immobiliare; - Direzionale; fino a 800 mq. di SIp per unità immobiliare; - Produttiva artigianale di servizio fino a 800 mq. di SIp per unità immobiliare; - Turistica e ricettiva fino a 800 mq. di SIp per unità immobiliare - Sportiva e per l'impiego del tempo libero fino a 1.000 mq. di SIp per unità immobiliare per strutture coperte fino a 2.000 mq. di Sf per unità immobiliare per strutture scoperte
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	E' consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tali destinazioni d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico a condizione che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa.

ARTICOLO 23 - AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.)

1. Sono qualificate “aree residenziali di ristrutturazione urbanistica” le parti del territorio occupate da impianti produttivi, che devono essere trasferiti in aree proprie, riconvertendo a funzioni urbane gli spazi di risulta.

2. La scheda “AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.)” allegata alle presenti N.d.A. indica la numerazione e l'estensione delle singole aree che, a meno di evidenti errori materiali, risulta prevalente rispetto alle indicazioni cartografiche.

3. La scheda di cui al comma precedente indica anche la modalità di attuazione degli interventi consentiti; l'attuazione dovrà avvenire in ogni caso attraverso la redazione di un S.U.E. che garantisca il reperimento delle aree a servizi e il corretto inserimento ambientale delle strutture esistenti nel caso di un loro recupero; inoltre lo S.U.E. dovrà essere accompagnato da una specifica scheda che prenda in considerazione le problematiche relative al corretto inserimento paesaggistico dei nuovi interventi tra cui:

valutazione delle altezze dei fabbricati in coerenza con i lineamenti paesaggistici e con l'edificato esistente, limitazioni al minimo indispensabile dei movimenti di terra, dei muri di contenimento e delle recinzioni, indicazione di mitigazioni dei possibili impatti, il tutto in coerenza con le indicazioni contenute nei “Criteri ed indirizzi per la tutela del paesaggio” della Regione Piemonte.

4. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nell'ambito delle zone di ristrutturazione urbanistica sono disciplinate dalla tabella che segue.

5. Gli edifici residenziali possono essere dotati di pertinenze destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi da gioco nonché bassi fabbricati nel rispetto del comma 12 dell'articolo 2 delle presenti N.d.A. .

6. Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto previsto nell'Art. “CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI” delle presenti N.d.A. .

TABELLA ART. 23

AREE RESIDENZIALI: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	
Sigla distintiva	R.U.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - Piano Particolareggiato; - Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche; - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa; Solo dopo l'approvazione del S.U.E.: <ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; altre destinazioni ammesse: <ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B; - demolizione; - ricostruzione; - ristrutturazione urbanistica - nuova costruzione
Parametri	Dc = 5,00 m; Df = 10,00 m; Ds = 6,00 m H = 8,,50 m Np = 2 Rc = 35% It = come indicato nelle schede allegate alle presenti N.d.A. If = come indicato nelle schede allegate alle presenti N.d.A. Vpl = 30% della superficie fondiaria (Sf) Ppl = 1 mq/10 mc

<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>Il reperimento delle aree per servizi è definito indicativamente nella scheda "Dettaglio delle aree residenziali R.U." allegata alle presenti N.d.A. e dovrà rispettare le seguenti quantità :</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico – ricettivi = 25mq./90 mc. - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente. <p>L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile parere, in luogo degli assoggettamenti o cessioni come definiti nella scheda "Dettaglio delle aree residenziali C. e N.I.", potrà, nell'ambito dei P.C.C. o dei P.E.C. di iniziativa privata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imporre il reperimento delle aree per servizi all'interno della S.T. ; - imporre il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per servizi per le quali l'assoggettamento o la cessione non intervenga materialmente; tale monetizzazione sarà vincolata alla contemporanea acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo indicate dal P.R.G. .
<p>Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 17 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".</p>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al minuto: fino a 150 mq. di superficie di vendita per unità immobiliare; - Direzionale; fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare; - Produttiva artigianale di servizio fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare; - Turistica e ricettiva fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare - Sportiva e per l'impiego del tempo libero fino a 1.000 mq. di Slp per unità immobiliare per strutture coperte

	<p>fino a 2.000 mq. di Sf per unità immobiliare per strutture scoperte.</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>E' consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tali destinazioni d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>Sono assolutamente vietate nuove attività considerate incompatibili ai sensi della normativa sanitaria in materia con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa.</p>

ARTICOLO 24 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (C.) AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO N.I.

1. Sono qualificate "aree residenziali di completamento" le parti del territorio, inedificate ma urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee a completare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente; in tali aree, il P.R.G. prevede il completamento delle eventuali urbanizzazioni carenti.

2. Sono qualificate "aree residenziali di nuovo impianto" le parti del territorio, inedificate non urbanizzate o insufficientemente urbanizzate che per localizzazione e caratteristiche si manifestano idonee ad ampliare, integrandosi organicamente, il tessuto urbanistico ed edilizio esistente; in tali aree il P.R.G. prevede la realizzazione delle urbanizzazioni contestualmente ai nuovi insediamenti residenziali da eseguire mediante apposito S.U.E.

3. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nell'ambito delle zone di completamento e nuovo impianto sono disciplinate rispettivamente dalle tabelle che seguono.

4. La scheda "DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO C. e NUOVO IMPIANTO N.I." allegata alle presenti N.d.A. indicano la numerazione e l'estensione delle singole aree che, a meno di evidenti errori materiali, risulta prevalente rispetto alle indicazioni cartografiche

5. La scheda di cui al comma precedente indica anche la modalità di attuazione degli interventi consentiti; ~~le aree N.I. 21, N.I. 22, N.I. 23, N.I. 24, N.I. 25 dovranno essere accorpate in un unico P.E.C. che preveda il reperimento delle aree a servizi, della viabilità pubblica e di aree di manovra e di inversione di marcia idonea;~~ le aree N.I. 59, N.I. 60, N.I. 61, N.I. 62, N.I. 63, N.I. 64 e l'area a servizi 20P dovranno essere accorpate in un unico Strumento Urbanistico Esecutivo che preveda il reperimento degli standard urbanistici, della viabilità pubblica che dovrà evitare l'accesso sulla Strada Provinciale n. 19 per Villanova e di aree di manovra e di inversione di marcia idonea; inoltre, per queste ultime aree lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere accompagnato da una specifica scheda che prenda in considerazione le problematiche relative al corretto inserimento paesaggistico dei nuovi interventi tra cui: valutazione delle altezze dei fabbricati in coerenza con i lineamenti paesaggistici e con l'edificato esistente, limitazioni al minimo indispensabile dei movimenti di terra, dei muri di contenimento e delle recinzioni, indicazione di mitigazione dei possibili impatti, il tutto in coerenza con le indicazioni contenute nei "Criteri ed indirizzi per la tutela del paesaggio" della Regione Piemonte; ~~le aree N.I. 37 e N.I. 39 e le aree a servizi 11P e 13P dovranno essere accorpate in un unico P.E.C. che preveda il reperimento degli standard urbanistici;~~ l'area N.I. 38 sarà soggetta ad un P.E.C. singolo che comprenda l'area a servizi 12P e la viabilità pubblica.

5 bis L'attivazione del lotto di completamento residenziale C10 in località Villata deve prevedere che le nuove edificazioni debbano essere poste a una distanza di almeno 15 metri dal limite tra classe II e classe III; in fase di attuazione delle previsioni il comune dovrà richiedere specifici elaborati progettuali con contemplino la realizzazione di un efficiente sistema di regimazione delle acque di scolo e relativa periodica manutenzione.

In fase di attivazione del lotto di nuovo impianto residenziale N.I. n.26 di San Rocco, il comune dovrà richiedere specifici elaborati progettuali con l'individuazione cartografica precisa degli assi, per una fascia che il professionista incaricato riterrà significativa, e sulla quale dovrà essere interdetta l'edificazione.

5 ter Qualora l'acquisizione delle aree per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. di cui ai commi precedenti non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per

effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi

6. Per tutte le aree residenziali del presente articolo è altresì data applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, all'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche e integrazioni per l'individuazione di aree per l'edilizia economica popolare.

7. Gli edifici residenziali possono essere dotati di pertinenze destinate all'impiego del tempo libero, quali le piscine e i campi di gioco nonché bassi fabbricati nel rispetto del comma 12 dell'articolo 2 delle presenti N.d.A. .

8. Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto previsto nell'Art. "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti norme di N.d.A.

9. L'attivazione degli interventi previsti sui lotti di completamento residenziale n. C16 e C19 è subordinata alla preliminare individuazione e reperimento pubblico della rete varia di collegamento.

10. Gli interventi sul lotto di completamento residenziale n. C 70 devono garantire le distanze di legge della viabilità comunale e prevedere edificazioni con tipologia simile alla confinante.

11. Gli interventi sul lotto residenziale di nuovo impianto N.I. 53 potranno avvenire a mezzo di strumento urbanistico esecutivo esteso a comparti di ampiezza minima pari a 3.000 m², realizzando la viabilità interna di accesso indicata sugli elaborati grafici.

12. Per le aree residenziali oggetto di Variante Parziale 4 (N.I. 35/1, 35/2, 21, 22, 23, 24, 37, 39, 53, 76, 78, 79, 80, C 19, 77), oltre a quanto già disposto dal presente articolo, dovrà essere garantito il rispetto dei seguenti indirizzi:

- le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, dovranno essere dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- almeno il 10% delle superficie destinata a servizi generali di comparto è destinato a verde permeabile;
- almeno il 10 % della superficie d'intervento è destinato a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;
- gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio";
- la progettazione architettonica degli interventi per la realizzazione di residenze, dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti;
- nel caso in cui le aree siano dislocate lungo una strada di competenza provinciale, qualora vengano realizzati nuovi interventi e/o modificate le condizioni di accesso alle aree da viabilità provinciale, le relative progettazioni dovranno essere poste all'attenzione del Servizio Viabilità della Provincia di Asti per essere preventivamente concordate e autorizzate.
- *le soluzioni costruttive dei nuovi edifici dovranno implementare gli aspetti impiantistici capaci di migliorare le prestazioni energetiche, con particolare riferimento a quanto disciplinato dalla L.R. 13/2007 e dalla D.G.R. 04/08/2009 n. 46-11968.*
- *prevedere una vasca per la raccolta e l'utilizzo delle acque meteoriche da utilizzare per la cura delle aree verdi private in modo da limitare il consumo di acqua potabile.*

TABELLA ART. 24

AREE RESIDENZIALI: COMPLETAMENTO	
Sigla distintiva	C.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire - Permesso di costruire nei casi previsti dal 5° comma, art. 49, L.R. 56/77 e s.m. ed i. per i cambi di destinazione superiori a 700,00 mc o comunque quando indicato nelle tabelle dettaglio; - Piano edilizia economica popolare; - Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche; - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa; per l'area n. 42 dovrà essere previsto un idoneo collegamento viario tra via San Lorenzo e via Einaudi. - Piano Particolareggiato
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; <p>altre destinazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - nuova costruzione
Parametri	<p>Dc = 5,00 m;</p> <p>Df = 10,00 m;</p> <p>Ds = 6,00 m</p> <p>It = come indicato nelle schede allegate alla presente N.d.A. ; il lotto 68 è inedificabile e la capacità edificatoria è quella già acquisita legittimamente e da trasferire per il completamento della struttura esistente ;</p> <p>If = come indicato nelle schede allegate alle presenti N.d.A. ; il lotto 68 è inedificabile e la capacità edificatoria è quella già acquisita legittimamente e da trasferire per il completamento della struttura esistente ;</p> <p>Rc = 35%</p>

	<p>Vpl = 30%</p> <p>Np = 2</p> <p>H = 8,50 m Ppl = 1 mq./10 mc</p> <p>Ppl = a mq./10 mc</p>
<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>Il reperimento delle aree per servizi è definito indicativamente nella scheda “Dettaglio delle aree residenziali di completamento C. e nuovo impianto N.I.” allegata alle presenti N.d.A. e dovrà rispettare le seguenti quantità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico - ricettivi = 25mq./90 mc. - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente. <p>L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile parere, in luogo degli assoggettamenti o cessioni come definiti nella scheda “Dettaglio delle aree residenziali C. e N.I.”, potrà, nell'ambito dei P.C.C. o dei P.E.C. di iniziativa privata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imporre il reperimento delle aree per servizi all'interno della S.T.; - imporre il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per servizi per le quali l'assoggettamento o la cessione non intervenga materialmente; la monetizzazione sarà vincolata all'acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo indicate dal P.R.G.; tale acquisizione dovrà avvenire, nei casi di P.E.C., prima del rilascio del Permesso di costruire.
<p>Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 17 delle presenti norme e negli elaborati geologici “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area” e nella “Relazione geologico tecnica”.</p>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al minuto: fino a 150 mq. di superficie di vendita per unità immobiliare; - Direzionale; fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare; - Produttiva artigianale di servizio fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare; - Turistica e ricettiva fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare - Sportiva e per l'impiego del tempo libero

	<p>fino a 1.000 mq. di Slp per unità immobiliare per strutture coperte</p> <p>fino a 2.000 mq. di Sf per unità immobiliare per strutture scoperte.</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>E' consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tali destinazioni d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico a condizione che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa</p>

TABELLA ART. 24

AREE RESIDENZIALI: NUOVO IMPIANTO	
Sigla distintiva	N.I.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - Piano edilizia economica popolare; - Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche; - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa. <p>Solo dopo l'approvazione del S.U.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire - Piano Particolareggiato
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; <p>altre destinazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Turistica e ricettiva; - Sportiva e per l'impiego del tempo libero
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - nuova costruzione <p>Dopo la nuova costruzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutti gli interventi escluso l'ampliamento.
Parametri	<p>Dc = 5,00 m;</p> <p>Df = 10,00 m;</p> <p>Ds = 6,00 m</p> <p>It = come indicato nelle schede allegate alle presenti N.d.A.</p> <p>If = come indicato nelle schede allegate alle presenti N.d.A.</p> <p>Rc = 35%</p> <p>Vpl = 30% della superficie fondiaria (Sf)</p> <p>Np = 2</p> <p>H = 8,50 m</p> <p>Ppl = 1 mq./10 mc</p>
<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>Il reperimento delle aree per servizi è definito indicativamente nella scheda "Dettaglio delle aree residenziali C. e N.I." allegata alle presenti N.d.A. e dovrà rispettare le seguenti quantità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico -

	<p>ricettivi = 25mq./90 mc.</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero: <p>minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</p> <p>L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile parere, in luogo degli assoggettamenti o cessioni come definiti potrà, nell'ambito dei P.C.C. o dei P.E.C. di iniziativa privata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imporre il reperimento delle aree per servizi all'interno della S.T. ; - imporre il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per servizi per le quali l'assoggettamento o la cessione non intervenga materialmente; la monetizzazione sarà vincolata all'acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo indicate dal P.G.R.; tale acquisizione dovrà avvenire, nei casi di P.E.C. , prima del rilascio del Permesso di costruire.
<p>Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 17 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica".</p>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli residenziali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al minuto: fino a 150 mq. di superficie di vendita per unità immobiliare; - Direzionale; fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare; - Produttiva artigianale di servizio fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare; - Turistica e ricettiva fino a 800 mq. di Slp per unità immobiliare - Sportiva e per l' impiego del tempo libero fino a 1.000 mq. di Slp per unità immobiliare per strutture coperte fino a 2.000 mq. di Sf per unità immobiliare per strutture scoperte.
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>E' consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tali destinazioni d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico a condizione che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa.</p>

ARTICOLO 24 bis - INTERVENTI IN DEROGA PER L'EDILIZIA ARTIGIANALE, PRODUTTIVA, DIREZIONALE E TURISTICO RICETTIVA)

1. Gli interventi in deroga per l'edilizia artigianale, produttiva, direzionale e turistico ricettiva previsti all'art. 7 della L.R. 20/2009 e s.m.i. sono permessi in tutte le aree del territorio comunale, ad esclusione del centro storico C.S. e degli ambiti di conservazione A.C.S. (peraltro già esclusi ai sensi dell'art. 5 comma 2 della suddetta legge).

ARTICOLO 25 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Il P.R.G. assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private assoggettate all'uso pubblico o per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge, ed in specifico modo dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. in relazione all'entità degli insediamenti previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nei commi seguenti.
2. La dotazione predetta è garantita:
 - mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
 - mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli S.U.E.
3. Il P.R.G. indica quali sono le aree soggette a S.U.E. in cui è fatto obbligo di cedere od asservire ad uso pubblico superfici ai sensi del precedente comma 2, individuate cartograficamente e/o paramtrate dalle presenti N. d. A. ;all'interno della perimetrazione dei S.U.E. è consentita una localizzazione delle suddette aree diversa dall'indicazione cartografica del P.R.G. qualora sia indicata, purché ne sia rispettata la quantità e non comporti la frammentazione di un sistema più esteso ed organico individuato nella previsione.
4. Nelle aree diverse da quelle di cui al precedente comma, per gli interventi soggetti a S.U.E. è prevista in misura rapportata all'incremento di carico urbanistico la corresponsione dell'equivalente monetario della cessione degli standard ove l'anzidetta cessione od assoggettamento ad uso pubblico non intervengano materialmente.
5. Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, di cui ai precedenti commi, sono gratuite per la quantità stabilita dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
6. Le disposizioni che precedono non limitano la facoltà, che il Comune conserva, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli S.U.E..
7. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo è quella indicata all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. per i vari tipi di insediamento ivi contemplati. Alle attrezzature turistiche e ricettive, fatte salve le prescrizioni delle tabelle, si applicano gli standard stabiliti per la residenza, da destinare totalmente a parcheggio ed a verde. Le attrezzature sportive e per l'impiego del tempo libero devono essere dotate di spazi per parcheggio pubblico, dimensionati con riferimento agli utenti dell'attrezzatura, da determinare e localizzare in sede di S.U.E. o di atto di assenso.
8. Le aree per servizi non possono essere utilmente vincolate a fini edificatori diversi da quelli propri della funzione pubblica dell'area stessa; tali aree possono tuttavia essere attraversate da accessi che collegano i lotti destinati ad attività private con la viabilità pubblica, a condizione che gli accessi medesimi non pregiudichino l'esercizio della funzione pubblica dell'area vincolata.
9. Gli interventi edilizi sulle aree per servizi sono soggetti soltanto alle limitazioni che derivano dalla destinazione d'uso e dalle prescrizioni delle leggi statali e regionali che normano il settore.
10. La realizzazione delle opere necessarie per l'esercizio dei singoli servizi è effettuata dall'Amministrazione competente; tale realizzazione può, per altro, essere concessa e commessa a soggetti privati (escluso ogni pregiudizio della destinazione dell'uso del servizio e delle limitazioni di cui alle tabelle) attraverso idonea convenzione; questa deve definire anche le modalità di uso e deve comunque garantire il servizio pubblico

11. Negli edifici e nei manufatti esistenti a destinazione d'uso impropria rispetto alla destinazione a servizi sono consentiti gli interventi riportati nell'apposita finca delle tabelle; per tutti gli interventi consentiti dovrà essere sottoscritta da parte dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, l'atto di rinuncia unilaterale alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera; tale atto dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.

12. L'atto di rinuncia di cui al precedente comma, non è dovuto nel caso in cui siano decorsi cinque anni dalla data di pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della Delibera Regionale di approvazione del P.R.G.. senza l'acquisizione dell'area da parte dell'ente pubblico.

13. L'area per interesse comune 29 I.C. dovrà essere utilizzata per la costruzione di un canile municipale che, oltre al rispetto delle norme vigenti in materia, potrà accogliere un massimo di 100 cani; nella costruzione, dovranno essere presi tutti i provvedimenti necessari a limitare il rumore attraverso idonee barriere e piantumazione di alberature forti autoctone lungo i confini, tenendo conto anche dei venti dominanti.

TABELLE DELLE AREE PER SERVIZI ART. 25

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: ISTRUZIONE, INTERESSE COMUNE, PARCO GIOCO SPORT, PARCHEGGIO	
Sigle distintive	I., I.C., P.G.S., P.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire - Permesso di costruire convenzionato ex 5° comma, art. 49, L.R. 56/77 e s.m. ed i. - Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche; - Approvazione dell'opera pubblica da parte dell'organo competente;
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - tutte quelle istituzionali; altre destinazioni ammesse: <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - commerciale per la vendita al dettaglio;
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B; - ristrutturazione urbanistica; - ampliamento - sostituzione - ricostruzione; - completamento; - nuovo impianto;
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Dc =Norme del C.C.</p> <p>Df =10,00 m o non inferiore a quella esistente;</p> <p>Ds = 6,00m o non inferiore a quella esistente;</p> <p>It = soggetti alle vigenti norme in materia.</p> <p>If = soggetti alle vigenti norme in materia.</p> <p>Rc = soggetti alle vigenti norme in materia.</p> <p>Vpl = soggetti alle vigenti norme in materia.</p> <p>Np = soggetti alle vigenti norme in materia.</p> <p>H = soggetti alle vigenti norme in materia.</p> <p>Ppl = soggetti alle vigenti norme in materia.</p>
Aree per servizi: - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare	=

<p>Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
<p>Limiti delle altre destinazioni ammesse</p>	<p>Gli Insediamenti ammessi sotto la voce altre "destinazioni ammesse" dovranno essere dimensionati in sede di progetto esecutivo, in base alle vigenti norme o con diretto riferimento alle necessità.</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Ammessa la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo; la costruzione di recinzioni purché sia sottoscritto un atto unilaterale che impegni il proprietario all'abbattimento del manufatto ed a non richiedere un indennizzo.</p>

ARTICOLO 26 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: IMPIANTI ESISTENTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE

1. Il P.R.G. individua e perimetra le porzioni del territorio destinate ad attività industriali ed artigianali esistenti, parzialmente edificate e dotate di un basso livello di trasformabilità, classificandole come "impianti esistenti confermati nella loro ubicazione"; in tali aree il P.R.G. tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati e la razionalizzazione degli stessi, consentendo anche ampliamenti funzionali alle attività produttive.
2. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche nelle aree di cui al presente articolo sono disciplinate dalla tabella che segue.
3. La scheda "DETTAGLIO DELLE AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE C.L.U." allegata alla presente N.d.A. indica la numerazione e l'estensione delle singole aree che, a meno di evidenti errori materiali, risulta prevalente rispetto alle indicazioni cartografiche.
4. La scheda di cui al comma precedente indica anche la modalità d'attuazione degli interventi consentiti.
5. Gli interventi che creano aumento della superficie coperta da realizzare in area produttiva confinante con area di altra destinazione d'uso devono prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto, a file sfalsate.
6. Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto previsto nell'Art. "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A. .

TABELLA ART. 26

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: IMPIANTI ESISTENTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE	
Sigle distintive	C.L.U.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire - Permesso di costruire convenzionato ex 5° comma, art. 49, L.R. 56/77 e s.m. ed i. ex 5° comma, art. 49, L.R. 56/77 e s.m. ed i. in caso di interventi finalizzati a cambio di destinazione superiori a 700,00 mc nel caso di ricostruzione, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, nuove costruzioni o ampliamenti superiori al 20% della S.u.n. esistente.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Produttiva industriale; - Produttiva artigianale; <p>Altre destinazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita all'ingrosso; - Direzionale; - Residenziale.
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B; - ristrutturazione urbanistica; - sostituzione - ricostruzione; - completamento; - ampliamento
Parametri	<p>Dc = 5.00 m o esistente;</p> <p>Df = 10.00 m o esistente;</p> <p>Ds = rispetto del filo edilizio esistente, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia;</p> <p>H = esistente, per specifici motivi legati alla produzione potrà essere consentita una maggiore altezza;</p> <p>Np = esistente ;</p> <p>Rc = come indicato nelle schede allegate alle presenti N.d.A.</p> <p>Vpl = 10% della superficie fondiaria (Sf) da computarsi</p>

	<p>unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente.</p> <p>Ppl = 5% della Superficie fondiaria (Sf) al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale;</p>
<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>Da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce un incremento del carico urbanistico preesistente nell'ambito di permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Il reperimento delle aree per servizi è definito indicativamente nella scheda "Dettaglio delle aree per impianti produttivi confermati nella loro ubicazione C.L.U." allegata alle presenti N.d.A. e dovrà rispettare le seguenti quantità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti a destinazione produttiva artigianale ed industriale = 10% della superficie fondiaria utilizzata per la nuova edificazione e/o l'ampliamento; - a servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale = 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui minimo metà a parcheggi nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente. <p>L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile parere, in luogo degli assoggettamenti o cessioni come definiti nella scheda "Dettaglio delle aree residenziali C. e N.I. ", potrà, nell'ambito dei P.C.C. o dei P.E.C. di iniziativa privata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imporre il reperimento delle aree per servizi all'interno della S.T. ; - imporre il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutele aree per servizi per le quali l'assoggettamento o la cessione non intervenga materialmente; la monetizzazione sarà vincolata all'acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo indicate dal P.R.G.; <p>tale acquisizione dovrà avvenire, nei casi di P.E.C. , prima del rilascio del Permesso di costruire.</p> <p>Per il mutamento di destinazione d'uso da produttivo ad altra destinazione le aree a parcheggio di cui sopra dovranno essere obbligatoriamente reperite nell'ambito del lotto interessato alla Convenzionata ex 5° comma, art.49, L.R. 56/77 e s.m. ed i.</p>
<p>Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegata"</p>

<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli di area</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita all'ingrosso: fino a 500 mq. di superficie di vendita per unità immobiliare; - Direzionale; fino a 1.000 mq. di superficie utile netta (Sun) per unità immobiliare; - Residenziale: Per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: negli edifici aventi superficie utile netta (Sun) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie netta non superiore a mq. 150; negli edifici aventi superficie utile netta (Sun) uguale o maggiore di mq. 1000: una o due unità residenziali di superficie netta complessiva non superiore a mq. 300
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>E' consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tali destinazioni d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico a condizione che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa</p>

ARTICOLO 27 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO DA ATTREZZARE Ri. e Co. E AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO Nu. Im.

1. Sono qualificate "aree produttive di riordino e di completamento da attrezzare" le parti del territorio o parzialmente edificate o inedificate ma urbanizzate, che per localizzazione e caratteristiche si manifestano idonee a completare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente; in tali aree il P.R.G prevede il completamento delle eventuali urbanizzazioni carenti.
2. Il P.R.G individua e perimetra le porzioni del territorio prevalentemente destinate alla realizzazione di aree attrezzate di nuovo impianto per l'insediamento di attività industriali ed artigianali; in tali aree, attraverso preventiva formazione di S.U.E., il P.R.G. prevede la creazione di un tessuto urbanistico organico ed ordinato, dotato di infrastrutture primarie e secondarie adeguate al conseguimento di idonee condizioni di lavoro ed efficienza dei processi produttivi e congrue a finalità di salvaguardia ambientale ed alla tutela della salute.
3. La scheda "AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO DA ATTREZZARE Ri. e Co." e "AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO Nu. Im." allegate alle presenti N.d.A. indicano la numerazione e l'estensione delle singole aree che risulta prevalente rispetto alle indicazioni cartografiche.
4. La scheda di cui al comma precedente indica anche le modalità d'attuazione degli interventi consentiti.
5. Ogni intervento da realizzare in area produttiva confinante con area di altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto, a file sfalsate.
6. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nell'ambito delle zone di completamento da attrezzare e di nuovo impianto sono disciplinate rispettivamente dalle tabelle che seguono.
7. Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto previsto nell'Art. "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A..
8. Nelle aree è consentito l'insediamento di destinazioni d'uso compatibili con la classe IV "aree di intensità umana" della D.G.R. 6+8-2001 n.85 – 3802 L.R. 52/2000, art. 3, comma 3, lettera A) "Linee guida per la classificazione acustica del territorio" (Allegato A al D.P.C.M. 14/11/1997).
9. In sede di rilascio del provvedimento edilizio o di adozione del piano esecutivo, per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nell'ambito delle zone di completamento da attrezzare e di nuovo impianto, si deve verificare il rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a) nell'ambito dei piani esecutivi, le aree destinate a viabilità, sia interna che pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard;
 - b) salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
 - c) gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme devono essere razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su viabilità di competenza provinciale, nonché per rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;

- d) la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- e) almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto devono essere destinati a verde permeabile;
- f) almeno il 10% della superficie di intervento deve essere destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada, la cui sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento. Il progetto dell'arredo a verde deve prevedere la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive coerenti con quelle caratteristiche della zona, tenendo conto della loro funzionalità eco-sistemica (di raccordo e compensazione) in relazione alla vegetazione eventualmente presente all'intorno;
- g) in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;
- h) la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a insediamenti produttivi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti; inoltre gli aspetti del paesaggio dovranno essere valutati sulla base dell'Allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale "Metodologia e criteri per la valutazione degli impatti sul paesaggio" del Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Asti.

10 Il rilascio del certificato di agibilità è rilasciato a condizione che siano state rispettate inderogabilmente le disposizioni ai punti b), e) e f) di cui al precedente comma.

TABELLA ART. 27

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: RIORDINO E COMPLETAMENTO DA ATTREZZARE	
Sigle distintive	Ri. e Co.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire - Permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dal 5° comma, art. 49, L.R. 56/77 e s.m. ed i per i cambi di destinazione superiori a 700,00 mc e nuove costruzioni o ampliamenti superiori al 20% della S.u.n. esistente; - Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche; - Piano per Insediamenti Produttivi; - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa nel caso di completo cambiamento di destinazioni d'uso o di ricostruzione, sostituzione, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione su lotti liberi.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Produttiva industriale; - Produttiva artigianale; <p>Altre destinazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita all'ingrosso; - Direzionale; - Residenziale.
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B; - ristrutturazione urbanistica; - sostituzione - ricostruzione; - completamento; - nuovo impianto;
Parametri	<p>Dc = 5.00 m o esistente;</p> <p>Df = 10.00 m o esistente;</p> <p>Ds = 10.00 m o nel rispetto del filo edilizio esistente, fatte salve maggiori distanze delle costruzioni dai cigli stradali, eventualmente prescritte dalle vigenti norme nazionali e regionali in materia;</p> <p>H = 12.50 m; per specifici motivi legati alla produzione</p>

	<p>potrà essere consentita una maggiore altezza;</p> <p>Np = 2 ;</p> <p>Rc = come indicato nelle schede allegate alle N.d.A.</p> <p>Vpl = 10% della Superficie fondiaria (Sf) da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente.</p> <p>Ppl = 5% della Superficie fondiaria (Sf) al servizio degli insediamenti industriali e artigianali;</p> <p>= 10% della Superficie fondiaria (Sf) al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale;</p> <p>tale superficie è da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento</p>
<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>Da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce l'incremento del carico urbanistico preesistente nell'ambito di permesso di costruire convenzionato o S.U.E..</p> <p>Il reperimento delle aree per i servizi è definito indicativamente nella scheda "Dettaglio delle aree per impianti produttivi di riordino e completamento da attrezzare Ri. E Co" allegata alle presenti N.d.A. e dovrà rispettare le seguenti quantità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale, produttiva artigianale e residenziale al servizio dell'attività insediata: <ul style="list-style-type: none"> = 10% della superficie fondiaria (Sf) nel caso di impianti produttivi esistenti; = 20% della superficie territoriale (St) per nuovi impianti o per le aree già attivate mediante S.U.E. permesso di costruire convenzionato; - al servizio degli insediamenti a destinazione commercio all'ingrosso, direzionale: <ul style="list-style-type: none"> = 100% della superficie utile lorda (Sul), di cui minimo metà a parcheggi nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente: <p>L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile parere in luogo degli assoggettamenti o cessioni come definiti nella scheda "Dettaglio delle aree residenziali C. e N.I. "</p> <p>potrà, nell'ambito dei P.C.C. o dei P.E.C. di iniziativa privata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imporre il reperimento delle aree per servizi all'interno della S.T. ; - imporre il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per servizi per le quali l'assoggettamento o la cessione non intervenga materialmente; la monetizzazione sarà vincolata all'acquisizione delle

	<p>porzioni di territorio a tale scopo indicate dal P.G.R. ; tale acquisizione dovrà avvenire, nei casi di P.E.C. , prima del rilascio del Permesso di costruire.</p> <p>Per le nuove costruzioni commerciali o per il mutamento di destinazioni d'uso da produttivo o ad altra destinazione le aree a parcheggio di cui sopra dovranno essere obbligatoriamente reperite nell'ambito del lotto interessato alla Convenzionata ex 5° comma, art. 49, L.R. 56/77 e s.m. ed i. o al S.U.E..</p>
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti diversi da quelli produttivi	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita all'ingrosso: fino a 500 mq. di superficie di vendita per unità immobiliare; - Direzionale; fino a 1.000 mq. di superficie utile netta (Sun) per unità immobiliare; - Residenziale: Per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: negli edifici aventi superficie utile netta (Sun) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie netta non superiore a mq. 150; negli edifici aventi superficie utile netta (Sun) uguale o maggiore di mq. 1000: una o due unità residenziali di superficie netta complessiva non superiore a mq. 300
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	E' consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tali destinazioni d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico a condizione che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa
Accessi su strade di competenza provinciale	<p>L'area R.I. IV dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in occasione della realizzazione degli interventi edificatori dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari al fine di non avere degli accessi diretti sulla strada di competenza provinciale, garantendo altresì la viabilità a servizio di detto insediamento produttivo mediante idonea viabilità locale;

	<ul style="list-style-type: none">- per le intersezioni della viabilità locale con quella principale dovranno essere adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, prediligendo le soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico;- in caso di nuovi interventi e/o modifiche alle condizioni di accesso all'area dalla viabilità provinciale, i progetti dovranno essere preventivamente concordati e autorizzati posti dall'Ufficio competente della Provincia di Asti.
--	--

TABELLA ART. 27

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: NUOVO IMPIANTO	
Sigle distintive	Nu. Im
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche; - Piano per Insediamenti Produttivi; - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa; Solo dopo l'approvazione del S.U.E.: <ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Produttiva industriale; - Produttiva artigianale; Altre destinazioni ammesse: <ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita all'ingrosso; - Direzionale; - Residenziale.
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - nuova costruzione Dopo la nuova costruzione: <ul style="list-style-type: none"> - tutti gli interventi escluso l'ampliamento
Parametri	Dc = 5.00 m ; Df = 10.00 m ; Ds = 10.00 m ; H = 12.50 m; per specifici motivi legati alla produzione potrà essere consentita una maggiore altezza; Np = 2 ; Rc = come indicato nelle schede allegate alle presenti N.d.A. Vpl = 10% della Superficie fondiaria (Sf). Ppl = 5% della Superficie fondiaria (Sf) al servizio degli insediamenti industriali e artigianali; = 10% della Superficie fondiaria (Sf) al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale;
Aree per servizi: <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	Il reperimento delle aree per servizi è definito indicativamente nella scheda "Dettaglio delle aree per impianti produttivi nuovo impianto Nu. Im." allegata alle presenti N.d.A. e dovrà rispettare le seguenti quantità:

	<ul style="list-style-type: none"> - -al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale, produttiva artigianale e residenziale al servizio dell'attività insediata: = 20% della superficie territoriale (St) al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale e direzionale: = 100% della superficie utile lorda (Sul), di cui minimo metà a parcheggi nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente: <p>L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile parere, in luogo degli assoggettamenti o cessioni come definiti nella scheda "Dettaglio delle aree residenziali C. N.I. ", potrà nell'ambito dei P.C.C. o dei P.E.C. di iniziativa privata :</p> <ul style="list-style-type: none"> - imporre il reperimento delle aree per servizi all'interno della S.T.; - imporre il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per servizi per le quali l'assoggettamento o la cessione non intervenga materialmente; la monetizzazione sarà vincolata all'acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo indicate dal P.R.G. ; tale acquisizione dovrà avvenire, nei casi di P.E.C. , prima del rilascio del Permesso di costruire. <p>Per le nuove costruzioni commerciali o per il mutamento di destinazione d'uso da produttivo ad altra destinazione le aree a parcheggio di cui sopra dovranno essere obbligatoriamente reperite nell'ambito del lotto interessato al S.U.E..</p>
<p>Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegata"</p>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli produttivi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita all'ingrosso: fino a 500 mq. di superficie di vendita per unità immobiliare; - Direzionale: fino a 1.000 mq. di superficie utile netta (Sun) per unità immobiliare; - Residenziale: Per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: negli edifici aventi superficie utile netta (Sun) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie netta non superiore a mq. 150;

	negli edifici aventi superficie utile netta (Sun) uguale o maggiore di mq. 1000: una o due unità residenziali di superficie netta complessiva non superiore a mq. 300
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	L'attivazione del PEC sull'area di nuovo impianto produttivo NI II è subordinata, in caso di mancata acquisizione pubblica dei lotti gravati del vincolo "non aedificandi" di cui al 19° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 smi, al preventivo trasferimento di detto vincolo su altri mappali localizzati in zona agricola, ovvero allo stralcio di lotti agricoli "non aedificandi".
Accessi su strade di competenza provinciale	L'area Nu. Im. II dovrà rispettare le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - in occasione della realizzazione degli interventi edificatori dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari al fine di non avere degli accessi diretti sulla strada di competenza provinciale, garantendo altresì la viabilità a servizio di detto insediamento produttivo mediante idonea viabilità locale; - per le intersezioni della viabilità locale con quella principale dovranno essere adottate le tipologie di incrocio previste dalla normativa vigente, prediligendo le soluzioni atte ad evitare le interruzioni dei flussi di traffico; - in caso di nuovi interventi e/o modifiche alle condizioni di accesso all'area dalla viabilità provinciale, i progetti dovranno essere preventivamente concordati e autorizzati posti dall'Ufficio competente della Provincia di Asti.

ARTICOLO 28 - AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO (Tu.)

1. Il P.R.G individua e localizza le parti del territorio occupate o destinate agli insediamenti di carattere turistico e ricettivo, agli impianti sportivi ed in genere alle attrezzature e per l'esercizio di attività connesse con l'impiego del tempo libero come luoghi di spettacolo, ecc.; inoltre sono ammessi insediamenti inerenti l'attività culturale quali musei, centro incontro, centri studi; in tali aree contestualmente alla realizzazione di strutture per le attività in oggetto dotate del massimo livello possibile di funzionalità, si dovrà tendere alla riqualificazione ambientale.

2. La scheda "AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO (Tu)" allegata alle presenti N.d.A. indica la numerazione e l'estensione delle singole aree che risulta prevalente rispetto alle indicazioni cartografiche.

3. La scheda di cui al comma precedente indica anche la modalità d'attuazione degli interventi consentiti; gli interventi edificatori sull'area Tu. 5 saranno condizionati alla redazione di un S.U.E. che oltre a prevedere il reperimento degli standard urbanistici e della viabilità pubblica dovrà essere accompagnato da una specifica scheda che prenda in considerazione le problematiche relative al corretto inserimento paesaggistico dei nuovi interventi tra cui: valutazione delle altezze dei fabbricati in coerenza con i lineamenti paesaggistici e con l'edificato esistente, limitazioni al minimo indispensabile dei movimenti di terra, dei muri di contenimento e delle recinzioni, indicazioni contenute nei "Criteri ed indirizzi per la tutela del paesaggio" della Regione Piemonte e in accordo con il Comune confinante di Cellarengo.

3bis. L'attivazione del lotto turistico ricettivo sportivo e per il tempo libero Tu n.4 di San Sebastiano dovrà prevedere che eventuali nuove edificazioni e i movimenti terra debbano essere posti a una distanza di almeno 10 metri dal limite tra la classe II e la classe III e comunque in tutta l'area i movimenti terra comprendenti scavi e riporti dovranno essere contenuti; in fase progettuale tutti i fronti di scavo e i riporti dovranno essere attentamente valutati in un'ottica di stabilità globale di sito.

4. Ogni intervento da realizzare nelle aree del presente articolo confinante con area di altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento acustico con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto, a file sfalsate.

5. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche nell'ambito delle aree a destinazione turistica, ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero (Tu.) sono disciplinate rispettivamente dalle tabelle che seguono.

6. Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto previsto nell'Art. "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A..

TABELLA ART. 28

AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO (Tu.)	
Sigle distintive	Tu.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire - Permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dal 5° comma, art. 49, L.R. 56/77 e s.m. ed i. per i cambi di destinazione superiori a 700.00 mc ed ampliamenti superiori al 20% della S. u. n. esistente; - Piano Tecnico Esecutivo delle opere pubbliche; - Piano per insediamenti produttivi; - Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa nel caso di completo cambiamento di destinazione d'uso o di ricostruzione, sostituzione, ristrutturazione urbanistica e nuove costruzioni.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Turistica, ricettiva, culturale; - Sportiva, per l'impiego del tempo libero; <p>altre destinazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Direzionale; - Produttiva artigianale di servizio; - Residenziale.
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B; - ristrutturazione urbanistica; - sostituzione - ricostruzione; - completamento; - nuovo impianto; - ampliamento.
Parametri	<p>Ppl = al servizio degli insediamenti ammessi: 1 mq./10 mc</p> <p>Dc = 5.00 m o nel rispetto del Codice Civile;</p> <p>Df = esistente o nel rispetto del Codice Civile; comunque nel mantenimento della distanza di 10.00 m tra pareti</p>

	<p>finestate;</p> <p>Ds = 6.00 m o rispetto del filo edilizio esistente,</p> <p>H = 8.50 m o esistente se superiore;</p> <p>Np = 2 o esistenti se superiori; per la Tu.2 un piano ad esclusione della eventuale parte residenziale;</p> <p>Rc = per le strutture di pertinenza dell'attività: come indicato nelle schede allegate alle presenti N.d.A.</p> <p>It = per le strutture ricettive: come indicato nelle schede allegate alle N.d.A.</p> <p>If = per le strutture ricettive: come indicato nelle schede allegate alle N.d.A.</p> <p>Vpl = 20% della superficie fondiaria (Sf)</p>
<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>Da computarsi unicamente per la porzione di insediamento che costituisce incremento del carico urbanistico preesistente, nell'ambito di S.U.E. o di Permesso di costruire convenzionato o S.U.E. .</p> <p>Il reperimento delle aree per servizi è definito indicativamente nella scheda "Dettaglio delle aree turistiche, ricettive, sportive." allegata alle presenti N.d.A. e dovrà rispettare le seguenti quantità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico-ricettivi= 25 mq./90 mc. - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero, culturale: <p>= 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui minimo metà a parcheggi nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.</p> <p>L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile parere, in luogo degli assoggettamenti o cessioni come definiti nella scheda "Dettaglio delle aree residenziali C .e N.I.", potrà, nell'ambito dei P.C.C. o dei P.E.C. di iniziativa privata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imporre il reperimento delle aree per servizi all'interno della S.T.; - imporre il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per servizi per le quali l'assoggettamento o la cessione non intervenga materialmente; la monetizzazione sarà vincolata all'acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo indicate dal P.R.G. ; tale acquisizione dovrà avvenire, nei casi di P.E.C. , prima del rilascio del Permesso di costruire. <p>Per le nuove costruzioni o per l'ampliamento di quelle esistenti, superiori al 20% della Sun esistente, le aree a parcheggio di cui sopra dovranno essere obbligatoriamente reperite nell'ambito del lotto interessato dal Permesso di costruire Convenzionato ex comma 5, art. 49, L.R. 56/77 e</p>

	s.m. ed i. o dal S.U.E. .
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti degli insediamenti diversi da quelli di area	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciale per la vendita al dettaglio: fino a 150 mq. di superficie di vendita per unità immobiliare; - Direzionale: fino a 250 mq. di superficie utile netta (Sun) per unità immobiliare; - Produttiva artigianale di servizio: fino a 250 mq. di superficie utile netta (Sun) per unità immobiliare; - Residenziale: Per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: negli edifici aventi superficie utile netta (Sun) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie netta non superiore a mq. 150; negli edifici aventi superficie utile netta (Sun) uguale o maggiore di mq. 1000: una o due unità residenziali di superficie netta complessiva non superiore a mq. 300
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	E' consentito il mantenimento, negli edifici esistenti, delle destinazioni in atto; sono ammessi su di essi, nel caso di mantenimento di tali destinazioni d'uso, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento igienico a condizione che in essi non si svolgano attività considerate incompatibili, ai sensi della normativa sanitaria in materia, con la prevalente destinazione residenziale della presente area normativa.

ARTICOLO 29 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Il P.R.G assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private assoggettate all'uso pubblico o per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge, ed in specifico modo dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. in relazione all'entità degli insediamenti previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nei commi seguenti.

2. La dotazione predetta è garantita:

- mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
- mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito dei S.U.E..

3. Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, di cui ai precedenti commi, sono gratuite per la quantità stabilita dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

4. Le aree per servizi non possono essere utilmente vincolate a fini edificatori diversi da quelli propri della funzione pubblica dell'area stessa; tali aree possono tuttavia essere attraversate da accessi che collegano i lotti destinati ad attività private con la viabilità pubblica, a condizione che gli accessi medesimi non pregiudichino l'esercizio della funzione pubblica dell'area vincolata.

5. La realizzazione delle opere necessarie per l'esercizio dei singoli servizi è effettuata dall'Amministrazione competente; tale realizzazione può, per altro, essere concessa e commessa a soggetti privati (escluso ogni pregiudizio della destinazione dell'uso del servizio e delle limitazioni di cui alle tabelle) attraverso idonea convenzione; questa deve definire anche le modalità di uso e deve comunque garantire il servizio pubblico.

6. Negli edifici e nei manufatti esistenti a destinazione d'uso impropria rispetto alla destinazione a servizi sono consentiti gli interventi riportati nell'apposita finca delle tabelle; per tutti gli interventi consentiti dovrà essere sottoscritta da parte dell'interessato, da valere anche per gli aventi causa, l'atto di rinuncia unilaterale alla pretesa di indennizzi attinenti all'opera; tale atto dovrà descrivere, sulla scorta di consulenza tecnica asseverata, in modo esatto e completo le opere che non saranno indennizzate, ed indicare il valore attuale della preesistenza che resta indennizzabile, da aggiornarsi alla data di effettivo pagamento.

TABELLA ART. 29

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	
Sigle distintive	S.P.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire - Permesso di costruire convenzionato ex 5° comma, art 49, L.R. 56/77 e s.m. ed i. - Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - sistemazione a verde ad arredo della viabilità, giardini, spazi per il gioco - servizi sociali; - attrezzature pubbliche di tipo direzionale, di supporto logistico e tecnologico; - attrezzature di tipo direzionale di società private che svolgono un servizio di interesse generale; - centri sportivi; - parcheggi attrezzati; - presidi sanitari; - sedi ed attrezzature di enti pubblici para pubblici; - sedi sindacali, di consorzi e cooperative di produzione e lavoro; - centri di assistenza aziendale; - centri e scuole di formazione professionale; - ristorazione collettiva, foresterie, bar; - sportelli bancari e postali, agenzie assicurative. <p>altre destinazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - commerciale per la vendita al dettaglio
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B; - ristrutturazione urbanistica; - ampliamento - sostituzione - ricostruzione; - completamento;

	- nuovo impianto;
Parametri	<p>Gli interventi dovranno attenersi ai soli parametri sotto elencati:</p> <p>Rc = 60 %</p> <p>Ds = m 10.00</p> <p>Dc = m 5,00</p> <p>Df = m 10,00</p> <p>Vpl = 20 % della superficie fondiaria (Sf)</p>
<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	=
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti delle altre destinazioni ammesse	Gli Insediamenti ammessi sotto la voce altre "destinazioni ammesse" dovranno essere dimensionati in sede di progetto esecutivo, in base alle vigenti norme o con diretto riferimento alle necessità.
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Ammessa la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo; la costruzione di recinzioni purché sia sottoscritto un atto unilaterale che impegni il proprietario all'abbattimento del manufatto ed a non richiedere un indennizzo.
Disposizioni puntuali per la realizzazione delle aree a servizi	<p>Le aree a servizio degli insediamenti produttivi n. 2, 3, 6 e 7 dovranno rispettare le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvo diverse prescrizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili; - la viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, dovranno essere dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi; - almeno il 10% della superficie di intervento dovrà essere destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada, la cui sistemazione costituirà parte integrante del progetto

	<p>di intervento;</p> <ul style="list-style-type: none">- la progettazione architettonica degli interventi dovrà porsi in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi esistenti.
--	---

ARTICOLO 30 - AREE AGRICOLE: GENERALITA', RESIDENZE RURALI E STRUTTURE DI SERVIZIO

1. Nelle aree classificate "agricole" nella cartografia del P.R.G sono obbiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli nel rispetto dell'ambiente naturale esistente.

2. Sono compatibili con la destinazione delle aree agricole gli insediamenti relativi alle infrastrutture, alle strutture e alle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione funzionali alle aziende agricole singole ed associate configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C.; il dimensionamento di strutture di ampliamento o di nuovo impianto sarà quello contenuto nei limiti previsti da specifiche norme di settore o, in assenza, nell'ambito di un lotto minimo di intervento con superficie pari a 1/100 delle aree coltivate per le produzioni inerenti a suddette strutture di supporto.

Gli imprenditori agricoli, singoli o associati, o gli enti e le associazioni che intendano vendere direttamente prodotti agricoli o prodotti derivati ai sensi dell'art. 4 del D. lgs. 228/2001, possono a tal fine installare temporaneamente su sedime privato chioschi (installazioni precarie a servizio del pubblico realizzate mediante strutture e manufatti appoggiati, ma non fissati, al suolo) in struttura lignea di superficie massima 35 m², privi di allacciamenti ai pubblici servizi, senza necessità di presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola. I suddetti chioschi potranno essere costruiti anche a confine, ma in tal caso dovranno avere le caratteristiche di basso fabbricato, per cui l'altezza massima di colmo non potrà superare 3 m.

3. Nella realizzazione degli interventi di ampliamento e nuova costruzione delle residenze rurali devono essere verificati i requisiti di ruralità, relativamente al lotto minimo di intervento di cui alla legge 133/94; negli interventi predetti non possono essere superati gli indici di densità fondiaria fissati dal comma 12 dell'art. 25 L.R. 56/77 e s. m. ed i., con l'applicazione dei criteri dalla stessa previsti relativamente al computo dei terreni cui è riferito l'indice, alle relative colture e al computo del volume realizzabile. Al fine dell'applicazione degli indici é ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda anche non contigui ed in comuni diversi purché entro una distanza di 12.00 Km dal centro aziendale o, quando superiore, venga ritenuta congrua dalla commissione agricola comunale; in ogni caso la cubatura per la residenza al servizio dell'azienda non deve superare, nel complesso, un volume di 1.500 mc.

4. Ove sia accertato un particolare disagio abitativo e contemporaneamente un'insufficiente dotazione di terreni computabili, è consentito l'ampliamento dei fabbricati per la residenza degli imprenditori agricoli a titolo principale fino al limite di 400 mc. destinati effettivamente all'abitazione, anche in deroga ai limiti di densità fondiaria di cui al precedente comma.

5. Il rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati e alle strutture direttamente destinate all'attività agricola ed ai fabbricati residenziali degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo di cui sopra, è subordinato alla dimostrazione dell'effettiva esistenza e permanenza di un'adeguata azienda agricola, intesa come complesso operante ed organizzato atto a produrre beni;

6. I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 e 10 maggio 1976 n. 352 e della L.R. 12 maggio 1975 n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18 anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli, non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e s.m. ed i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77e s.m. ed i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

7. Tutti gli altri permessi di costruire previsti nelle presenti N. d. A. sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi vi abbia titolo.

8. Il permesso di costruire per gli interventi di cui ai precedenti commi è altresì subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto unilaterale d'obbligo dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
 - b) le classi di colture in atto o in progetto documentate a norma del 18° comma della L. R. 56/77 s. m. ed i.
 - c) il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 3° comma delle presenti N.d.A.
 - d) le sanzioni, oltre quelle previste dall'art. 69 della L. R. 56/77 s. m. ed i. per l'inosservanza degli impegni assunti
9. L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri delle proprietà immobiliari.
10. La tabella di zona che segue disciplina le trasformazioni edilizie o urbanistiche nelle aree agricole
11. Per gli edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli o per quelli rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G., valgono i disposti dell'articolo che segue.
12. Per gli allevamenti di animali valgono i disposti degli artt. 32 e 33 che seguono.
13. Gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi devono essere realizzati con modalità, materiali e forme atti a garantire il pieno rispetto della realtà ambientale, e comunque secondo quanto previsto nell'Art. "CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI" delle presenti N.d.A..

Per gli interventi previsti in area agricola, dovranno essere prese in considerazione le problematiche relative al corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle strutture in progetto, al fine di mitigare ogni possibile impatto o in coerenza con le indicazioni contenute nei "criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio" della Regione Piemonte, tra queste:

- l'altezza di fabbricati coerentemente con le dorsali e le quinte collinari;
- la limitazione dei movimenti di terra, dei riporti e di eventuali muri di contenimento;
- l'utilizzo di tipologie tipiche rurali per fabbricati e recinzioni.

14. Il rilascio del permesso di costruire, oneroso, di cui al comma 6 lettera c) del presente articolo è subordinato alle seguenti condizioni:

- la volumetria realizzabile è quella risultante dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Addetti} = \frac{(\text{Sc} \times \text{G1}) + (\text{Az} \times \text{G1})}{287}$$

287

Dove:

Sc = Superficie delle varie colture

G1 = Giornate lavorative per ogni coltura o capo animale

Az = Allevamento di animali

- le giornate lavorative per ogni ettaro di coltura o capo animale si ricavano dalla seguente tabella :

COLTURE Giornate di lavoro/Ha/all'anno

1. Grano, orzo e cereali vernino-primaverili	18
2. Mais da granella, prato foraggero, soia, oleaginose	25
3. Mais da insilato	18

4. Orto intensivo	600	
5. Orto pieno campo	160	
6. Legumi secchi	60	
7. Frutteto	150	
8. Piccoli frutti	150	
9. Vigneto	60	
10. Nocciolo	60	
12. Menta e altre piante officinali		110
13. Fragole	350	
14. Vivaio viti-frutticolo	550	
15. Colture floricole in pieno campo		400
16. Colture arbustive ornamentali in vivaio		250
17. Colture arboree ornamentali in vivaio		250
18. Pioppeto specializzato	8	
19. Colture in serra e funghicoltura		4.000
20. Patata	70	
21. Castagneto da frutto	60	
22. Bosco ceduo	4	
23. Terreni a riposo (Set aside)		1

ALLEVAMENTI DI ANIMALI Giornate lavoro/capo/all'anno

1. Vacche a stabulazione libera		10
2. Vacche a stabulazione fissa		20
3. Vacche nutrici	15	
4. Bovini da carne ed allievi	6	
5. Equini	8	
6. Pecore da latte e capre da latte		6
7. Altri ovini e caprini	4	
8. Scrofe	5	
9. Altri suini	2,5	
10. Avicoli	0,1	
11. Cunicoli	0.15	
12. Api – allevamento stanziale (per alveare)		2,5
13. Api – allevamento nomade (per alveare)		3
14. Chioccioline (per ettaro)	180	
15. Pesci (a tonnellata)	15	

La volumetria relativa alle nuove costruzioni residenziali si ottiene attribuendo mc 200 di costruzione per ogni addetto e 100 mc per ogni persona facente parte del suo nucleo familiare.

Agli imprenditori agricoli non a titolo principale possono essere rilasciati permessi di costruire onerosi anche al fine della costruzione delle strutture ed attrezzature di cui comma 2 del presente articolo.

15. Nelle aree agricole del P.G.R. è sempre consentita indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato la costruzione di piccoli fabbricati a servizi dei fondi coltivati di superficie non inferiore a 1.500 mq; tali fabbricati dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- superficie coperta non superiore a 25 mq;
- altezza massima misurata all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3,00, in caso di terreno acclive, all'estradosso H media m 3,00 e H max m 4,00;
- numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive;
- distanza dai confini e dai fabbricati nel rispetto del Codice Civile;
- distanza da strade: nel rispetto della tabella delle aree agricole;

e le seguenti caratteristiche tipologiche:

- tetto a una o due falde inclinate in legno con una pendenza compresa tra il 45% e il 50%;
- copertura in coppi alla piemontese su orditura in legno;
- forma rettangolare;
- struttura e pareti e serramenti in materiale tradizionale.

TABELLA ART. 30

AREE AGRICOLE: RESIDENZE RURALI E STRUTTURE DI SERVIZIO	
Sigle distintive	E
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire Per l'esecuzione delle opere relative ad attività connesse di cui al comma 2 del presente art. superiori a 500 mq di Sun.: <ul style="list-style-type: none"> - Piano Esecutivo Convenzionato
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Agricola; - Residenziale agricola; - Attività connesse di cui al comma 2 del presente articolo
Tipi di intervento ammessi	Per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati ed alle strutture destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli aventi titolo ai sensi del comma 6 del presente articolo : <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B; - ampliamento - sostituzione; - ricostruzione; - nuovo impianto.
Parametri	per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati destinati alla residenza dei soggetti di cui al 6° comma del presente articolo valgono i seguenti indici di densità edilizia fondiaria (If): <p>Terreni a colture protette in serre fisse:</p> <p style="padding-left: 40px;">0,06 mc/mq</p> <p>Terreni a colture orticole e floricole specializzate:</p> <p style="padding-left: 40px;">0,05 mc/mq</p> <p>Terreni a colture legnose specializzate :</p> <p style="padding-left: 40px;">0,03 mc/mq</p> <p>Terreni a seminativo ed a prato:</p> <p style="padding-left: 40px;">0,02 mc/mq</p> <p>Terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ha per azienda) :</p>

	<p>0,01 mc/mq</p> <p>Terreni a pascolo ed a prato - pascolo di aziende silvo - pastorali (per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni Azienda):</p> <p>0,001 mc/mq</p> <p>Per l'intervento di nuovo impianto:</p> <p>Rc = 1/ 3</p> <p>Np = 2</p> <p>H = m. 8,50</p> <p>Df = m. 10,00</p> <p>Dc = m. 5,00</p> <p>Ds = = 20,00 m o secondo la classificazione delle strade pubbliche e le disposizioni del "nuovo Codice della strada";</p> <p>= 6,00 m o di filo edilizio esistente per gli edifici posti nel perimetro dei nuclei rurali o posti nella perimetrazione di centro abitato ai sensi del C.d.S. e relativo Regolamento di esecuzione.</p> <p>Ppl = 1mq/10mc</p> <p>Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente :</p> <p>Rc = 1/ 2</p> <p>Np = esistente</p> <p>H = esistente o risultante dall'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A o B</p> <p>Df = m 10,00 tra pareti finestrate, negli altri casi o in aderenza o nel rispetto del Codice Civile</p> <p>Dc = in aderenza o nel rispetto del Codice Civile</p> <p>Ds = m 20,00 o secondo la classificazione delle strade pubbliche e le disposizioni del "nuovo Codice della strada"; = m 6,00 o filo edilizio esistente per gli edifici posti nel perimetro dei nuclei rurali o posti nella perimetrazione di centro abitato ai sensi del C.d.S. e relativo Regolamento di esecuzione.</p> <p>Ppl = 1mq./10 mc solo per gli interventi di ristrutturazione di tipo B, sostituzione e ricostruzione.</p>
<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>Nell'ambito di S.U.E. per l'esecuzione delle opere relative ad attività connesse di cui al 2° comma del presente art. superiori a 500 mq di Sun.:</p> <p>= 20% della superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento, da assoggettare ad uso pubblico tra le aree fondiarie di pertinenza dell'intervento nel caso non siano ritenute dall'Amministrazione giustificate autonome cessioni.</p> <p>Ad insindacabile parere dell'Amministrazione Comunale, in</p>

	luogo degli assoggettamenti o cessioni di cui sopra potrà essere versato il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per le quali tale assoggettamento o cessione non intervenga materialmente se tale monetizzazione sarà impiegata contemporaneamente per l'acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal P.R.G. .
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
Limiti delle altre destinazioni ammesse	Vedere art. 31 delle presenti N.d.A.
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Vedere art. 31 delle presenti N.d.A.

ARTICOLO 31 - AREE AGRICOLE: EDIFICI ESISTENTI ADIBITI AD USI NON AGRICOLI, ABBANDONATI O NON PIU' NECESSARI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA

1. Per gli edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli o per quelli rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G. da considerarsi quale zona di recuperi ai sensi del comma 4 dell'art. 2 delle presenti N.d.A., sono consentite le destinazioni d'uso e gli interventi previsti nella tabella seguente; gli interventi predetti interessano anche i volumi rustici e comunque le parti dell'edificio originariamente non destinate all'abitazione; nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, è consentita la sopraelevazione del tetto nella minima misura atta a garantire le altezze richieste per l'abitabilità dei piani già esistenti nel fabbricato, nei limiti comunque di 1,00 m complessivi; le sopraelevazioni predette devono comunque ripristinare la sagoma del tetto, il manto di copertura in cotto e l'orditura in legno se conforme ai disposti dell'art. 35 delle presenti N.d.A. o adeguarsi al predetto articolo, la sopraelevazione che interessi una porzione limitata del fabbricato deve essere coordinata con i caratteri complessivi dell'edificio. Si richiama comunque il comma 10 dell'art. 2 delle presenti N.d.A.

Per gli edifici rurali esistenti alla data del 1/09/1967, già ristrutturati ad abitazione rurale ed eventualmente ampliati in misura non superiore al 20% , non più necessari alle esigenze delle aziende agricole alla data di approvazione della presente Revisione del P.R.G.C., è consentito, previo pagamento del contributo di costruzione ove dovuto, il mutamento della destinazione d'uso a civile abitazione o agli altri usi di cui al successivo comma 3, nei limiti dimensionali previsti al 1^a periodo di detto comma. La non necessità rispetto alle esigenze agricole dev'essere dimostrata mediante relazione che individui le precedenti linee di sviluppo dell'azienda, e quelle sopravvenute, nonché le cause che hanno comportato tale evoluzione; in merito l'ufficio istruttore della pratica richiede parere alla Commissione Comunale per l'Agricoltura.

2. Gli interventi edilizi anche se riguardassero edifici dalle caratteristiche architettoniche non congrue devono essere realizzati con modalità, materiali e forme atti a garantire il pieno rispetto della realtà ambientale e delle prescrizioni dell'art. 35 delle presenti N.d.A. del presente P.R.G..

3. Attraverso gli interventi indicati nella tabella che segue è consentito realizzare per ogni edificio esistente, esclusivamente due unità immobiliari destinate all'abitazione, con il limite complessivo di 400 metri quadrati di Su, nonché locali per attività produttiva artigianale, artigianale di servizio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, turistica e ricettiva, sportiva per l'impiego del tempo libero per una superficie non superiore ai 150 mq e commerciali per la vendita al dettaglio per una superficie non superiore ai 150 mq, purché abbiano carattere complementare dell'attività agricola. E' altresì consentito, previa redazione di Piano di recupero, realizzare negli edifici esistenti unità abitative e superfici residenziali superiori ai limiti di cui sopra, attrezzature per attività produttiva artigianale, artigianale di servizio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale turistica e ricettiva , sportiva per l'impiego del tempo libero; l'insediamento delle attrezzature dianzi indicate comporta l'obbligo di garantire gli spazi per parcheggio pubblico e privato prescritti dalle norme vigenti.

4. Le trasformazioni d'uso di cui al precedente comma non si applica alle semplici tettoie aperte per due lati o più; in cambio di destinazione d'uso per le costruzioni rustiche che non fanno parte dell'edificio principale dotato di volumi originariamente abitativi, nonché per le costruzioni realizzate mediante l'uso di materiali non tradizionali (quali fabbricati, blocchi di cemento, ecc.) potrà avvenire nel rispetto del volume esistente , dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso di cui al presente articolo e con la scrupolosa osservanza delle indicazioni

dell'art. 35 delle presenti N.d.A., solo previo la redazione di un Piano di recupero, con eventuale trasferimento di cubatura all'interno dell'are d'intervento.

5. Gli edifici residenziali siti nel territorio agricolo possono essere dotati di pertinenze destinate all'impiego del tempo libero, quali piscine e campi di gioco nonché bassi fabbricati nel rispetto del comma 12 dell'articolo 2 delle presenti N.d.A.. Non sono ammesse realizzazioni autonome di queste strutture

6. La tabella che segue disciplina le trasformazioni edilizie o urbanistiche degli edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli, abbandonati o non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola.

TABELLA ART. 31

AREE AGRICOLE: EDIFICI ESISTENTI ADIBITI AD USI NON AGRICOLI, ABBANDONATI O NON PIU' NECESSARI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA	
Sigle distintive	E
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A.; - Permesso di costruire - Permesso di costruire convenzionato ex 5° comma, art. 49, L.R. 56/77 e s.m. ed i.; <p>Per l'esecuzione delle opere relative alla realizzazione di residenze, attrezzature per l'attività turistico ricettiva, ricreativa, sportiva, culturale, artigianale e commerciale ai sensi del comma 3 e 4 del presente articolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano di Recupero
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; - Turistica ricettiva; - Sportiva, per l'impiego del tempo libero; - Commerciale per la vendita al dettaglio; - Commerciale per la vendita all'ingrosso; - Produttiva artigianale di servizio; - Produttiva artigianale;
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento igienico; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B; - ricostruzione per gli edifici che presentino caratteristiche di fatiscenza, giustificati con specifica perizia asseverata redatta da tecnico abilitato, tali da non consentirne il recupero; - sostituzione: per gli edifici che presentino caratteristiche di fatiscenza, giustificati con specifica perizia asseverata redatta da tecnico abilitato, tali da non consentirne il recupero o una tipologia non congrua con quella caratteristica della zona; è consentita la riedificazione dell'edificio oggetto d'intervento immediatamente al di fuori delle eventuali fasce di rispetto nei lotti di proprietà confinanti con il lotto di pertinenza; - ampliamento
Parametri	<p>Rc = 50%</p> <p>H = esistente o risultante dall'adeguamento igienico</p>

	<p>dell'altezza interna dei locali abitabili per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A o B, di sostituzione o di ricostruzione;</p> <p>Np = 2 o esistente se superiore</p> <p>Df = 10,00 m tra pareti finestrate, negli altri casi nel rispetto del Codice Civile;</p> <p>Dc esistente o nel rispetto del Codice Civile;</p> <p>Ds = 20,00 m o secondo la classificazione delle strade pubbliche e le disposizioni del "nuovo Codice della strada";</p> <p>= 6,00 m o filo edilizio esistente per gli edifici posti nel perimetro dei nuclei rurali o posti nella perimetrazione di centro abitato ai sensi del C.d.S. e relativo Regolamento di esecuzione.</p> <p>Ppl = 1mq./10 mc da rispettare solo negli interventi di ristrutturazione di tipo B, di sostituzione e ricostruzione.</p>
<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>Nell'ambito di S.U.E. per l'esecuzione delle opere relative alla realizzazione di residenze, attrezzature per l'attività turistico artigianale, artigianale di servizio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, turistico ricettiva, sportiva per l'impiego del tempo libero ai sensi del 3 e 4 comma del presente articolo:</p> <p>al servizio delle attività residenziale, turistico e ricettiva:</p> <p>= 25 mq./90 mc, da assoggettare ad uso pubblico tra le aree fondiarie di pertinenza dell'intervento nel caso non siano ritenute dall'Amministrazione giustificate autonome cessioni;</p> <p>al servizio dell'attività sportiva per l'impiego del tempo libero, produttiva artigianale, produttiva artigianale di servizio:</p> <p>= 20% della superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento da assoggettare ad uso pubblico tra le aree fondiarie di pertinenza dell'intervento nel caso non siano ritenute dall'Amministrazione giustificate autonome cessioni;</p> <p>al servizio delle attività commerciali per la vendita al dettaglio e commerciali per la vendita all'ingrosso:</p> <p>= 100% della superficie lorda di pavimento,</p> <p>da assoggettare preferibilmente ad uso pubblico tra le aree fondiarie di pertinenza dell'intervento nel caso non siano ritenute dall'Amministrazione giustificate autonome cessioni.</p> <p>Ad insindacabile parere dell'Amministrazione Comunale, in luogo degli assoggettamenti o cessioni di cui sopra, potrà essere versato il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per le quali tale assoggettamento o cessione non intervenga materialmente se tale monetizzazione sarà</p>

	impiegata per l'acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal P.R.G. .
Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici	Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"

ARTICOLO 32 - AREE AGRICOLE: ALLEVAMENTI DI ANIMALI

1. Nelle aree agricole, del P.R.G., ai sensi del precedente articolo, è consentita la realizzazione di nuove stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero di animali e relative pertinenze (concimaie ecc.) a servizio e funzionali all'azienda agricola.

2. Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di animali per i quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni idonea a garantire una produzione aziendale di unità foraggiera tale da soddisfare il 40% dell'alimentazione complessiva del bestiame allevabile e l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto; il rapporto tra la somma delle unità foraggiera prodotte ed acquistabili ed il consumo pro capite determina il peso vivo allevabile in azienda, il conseguente numero dei capi e le dimensioni delle strutture di ricovero.

3. In ogni caso rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di animali per i quali la superficie utile della stalla o, comunque, del fabbricato destinato al ricovero, sia contenuta nei seguenti limiti:

- 1) allevamento di bovini ed equini: 100 mq
- 2) allevamento di ovini, caprini, suini e volatili: 70 mq
- 3) allevamento di animali da cortile: 50 mq.

4. Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto; in ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.

5. La nuova costruzione e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento di bestiame nell'ambito dell'attività aziendale agricola, di cui al presente articolo sono soggette ai parametri ed alla disciplina delle trasformazioni edilizie definite dalla tabella allegata alle presenti norme.

6. Sono altresì insediabili nelle aree agricole nuove stalle per l'allevamento di animali non rientranti nell'ambito dell'attività aziendale agricola subordinatamente ad approvazione di una Variante ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., alla redazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo che preveda la cessione delle aree a spazi pubblici nella quantità prevista per gli impianti produttivi nonché alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione ivi compresi impianti idonei ad evitare ogni forma di inquinamento garantendo comunque una quota di superficie libera pari ai 2/3 dell'intero lotto di pertinenza e la piantumazione del perimetro dell'area interessata con una fascia di alberature di alto fusto di essenze forti, tipiche della zona, avente profondità minima di mt. 10,00 e a file sfalsate comunque l'edificazione dei tali fabbricati è condizionata ad uno studio che minimizzi l'impatto ambientale; è ammessa, per ciascun allevamento di cui al presente comma, l'edificazione di un alloggio per il custode avente una superficie utile (Sun) residenziale non superiore a mq. 150.

7. Eccetto per gli edifici di cui al precedente comma il rilascio di permesso di costruire per l'edificazione di nuove stalle è condizionato al rispetto del comma 5, 6, 8 e 9, dell'art. 30 delle presenti N.d.A.

TABELLA ART. 32

AREE AGRICOLE: ALLEVAMENTI DI ANIMALI	
Sigle distintive	E
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire <p>Per l'esecuzione delle opere relative alla costruzione di edifici di cui al 6° comma del presente articolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano Esecutivo Convenzionato
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Agricola; <p>Negli edifici di cui al 6° comma del presente articolo :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale nel limite di 150 mq di Sun per alloggio custode; - Allevamento intensivo
Tipi di intervento ammessi	<ul style="list-style-type: none"> - nuova costruzione <p>Dopo la nuova costruzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutti gli interventi .
Parametri	<p>Rc = 33%</p> <p>H = 8,50 m; sono consentite, in casi eccezionali e motivati, maggiori altezze per silos e attrezzature connesse all'allevamento;</p> <p>Df = 10,00 m</p> <p>Distanza dall'alloggio del proprietario o di custodia = 25.00 m</p> <p>Distanza da fabbricati residenziali di proprietà di terzi = 100.00 m</p> <p>Distanza dal perimetro delle porzioni di territorio classificate dal P.R.G. come "territori urbanizzati ed urbanizzandi" = 200.00 m</p> <p>Dc = 10,00 m</p> <p>Dcp (Distanza confini proprietà) = 100 M</p> <p>Ds = 20,00 m o secondo la classificazione delle strade pubbliche e le disposizioni del "nuovo Codice della strada"; = 10,00 m per gli edifici posti nel perimetro dei nuclei rurali.</p> <p>solo per gli edifici di cui al 6° comma del presente articolo:</p> <p>Ppl = 26 mq per addetto con un minimo di 150.00 mq</p>
Aree per servizi:	Nell'ambito di S.U.E. per l'esecuzione delle opere relative agli

<ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>insediamenti di cui al 6° comma del presente articolo:</p> <p>= 20% della superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento da assoggettare preferibilmente ad uso pubblico tra le aree fondiarie di pertinenza dell'intervento nel caso non siano ritenute dall'Amministrazione giustificate autonome cessioni.</p> <p>Ad insindacabile parere dell'Amministrazione Comunale, in luogo degli assoggettamenti o cessioni di cui sopra potrà essere versato il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per le quali tale assoggettamento o cessione non intervenga materialmente se tale monetizzazione sarà impiegata contemporaneamente per l'acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal P.R.G. .</p>
<p>Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>

ARTICOLO 33 - ALLEVAMENTI DI ANIMALI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE (AI)

1. Il P.R.G. individua sulle T. d. P. gli allevamenti di animali e relative pertinenze (concimaie ecc.) confermati nella loro ubicazione:

- a) quelli siti in area agricola;
- b) quelli adiacenti alle aree residenziali, agli spazi pubblici al servizio delle aree residenziali, dalle aree turistico, ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero.

Per gli allevamenti di cui alla lettera a) il P.R.G. prevede una normativa atta al loro mantenimento favorendo il loro adeguamento ai disposti dell'art. 32 delle presenti N.d.A.; per gli allevamenti di cui alla lettera b) il P.R.G., pur confermandoli nella loro ubicazione, favorisce un loro trasferimento con la possibilità di riconversione ai sensi dell'art. 21 delle presenti N.d.A.

2. Il rilascio dei permessi di costruire per l'ampliamento degli allevamenti di cui alla lettera a) del primo comma del presente art. è condizionato al rispetto dei commi 5, 6, 7, 8 e 9, dell'art. 30 delle presenti N.d.A. e del comma 2 dell'art. 32 delle presenti N.d.A.

3. Gli interventi di ampliamento ammessi per gli allevamenti di cui alla lettera b) del primo comma del presente art. dovranno essere tesi al solo adeguamento alle normative igieniche e alla mitigazione di qualunque forma di inquinamento e non all'incremento del numero dei capi allevabili anche attraverso la predisposizione di opportune fasce a verde, piantumata con alberatura autoctona di alto fusto a file sfalsate con funzione di mitigazione della salubrità ambientale.

4. Per interventi non riguardanti gli edifici adibiti strettamente all'allevamento di animali o che riconvertano quelli esistenti valgono i disposti degli artt. 21 e 30 delle presenti N.d.A. in particolare, le aree di cui al comma 1 lettera b) sono individuati quali zone di recupero ai sensi del 4° comma dell'art. 2 delle presenti N.d.A. ; in tal caso è previsto il ricorso a P.d.R. a residenza rurale o civile (o compatibili); in quest'ultimo caso il permesso di costruire risulterà oneroso.

5. Per gli interventi di ricostruzione ammessi per gli allevamenti di animali confermati nella loro ubicazione valgono i disposti del precedente articolo

6. La tabella che segue disciplina le trasformazioni edilizie o urbanistiche per gli allevamenti di animali confermati nella loro ubicazione.

TABELLA ART. 33

ALLEVAMENTI DI ANIMALI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE	
Sigle distintive	AI.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A.; - Permesso di costruire <p>nel caso di riconversione per gli impianti di cui al 1° comma, lettera a) del presente articolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutte quelle previste nell'art. 30 delle presenti N.d.A. <p>nel caso di riconversione per gli impianti di cui al 1° comma, lettera b) del presente articolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutte quelle previste nell'art. 21 delle presenti N.d.A.
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Agricola; <p>nel caso di riconversione per gli impianti di cui al 1° comma, lettera a) del presente articolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutte quelle previste nell'art. 30 delle presenti N.d.A. <p>nel caso di riconversione per gli impianti di cui al 1° comma, lettera b) del presente articolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutte quelle previste nell'art. 21 delle presenti N.d.A.
Tipi di intervento ammessi	<p>Per gli allevamenti di cui al 1° comma lettera a):</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - risanamento igienico; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B - ampliamento; - nuovo impianto; <p>Per gli allevamenti di cui al comma lettera b):</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - risanamento igienico; - ampliamento solo per adeguamento alle normative igieniche e alla mitigazione di qualunque forma di inquinamento e non all'incremento del numero dei capi allevabili.
Parametri	<p>Per gli allevamenti di cui al comma lettera a):</p> <p>Rc = 33%</p> <p>H = 8,50 m</p> <p>Df = 10,00 m</p> <p>Distanza dall'alloggio del proprietario o di custodia</p>

	<p>= 25.00 m o non inferiore a quella esistente</p> <p>Distanza da fabbricati residenziali di proprietà di terzi</p> <p>= 50.00 m o non inferiore a quella esistente</p> <p>Distanza dal perimetro delle porzioni di territorio classificate dal P.R.G. come "territori urbanizzati ed urbanizzandi"</p> <p>= 50.00 m</p> <p>Dc = 10,00 m</p> <p>Ds = 10,00</p> <p>= 10,00 m per gli edifici posti nel perimetro dei nuclei rurali.</p> <p>Per gli allevamenti di cui al comma lettera b):</p> <p>Rc = 33%</p> <p>H = 8,50 m</p> <p>Df = 10,00 m</p> <p>Distanza dall'alloggio del proprietario o di custodia</p> <p>= 10,00 m o non inferiore a quella esistente</p> <p>Distanza da fabbricati residenziali di proprietà di terzi</p> <p>= 10,00 m</p> <p>Dc = 5,00 m</p> <p>Ds = 6,00 m</p>
<p>Aree per servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - o da cedere al comune - o da assoggettare - o da monetizzare 	<p>Nell'ambito di S.U.E. per l'esecuzione delle opere relative agli insediamenti di cui al 6° comma dell'art. 32 delle presenti N.d.A. :</p> <p>= 20% della superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento da assoggettare preferibilmente ad uso pubblico tra le aree fondiarie di pertinenza dell'intervento nel caso non siano ritenute dall'Amministrazione giustificate autonome cessioni.</p> <p>Nell'ambito di S.U.E. per la riconversione residenziale degli edifici di cui al 1° comma, lettera b) del presente articolo:</p> <p>= 25 mq./90 mc, da assoggettare ad uso pubblico tra le aree fondiarie di pertinenza dell'intervento nel caso non siano ritenute dall'Amministrazione giustificate autonome cessioni;</p> <p>Ad insindacabile parere dell'Amministrazione Comunale, in luogo degli assoggettamenti o cessioni di cui sopra potrà essere versato il corrispettivo dell'equivalente monetario di tutte le aree per le quali tale assoggettamento o cessione non intervenga materialmente; tale monetizzazione sarà impiegata per l'acquisizione delle porzioni di territorio a tale scopo vincolate dal P.R.G. .</p>
<p>Condizioni per l'edificabilità</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle</p>

conseguenti a problemi idrogeologici	disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"
--------------------------------------	---

ARTICOLO 33 bis – AREA AGRICOLA SPECIALE FINALIZZATA ALL'ATTIVITA' IPPICA

1. Il piano riconosce, ed individua cartograficamente, un'area agricola speciale finalizzata all'attività ippica all'interno della quale sono consentite:

- 1. sistemazioni del terreno finalizzate a realizzare attrezzature per l'attività ippica quali galoppatoi, piste per equitazione, ecc.;**
- 2. realizzazione di costruzioni stabili finalizzate all'attività ippica quali: stalle, box per cavalli, maneggio al coperto, nella misura massima di 1.000 m² di superficie coperta totale;**
- 3. realizzazione di costruzioni stabili da destinare ad attività turistico ricettiva quali: ristorante, club house, camere, ecc. nella misura massima di 300 m² di superficie utile lorda di pavimento.**

2. I suddetti edifici devono essere costruiti nel rigoroso rispetto dei parametri edilizi della zona agricola, delle tipologie edilizie tradizionali e dei materiali costruttivi della zona, seguendo i criteri e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 113 del 17/07/2001 modificato con D.C.C. n. 95 del 12/11/2005 e con D.C.C. n. 24 del 25/05/2013. È severamente vietato l'uso, a vista, dei materiali cementizi.

TABELLA ART. 33 bis

AREE AGRICOLE:	
AREA AGRICOLA SPECIALE FINALIZZATA ALL'ATTIVITA IPPICA	
Sigle distintive	AS;
Modalità di attuazione (art. 2 n.f.a.)	<p>— D.I.A. / SCIA</p> <p>— Permesso di costruire</p> <p>Per l'esecuzione delle opere relative alla costruzione di edifici di cui al comma 1 punto 3) del presente articolo;</p> <p>— Piano Esecutivo Convenzionato</p>
Destinazioni d'uso ammesse	<p>— Agricola;</p> <p>Negli edifici di cui al comma 1 punto 3) del presente articolo;</p> <p>— Turistico-ricettiva nel limite di 300 m² di Sul;</p>
Tipi di intervento ammessi	<p>— nuova costruzione</p> <p>Dopo la nuova costruzione;</p> <p>— tutti gli interventi.</p>
Parametri	<p>Rc = 10%</p> <p>H = 8,50 m; sono consentite, in casi eccezionali e motivati, maggiori altezze per silos e attrezzature connesse all'attività ippica;</p> <p>Df = 10,00 m</p> <p>Distanza da fabbricati residenziali di proprietà di terzi = 100.00 m</p> <p>Distanza dal perimetro delle porzioni di territorio classificate dal P.R.G. come "territori urbanizzati ed urbanizzandi" = 100.00 m</p> <p>Dc = 10,00 m</p> <p>Ds = 20,00 m o secondo la classificazione delle strade pubbliche e le disposizioni del "nuovo Codice della strada"</p>
Aree per servizi:	Nell'ambito di S.U.E. per l'esecuzione delle opere

<p>o da cedere al comune o da assoggettare o da monetizzare</p>	<p>agli insediamenti di cui al comma 1 punto 3) del presente articolo; = 10% della superficie territoriale da assoggettare preferibilmente ad uso pubblico.</p>
<p>Condizioni per l'edificabilità conseguenti a problemi idrogeologici</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e nella "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>

ARTICOLO 34 - AREE A VERDE PRIVATO E ORTI URBANI

1. Il P.R.G individua le aree verdi e le formazioni arboree private classificandole come aree a verde privato per la valorizzazione delle colture arboree e dall'aspetto paesaggistico e aree di riserva urbanistica.
2. Nelle aree a verde privato sono ammessi per i fabbricati esistenti gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo; in tali aree, purché opportunamente mascherati e nel rispetto della condizione ambientale del luogo e della conservazione degli eventuali elementi di pregio, è consentita la realizzazione di piscine, campi da gioco, pozzi, strutture per l'irrigazione, gazebi ed elementi ornamentali nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 17 delle presenti N.d.A. e delle seguenti distanze: da confini e da fabbricati quelle previste dal Codice Civile e del Codice della strada 6.00 m
3. Nelle aree di cui al precedente comma è prescritta la conservazione del verde, anche alborato e delle forme di arredo esistenti di pregio; la sistemazione dell'area, conseguente agli interventi ammissibili, dovrà essere a giardino o a parco con la piantumazione di alberi a basso o alto fusto, nel rispetto delle disposizioni comunali.
4. Le aree di riserva urbanistica sono considerate di tutela ambientale dell'edificato e devono essere mantenute allo stato attuale in maniera decorosa; in esse vietata ogni costruzione e sono consentite solamente le coltivazioni agricole i cui indici potranno essere utilizzati dagli aventi titolo per la costruzione di residenze rurali secondo i disposti di legge; tali aree non possono costituire alcun titolo di attesa edificatoria né sotto il profilo progettuale – urbanistico né per eventuali diritti acquisiti.

ARTICOLO 34 bis - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/1999

1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del D. Lgs. 114/98, della L.R. 28/1999 e s.m.i., della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 come risultante dopo le ultime modifiche intervenute con la D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

2. Per ogni definizione attinente al commercio al dettaglio (superficie di vendita, tipologia di struttura distributiva, ecc.) si fa riferimento agli "Indirizzi Regionali".

3. Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali comma 3, art. 8 D. Lgs. 114/1998" adottati con D.C.C. n. 25 in data 23/7/2016 e recepite nel P.R.G.C. sono:

A.1. addensamento storico rilevante

L'addensamento storico rilevante A.1. è riconosciuto con specifica indicazione grafica nelle tavole di P.R.G.C.

4. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate di cui al comma 4 lettera a) dell'art. 14 degli "Indirizzi regionali" sono riconoscibili in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 dei suddetti "Indirizzi regionali", sempre che il presente P.R.G.C. vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 della suddetta D.C.R. già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 dei suddetti "Indirizzi regionali" senza alcuna possibilità di deroga.

5. L'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sopra indicati è esaustiva e preclude la possibilità di riconoscimenti di ulteriori zone di insediamento commerciale.

6. L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla tabella di compatibilità contenuta al capitolo 9 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali comma 3, art. 8 D. Lgs. 114/1998" adottati con D.C.C. n. 25 in data 23/07/2016.

7. Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il P.R.G.C. prevede la specifica destinazione. Si richiama, in quanto applicabile, l'art. 28, comma 6 degli "Indirizzi regionali".

8. L'apertura di medie strutture di vendita è soggetta ad autorizzazione commerciale rilasciata contestualmente ai provvedimenti di natura edilizia-urbanistica. Essa è consentita previa verifica:

- a) della compatibilità territoriale dello sviluppo di cui ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali comma 3, art. 8 D. Lgs. 114/1998" adottati con D.C.C. n. 25 in data 23/7/2016 ai sensi dell'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98;
- b) degli standard e del fabbisogno di parcheggi di cui all'art. 21 della L. R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali";
- d) delle specifiche destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. per la zona o immobile oggetto dell'intervento.

9. Le nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore

merceologico degli esercizi commerciali sono ammissibili nel rispetto delle singole destinazioni d'uso e dell'art. 15 degli "Indirizzi regionali".

10. Il rilascio delle autorizzazioni o permessi di costruire per medie strutture è disciplinato dall'art. 28 degli "Indirizzi regionali".

11. L'approvazione dei progetti e i conseguenti provvedimenti abilitativi per nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico sono soggetti a verifica d'impatto sulla viabilità e/o verifica d'impatto ambientale con le modalità e nei casi previsti dagli artt. 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

12. Le soluzioni progettuali, proposte e concertate con la Pubblica Amministrazione, potranno essere oggetto di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

13. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico e la relativa regolamentazione in ordine al loro reperimento è stabilita all'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

14. Per le attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 m² la dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle dotazioni menzionate all'art. 21, primo comma, numero 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.

15. Per le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 m² la dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico è stabilita applicando il maggiore tra quanto stabilito al precedente comma e quanto stabilito dai commi 2, 3 e segg. dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

16. La quota di parcheggi e relativa superficie di cui all'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393) è reperita in aree private.

17. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale è soggetto alla verifica del calcolo dei parcheggi.

18. Le variazioni della superficie di vendita che comportano il passaggio da una all'altra delle singole tipologie di strutture distributive comportano la verifica del calcolo dei parcheggi. Le variazioni una tantum della superficie di vendita inferiori a 250 m² e comunque inferiori al 20% della superficie originariamente autorizzata non richiedono il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno dei parcheggi.

Le variazioni una tantum della superficie di vendita superiori ai limiti precedenti, nel caso di medie strutture di vendita, che non comportino il cambio di tipologia di struttura distributiva, ottenuti mediante accorpamento di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal comune competente per territorio ai sensi della legge n. 426/1971 non richiedono il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno di parcheggi.

Tutti gli altri sono soggetti alle norme del presente articolo.

19. Le variazioni del settore merceologico delle medie strutture di vendita sono soggette a ricalcolo dei parcheggi.

20. Le disposizioni di cui ai commi 17, 18, 19 si applicano anche per i centri commerciali.

21. Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti

destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi.

Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è obbligatorio un incremento del fabbisogno in misura pari a un posto a parcheggio ogni 20 m².

22. Per l'eventuale monetizzazione delle superfici a parcheggio si applica l'art. 25 degli "Indirizzi regionali" con l'utilizzo delle tariffe deliberate dal Comune di Valfenera.

23. *Nelle aree di cui al presente articolo dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi e criteri:*

- *le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano prioritariamente sistemi di pavimentazioni semipermeabili;*
- *almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto è destinato a verde permeabile;*
- *almeno il 10 % della superficie fondiaria dei lotti é destinata a verde privato di lotto, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada;*
- *in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime sono previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.*

TITOLO III: PRESCRIZIONI EDILIZIE E DISPOSIZIONI SPECIALI

ARTICOLO 35 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI EDILIZI

1. Le disposizioni del successivo comma 2 si applicano:
 - nelle AREE RESIDENZIALI, “aree e ambiti di conservazione” per tutti gli interventi; nel caso di preesistenze incongrue è fatto obbligo l’adeguamento alle prescrizioni sottocitate
 - nelle AREE RESIDENZIALI “aree di ristrutturazione” per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, sostituzione, ricostruzione e ampliamento;
 - nelle “AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA, E PER L’IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO” per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, sostituzione, ricostruzione, e ampliamento;
 - negli “ALLEVAMENTI DI ANIMALI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE” adiacenti alle AREE RESIDENZIALI, alle AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI” alle “AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L’IMPIEGO DEL TEMPO LIBERO” per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, sostituzione, ricostruzione e ampliamento
 - nelle AREE AGRICOLE per gli edifici residenziali, sia civili che rurali, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, sostituzione, ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione;
 - nelle AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI per tutti gli interventi.
2. Nelle aree di cui sopra gli interventi edilizi sono preordinati a realizzare il maggior livello di funzionalità possibile nel rispetto e nel recupero dei valori ambientali, artistici, architettonici, storici e testimoniali e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) le facciate devono risultare coerenti, per dimensione, materiali, proporzioni, colori, modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione con gli edifici circostanti di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale; sono esclusi rivestimenti in legno, resina o plastica, ceramica, clinker; sono ammesse soltanto zoccolature in pietra di Luserna o similare a seconda delle caratteristiche della zona, alte non più di 1.10 m. da terra e larghe al minimo 0,55 m; le superfici esterne devono essere trattate in modo quanto più possibile semplice ed uniforme, preferibilmente con intonaco frattazzato senza sovrapposizione di pastina, e con tinteggiatura a colori tradizionali del luogo;
 - b) le coperture devono sempre presentare falde, aventi pendenza compresa tra il 35% e il 50% in coppi canali alla piemontese in laterizio; i cornicioni devono adeguarsi, per oggetto, sagoma e spessore, a quelli degli edifici preesistenti di valore storico - architettonico circostanti; i canali di gronda devono essere realizzati in lamiera di acciaio o di rame con sagoma tradizionale;
 - c) è esclusa la formazione di sporti e pareti perimetrali chiuse con qualsivoglia materiale; sono escluse altresì le rientranze non necessarie, rispetto al filo della facciata;
 - d) gli eventuali balconi di nuova formazione rivolti verso gli spazi pubblici devono essere realizzati in lastre di pietra di Luserna o similare a seconda delle caratteristiche della zona su mensole dello stesso materiale e devono essere dotati di ringhiere in ferro di fattura semplice e lineare;

- e) i serramenti devono essere realizzati esclusivamente in legno o in ferro smaltato o in profili di alluminio preverniciato, con eventuali persiane a battente dello stesso materiale, restando escluse tapparelle avvolgibili, acciaio inossidabile, alluminio che non sia in profili preverniciati, ecc.; eventuali grate e serrande avvolgibili, scorrevoli o a battente, da apporsi a protezione delle aperture previste al piano terreno e rialzato degli edifici, devono essere realizzate in ferro o in acciaio smaltato, con maglie a giorno, salvo comprovate diverse esigenze e preesistenze; esse devono in ogni caso presentare disegno semplice lineare;
- f) il tamponamento dei vecchi fienili, porticati o loggiati a luci archivoltate dovrà essere operato, ove non sussista grave impedimento, con modalità che consentano la lettura delle linee architettoniche originarie e nel contesto degli interventi edilizi ammessi in area.
- g) le recinzioni possono essere conservate o realizzate solo ove ammesse dal P.R.G. o dai S.U. E.; le aree verdi e i cortili interni, di norma, non devono essere divisi da recinzioni; ove ammissibili, le recinzioni devono essere realizzate preferibilmente con siepi o in muratura, o essere costituite da un basso muretto con sovrastante inferriata a disegno semplice, lineare, preferibilmente ad elementi verticali, senza decorazioni né lavorazioni particolari improprie rispetto a quelli degli edifici preesistenti di valore storico - architettonico circostanti;
- h) le aree verdi o alberate, previste nei progetti riguardanti almeno un organismo edilizio, devono essere realizzate contestualmente agli altri interventi, e quindi decorosamente mantenute; deve essere conservato il disegno delle siepi e delle aiuole preesistenti, ove lo stesso presenti interesse ambientale o testimoniale;
- i) l'installazione delle insegne, delle scritte pubblicitarie, delle altre analoghe opere deve essere autorizzata; ove non si tratti di manutenzione straordinaria di preesistenze, ed ove il disegno complessivo della facciata non richieda un diverso assetto, le opere dianzi indicate devono di norma essere realizzate con lettere a giorno applicate direttamente sulla facciata (eccezion fatta per i segnali di interesse pubblico), ed escludere ogni alterazione o disturbo dell'ambiente;
- l) le pavimentazioni degli spazi pubblici destinati esclusivamente o prevalentemente ai pedoni devono essere realizzate in blocchetti di porfido, in acciottolato, in selciato o in altro materiale lapideo (naturale o artificiale), con eventuali parti di ammattonato; le pavimentazioni degli spazi liberi privati non espressamente riservati al parcheggio ed al transito veicolare, devono risultare uniformi ai tipi di materiale adottati per gli spazi pubblici, salva restando la possibilità di impiego del ghiaietto o del tappeto erboso; restano esclusi i manti bituminosi o comunque monolitici;
- m) gli interventi che non diano luogo a semplice manutenzione ordinaria o straordinaria devono comportare l'eliminazione delle superfetazioni e pertanto delle aggiunte che non costituiscono ampliamenti organici del fabbricato (quali tettoie, baracche, prefabbricati, gabinetti esterni), delle baracche e tettoie sorte nelle aree pertinenziali, delle opere contrastanti con l'impianto organico della costruzione;
- n) fermo restando quanto previsto ed indicato nell'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 78 del 21.07.2001 e modificato dalla D.C.S. n. 24 del 14.03.2007, i sottotetti considerati inagibili dovranno altresì presentare le seguenti caratteristiche:
- non avere tramezzature interne;
 - non avere servizi igienici e relativi impianti;
 - avere un superficie finestrata massima pari ad 1/20 della superficie di pavimento;
 - non dovranno avere accesso tramite scala fissa. Sono ammesse le scale retrattili a scomparsa.

La mancanza di una sola delle caratteristiche sopra elencate fa sì che il sottotetto sia considerato, ai fini dei conteggi della volumetria massima ammissibile del lotto, come edificabile.

3. Le disposizioni del precedente comma 2, nella considerazione degli assetti tipologici e compositivi, nei limiti di quanto compatibile con l'entità e la natura dell'intervento e con l'obiettivo di migliorare e recuperare l'ambiente circostante, devono in linea di massima essere rispettate:

- nelle AREE RESIDENZIALI "AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA" per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, sostituzione, ricostruzione e ampliamento;
- nelle AREE RESIDENZIALI "AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA" per gli interventi di nuova edificazione;
- nelle AREE RESIDENZIALI "AREE DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO" per gli interventi di nuova edificazione.

4. Le disposizioni del successivo comma 5, nella considerazione degli assetti tipologici e compositivi, nei limiti di quanto compatibile con l'entità e la natura dell'intervento e con l'obiettivo di migliorare e recuperare l'ambiente circostante, si applicano:

- nelle AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI per gli interventi di nuova edificazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, sostituzione, ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione;
- nelle AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI per gli interventi di nuova edificazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, sostituzione, ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione;
- nelle AREE AGRICOLE, per gli edifici non residenziali, nelle "AREE AGRICOLE, ALLVEMENTI PER ANIMALI", negli ALLEVAMENTI DI ANIMALI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE" in area agricola per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, sostituzione, ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione;

5. Nelle aree di cui sopra gli interventi edilizi sono preordinati a realizzare il maggior livello di funzionalità possibile nel rispetto e nel recupero dei valori ambientali e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) tutti gli interventi di cui al precedente comma, devono essere caratterizzati da coerenza e, per quanto possibile, da uniformità architettonica e tendere ad un ordinato assetto planovolumetrico generale, nel rispetto delle esigenze funzionali compatibili con le prescrizioni e le limitazioni del P.R.G. proprie dei singoli impianti.
- b) i volumi di in sviluppo (pareti di tamponamento, tetto ecc.) costruiti preferibilmente con sistemi tradizionali e le caratterizzazioni architettoniche (finestre, porte, portoni ecc.) devono essere impostati su semplici maglie strutturali modulari idonee ad assicurare l'organicità e l'uniformità degli eventuali ampliamenti.
- c) le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.

6. Per la progettazione di opere di particolare pregio architettonico, previa maggiore illustrazione del progetto, mediante fotomontaggi, plastici, vedute prospettiche, disegni particolareggiati in scala idonea per una facile e chiara comprensione, sono consentite delle deroghe alle norme di cui al presente articolo.

7. Per i fabbricati siti nelle zone di cui al comma 3 del presente articolo, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, sostituzione, ricostruzione, ampliamento e nuova

costruzione, l'uso dei coppi alla piemontese in laterizio comporta uno sconto del 20% sulla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione , altresì, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B ed ampliamento, sarà concessa una riduzione del 5% sulla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione se l'edificio oggetto del permesso di costruire sarà dotato di una vasca di raccolta di prima pioggia della capacità minima di 12,00 mc per ogni unità abitativa.

8. In ogni caso i criteri per il recupero degli edifici rurali, in qualunque area siano collocati nel P.G.R., devono essere desunti dal "Manuale per il recupero degli edifici rurali" edito della provincia di Asti in collaborazione con la Regione Piemonte.

ARTICOLO 35bis – PUNTI PANORAMICI

1. Nelle tavole di piano sono cartograficamente individuati i seguenti punti panoramici storicamente riconosciuti nell'abitato del paese:

- **Chiesa della SS. Trinità**
- **Chiesa di S. Andrea**

2. Al fine di tutelare la vista da tali punti e verso tali punti panoramici, è vietata, nelle proprietà confinanti alle suddette chiese, la realizzazione di qualsiasi tipo di barriera, naturale o artificiale, che possa occludere la visuale panoramica che da questi punti può essere usufruita.

ARTICOLO 36 - DEROGHE

1. E' consentito il rilascio del permesso di costruire in deroga alle limitazioni ed alle prescrizioni del presente P.R.G., nel caso di impianti, attrezzature, costruzioni di carattere pubblico o di interesse pubblico, nei limiti e con le procedure stabiliti dalle vigenti leggi e secondo il disposto della Circolare del P.G.R. n. 21URE del 30/12/1991.

2. I permessi di costruire di cui al precedente comma, rilasciate a soggetti diversi dagli enti pubblici, sono subordinate alla stipula di una convenzione o al rilascio di un atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49, comma quinto, della L.R. 56/77 e s. m. ed i, con cui sia garantito il mantenimento della destinazione d'uso che ha costituito il presupposto dell'esercizio della deroga, per il tempo che risulterà congruo in relazione all'interesse pubblico ed al tipo di destinazione.

ARTICOLO 37 - CHIOSCHI, EDICOLE, IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

1. E' consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, nonché degli speciali vincoli di inedificabilità, l'installazione di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale o artigianale, quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, nonché di impianti per la distribuzione di carburanti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici; non è peraltro consentita l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti, nelle aree che il P.R.G. destina a verde pubblico.

2. Lungo i tronchi di viabilità di primo e secondo livello è consentita l'installazione di centri di servizio per gli utenti della strada, costituiti dagli impianti per la distribuzione dei carburanti ed eventualmente anche da strutture di servizio artigianale (officina per il controllo e la pronta riparazione dei veicoli) e commerciale (bar, ristoro, automarket) nel rispetto del D. Lgs. n° 32/98 Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti a norma dell'art. 4 comma 4 lett. c) della L. 15.03.1997 n° 59; nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti tali interventi a titolo precario e opportunamente intervallati come previsto dal 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

3. L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.

4. Ove uno specifico Piano di settore, approvato a norma di legge, disciplini taluna delle installazioni di cui al precedente comma, il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare l'installazione medesima è subordinato al rispetto del Piano anzidetto, nonché delle disposizioni del comma seguente.

5. Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre analoghe opere in aree destinate a servizi pubblici, che coprano più di venti metri quadrati, derogabile, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa; peraltro, ove uno specifico Piano di settore ammetta installazioni dei tipi anzidetti, è ammessa una sola installazione del tipo disciplinato dal P.R.G, nei limiti della superficie coperta prevista dal Piano di settore e, in assenza di tale previsione, nei limiti di venti metri quadrati di superficie coperta.

6. Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino al Sindaco la facoltà di revocare l'assenso allorquando l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.

ARTICOLO 38 - RIDUZIONE DELLE CRITICITA' E TUTELA SISTEMA AMBIENTALE

1. Le nuove costruzioni devono essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.
2. Il progetto di intervento edilizio deve avere tra gli obiettivi la ricostruzione della vegetazione arborea ed arbustiva, in quanto questa è uno degli elementi caratterizzanti l'identità del paesaggio delle aree di pianura. Pertanto, al fine di ricomporre l'assetto funzionale e formale del paesaggio, si dovrà ricorrere a tecniche di piantumazione, determinanti per ricreare la tessitura e il colore degli ambiti coltivati, ponendo particolare attenzione alla scelta di specie autoctone.
3. Nella scelta delle sistemazioni a verde sono preferibili gli interventi in grado di contrastare il depauperamento della vegetazione naturale e l'innescare di processi spontanei di insediamento di piante infestanti.
4. Le scarpate in rilevato e in trincea, le aiuole spartitraffico e gli svincoli dovranno essere oggetto di particolare attenzione per destinarle prioritariamente al recupero ambientale per il loro inserimento ecosistemico e paesaggistico.

ARTICOLO 39 - DISPOSIZIONI PER LA GESTIONE DEL CANTIERE

1. Nel rispetto delle disposizioni normative in materia ambientale, nel cantiere in cui avranno luogo le lavorazioni per l'esecuzione dell'intervento edilizio, in riferimento alla produzione dei rifiuti derivanti dalla costruzione e dalla demolizione, questi dovranno essere gestiti mediante accurata selezione e cernita al fine di facilitare/ottimizzare il recupero e lo smaltimento in maniera differenziata. Il rifiuto, opportunamente selezionato, dovrà essere depositato possibilmente in cassoni scarrabili per evitare, per quanto possibile, contatti diretti tra il rifiuto e le acque meteoriche che potrebbero provocare sversamenti di materiale inquinante nel terreno.
2. Durante la fase di pianificazione temporale e spaziale del cantiere di intervento edilizio si dovranno scegliere tutti gli accorgimenti possibili, da attuare in fase di esecuzione dei lavori, al fine di ridurre al massimo le criticità legate alle emissioni in atmosfera che il cantiere stesso può generare.

DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO C E NUOVO IMPIANTO N.I.

AREE		VILLATA															TOT.	
		C 2	C 3	C 4	C 5	C 6	C 7	C 9	C 10	C 11	C 12	C 13	C 14	C 15	N.I. 16	C 77		
n. intervento																		
SUPERFICI																		
territoriale	mq	1.955	1.434	3.111	1.256	2.021	2.250	1.969	2.905	2.781	1.309	2.735	1.612	1.665	1.873	3.253	563	25.072
a servizi ex Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	mq	0	0	346	150	0	250	0	323	309	0	304	0	0	0	361	160	1.346
fondaria	mq	1.955	1.434	2.765	1.106	2.021	2.000	1.969	2.582	2.472	1.309	2.431	1.612	1.665	1.873	2.892	403	23.726
copertura residenziale	mq	0	0	0	0	0	0	0	96	0	0	0	0	0	0	0	0	96
copertura struttura agricola	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
altra sup. coperta	mq	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30
coperta totale	mq	30	0	0	0	0	0	0	96	0	0	0	0	0	0	0	0	126
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,48	0,40	0,40	1,00	
INDICE FONDIARIO	mc/mq	0,40	0,45	0,40	0,45	0,40	0,45	0,40	0,45	0,45	0,40	0,45	0,40	0,48	0,45	0,45	1,40	
VOLUME																		
residenziale esistente	mc	0	0	0	0	576	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	576
recupero strutture agricole	mc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nuovo impianto	mc	782	574	1.244	502	808	324	788	1.162	1.112	524	1.094	645	808	749	1.301	563	10.435
totale	mc	782	574	1.244	502	808	900	788	1.162	1.112	524	1.094	645	808	749	1.301	563	10.509
VANI																		
esistenti	n.	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
dopo il risanamento	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
recupero strutture agricole	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nuovo impianto	n.	9	6	14	6	9	4	9	13	12	6	12	7	0	8	14	6	101
totali	n.	9	6	14	6	9	10	9	13	12	6	12	7	0	8	14	6	107
ABITANTI																		
esistenti residenti	n.	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	8
insediabili	n.	9	6	14	6	9	10	9	13	12	6	12	7	0	8	14	6	107
DETTAGLIO AREE A SERVIZI																		
a servizi indicati nel P.R.G.	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
esistenti	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
da reperire all'interno della S.T.	mq	0	0	35	150	0	25	0	32	31	0	31	0	0	0	36	160	279
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.	mq	0	0	311	0	0	225	0	291	278	0	273	0	0	0	325	0	1.067
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.	n.															2		
MODALITA' DI ATTUAZIONE		P.C.	P.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.	P.C.C.	P.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.	P.C.C.	P.C.	P.C.	P.C.	P.C.C.	P.C.C.	
P.C. Permisso di costruire																		

DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO C E NUOVO IMPIANTO N.I.

AREE		SAN ROCCO										TOT.	
		C	C	C	N.I.								
n. intervento		17	18	19	21	22	23	24	25	26	N.I. 76		
SUPERFICI													
territoriale	mq	2.339	2.001	3.297	4.430	3.190	975	1.127	2.255	987	6.936	750	24.990
a servizi ex Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	mq	260	222	366	378	350	100	125	250	100	771	175	2.731
fondiarie	mq	2.079	1.779	2.931	4.052	2.836	867	1.002	2.004	877	6.165	575	22.236
copertura residenziale	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
copertura struttura agricola	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
altra sup. coperta	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
coperta totale	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	0,40	0,40	0,40	0,30	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,80	
INDICE FONDIARIO	mc/mq	0,45	0,45	0,45	0,33	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	1,04	
VOLUME													
residenziale esistente	mc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
recupero strutture agricole	mc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nuovo impianto	mc	936	800	1.319	1.329	1.276	390	451	902	395	2.774	600	9.853
totale	mc	936	800	1.319	1.329	1.276	390	451	902	395	2.774	600	9.853
VANI													
esistenti	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dopo il risanamento	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
recupero strutture agricole	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nuovo impianto	n.	10	9	15	15	14	4	5	10	4	31	7	109
totali	n.	10	9	15	15	14	4	5	10	4	31	7	109
ABITANTI													
esistenti residenti	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
insediabili	n.	10	9	15	15	14	4	5	10	4	31	7	109
DETTAGLIO AREE A SERVIZI													
a servizi indicati nel P.R.G.	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
esistenti	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
da reperire all'interno della S.T.	mq	26	22	37	0	0	0	0	0	0	77	175	300
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.	mq	234	200	330	378	350	100	125	250	100	694	0	2.431
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.	n.										4P parte		
MODALITA' DI ATTUAZIONE		P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.E.C.	
P.C.	Permesso di costruire												
P.C.C.	Permesso di costruire convenzionato												
P.E.C.	Piano esecutivo convenzionato												

DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO C E NUOVO IMPIANTO N.I.

AREE		CONCENTRICO 1/4														TOT.
		N.I.	N.I.	C	C	C	N.I.	N.I.	N.I.	N.I.	N.I.	N.I.	N.I.	N.I.	N.I.	
n. intervento		27	28	29	30	31	32	34	35	35/1	35/2	36	37	39	38	
SUPERFICI																
territoriale	mq	5.778	7.118	2.043	7.540	1.564	4.495	2.195	7.571	5.295	1.660	7.767	18.099	4.524	9.730	77.808
a servizi ex Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	mq	417	514	227	886	0	450	244	757	530	760	777	1.475	325	1.351	7.956
fondiarie	mq	5.361	6.604	1.816	6.654	1.564	4.046	1.951	6.814	5.295	1.660	6.990	16.624	4.199	8.379	71.143
copertura residenziale	mq	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150
copertura struttura agricola	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
altra sup. coperta	mq	0	0	0	0	0	0	0	200	200	0	0	0	0	0	200
coperta totale	mq	0	0	0	150	0	0	0	200	200	0	0	0	0	0	350
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	0,26	0,26	0,40	0,44	0,40	0,36	0,40	0,36	0,36	1,50	0,36	0,28	0,26	0,50	
INDICE FONDIARIO	mc/mq	0,28	0,28	0,45	0,45	0,40	0,40	0,45	0,40	0,36	1,50	0,40	0,305	0,28	0,58	
VOLUME																
residenziale esistente	mc	0	0	0	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	900
recupero strutture agricole	mc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nuovo impianto	mc	1.502	1.851	817	2.290	626	1.618	878	2.726	1.906	2.490	2.796	5.068	1.176	4.865	27.883
totale	mc	1.502	1.851	817	3.190	626	1.618	878	2.726	1.906	2.490	2.796	5.068	1.176	4.865	28.783
VANI																
esistenti	n.	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
dopo il risanamento	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
recupero strutture agricole	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nuovo impianto	n.	17	21	9	25	7	18	10	30	21	28	31	59	13	54	313
totali	n.	17	21	9	35	7	18	10	30	21	28	31	59	13	54	323
ABITANTI																
esistenti residenti	n.	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
insediabili	n.	17	21	9	35	7	18	10	30	21	28	31	59	13	54	324
DETTAGLIO AREE A SERVIZI																
a servizi indicati nel P.R.G.	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
esistenti	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
da reperire all'interno della S.T.	mq	41	51	23	89	0	45	24	76	530	0	78	0	0	0	881
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.	mq	376	463	204	797	0	405	220	681	0	760	699	1.475	325	1.350	7.074
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.	n.				7P-I		7P-I	7P-I	8		32P	8I			12P	
MODALITA' DI ATTUAZIONE																
P.C.	Permesso di costruire	P.E.C.	P.E.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.	P.E.C.	P.C.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.
P.C.C.	Permesso di costruire convenzionato															
P.E.C.	Piano esecutivo convenzionato															

DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO C E NUOVO IMPIANTO N.I.

AREE		CONCENTRICO 2/4										TOT.
		C	C	C	C	C	€	C	C	N.I.	C	
n. intervento		40	41	42	44	45	46	47	50	51	52	
SUPERFICI												
territoriale	mq	2.306	2.174	5.176	2.045	3.578	1.105	2.155	1.720	6.584	2.386	28.124
a servizi ex Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	mq	0	0	575	0	398	0	0	0	742	0	1.715
fondaria	mq	2.306	2.174	4.601	2.045	3.180	1.105	2.155	1.720	5.842	2.386	26.409
copertura residenziale	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
copertura struttura agricola	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
altra sup. coperta	mq	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	50
coperta totale	mq	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	50
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,44	0,41	0,40	
INDICE FONDIARIO	mc/mq	0,40	0,40	0,45	0,40	0,45	0,40	0,40	0,44	0,46	0,40	
VOLUME												
residenziale esistente	mc	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
recupero strutture agricole	mc	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
nuovo impianto	mc	922	870	2.070	818	1.431	442	862	759	2.670	954	11.356
totale	mc	922	870	2.070	818	1.431	442	862	759	2.670	954	11.356
VANI												
esistenti	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dopo il risanamento	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
recupero strutture agricole	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nuovo impianto	n.	10	10	23	9	16	5	10	8	30	11	127
totali	n.	10	10	23	9	16	5	10	8	30	11	127
ABITANTI												
esistenti residenti	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
insediabili	n.	10	10	23	9	16	5	10	8	30	11	127
DETTAGLIO AREE A SERVIZI												
a servizi indicati nel P.R.G.	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
esistenti	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
da reperire all'interno della S.T.	mq	0	0	58	0	40	0	0	0	74	0	172
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.	mq	0	0	518	0	358	0	0	0	668	0	1.544
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.	n.			8P						16P		
MODALITA' DI ATTUAZIONE												
P.C.	Permesso di costruire	P.C.	P.C.		P.C.	P.C.C.	P.C.	P.C.	P.C.C.	P.E.C.	P.C.	
P.C.C.	Permesso di costruire convenzionato											
P.E.C.	Piano esecutivo convenzionato											

DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO C E NUOVO IMPIANTO N.I.

AREE		CONCENTRICO 3/4											TOT.
		N.I.	C	C	C	C	N.I.	N.I.	N.I.	N.I.	N.I.	N.I.	
n. intervento		53	54	56	57	58	59	60	61	62	63	64	
SUPERFICI													
territoriale	mq	8.402	2.104	3.011	2.955	1.601	1.359	2.156	1.646	1.907	2.392	3.620	23.495
a servizi ex Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	mq	840	0	335	0	0			462				1.637
fondiarie	mq	7.562	2.104	2.676	2.955	1.601	1.246	1.976	1.509	1.748	2.193	3.318	21.868
copertura residenziale	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
copertura struttura agricola	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
altra sup. coperta	mq	0	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0	140
coperta totale	mq	0	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0	140
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	0,36	0,40	0,40	0,40	0,40	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	
INDICE FONDARIARIO	mc/mq	0,40	0,40	0,45	0,40	0,40	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	
VOLUME													
residenziale esistente	mc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
recupero strutture agricole	mc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nuovo impianto	mc	3.025	842	1.204	1.182	640	408	647	494	572	718	1.086	8.520
totale	mc	3.025	842	1.204	1.182	640	408	647	494	572	718	1.086	8.520
VANI													
esistenti	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dopo il risanamento	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
recupero strutture agricole	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nuovo impianto	n.	34	9	13	13	7	5	7	5	6	8	12	94
totali	n.	34	9	13	13	7	5	7	5	6	8	12	94
ABITANTI													
esistenti residenti	n.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
insediabili	n.	34	9	13	13	7	5	7	5	6	8	12	94
DETTAGLIO AREE A SERVIZI													
a servizi indicati nel P.R.G.	mq	0	0	0	0	0			0				0
esistenti	mq	0	0	0	0	0			0				0
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.	mq	0	0	0	0	0			0				0
da reperire all'interno della S.T.	mq	0	0	34	0	0			0				34
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.	mq	840	0	301	0	0			462				1.603
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.	n.	18PGS							20P (1090 mq)				
MODALITA' DI ATTUAZIONE													
P.E.C.		P.E.C.	P.C.	P.C.C.	P.C.	P.C.			59,60, 61 ,62,63,64	P.E.C.	UNICO		
P.C.	Permesso di costruire												
P.C.C.	Permesso di costruire convenzionato												
P.E.C.	Piano esecutivo convenzionato												

DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO C E NUOVO IMPIANTO N.I.

AREE	BRICCO VISCONTI		TOT.	
	N.I.	C		
n. intervento	69	70		
SUPERFICI				
territoriale	mq	2.668	975	3.643
a servizi ex Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	mq	296	0	296
fondiarìa	mq	2.372	975	3.347
copertura residenziale	mq	0	0	0
copertura struttura agricola	mq	0	0	0
altra sup. coperta	mq	0	0	0
coperta totale	mq	0	0	0
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	0,40	0,40	
INDICE FONDIARIO	mc/mq	0,45	0,40	
VOLUME				
residenziale esistente	mc	0	0	0
recupero strutture agricole	mc	0	0	0
nuovo impianto	mc	1.067	390	1.457
totale	mc	1.067	390	1.457
VANI				
esistenti	n.	0	0	0
dopo il risanamento	n.	0	0	0
recupero strutture agricole	n.	0	0	0
nuovo impianto	n.	12	4	16
totali	n.	12	4	16
ABITANTI				
esistenti residenti	n.	0	0	0
insediabili	n.	12	4	16
DETTAGLIO AREE A SERVIZI				
a servizi indicati nel P.R.G.	mq	0	0	0
esistenti	mq	0	0	0
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.	mq	0	0	0
da reperire all'interno della S.T.	mq	30	0	30
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.	mq	266	0	266
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.	n.			
MODALITA' DI ATTUAZIONE		P.C.C.	P.C.	
P.C.	Permesso di costruire			
P.C.C.	Permesso di costruire convenzionato			
P.E.C.	Piano esecutivo convenzionato			

DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO C E NUOVO IMPIANTO N.I. - TOTALE

		VILLATA	SAN ROCCO	CONCENTRICO	BRICCO VISCONTI	TOTALE
SUPERFICI						
territoriale	mq	26.328	24.990	137.764	3.643	192.725
a servizi ex Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	mq	1.496	2.731	12.005	296	16.527
fondaria	mq	24.832	22.236	127.043	3.347	177.459
copertura residenziale	mq	96	0	150	0	246
copertura struttura agricola	mq	0	0	0	0	0
altra sup. coperta	mq	30	0	456	0	486
coperta totale	mq	126	0	606	0	732
VOLUME						
residenziale esistente	mc	576	0	900	0	1.476
recupero strutture agricole	mc	0	0	0	0	0
nuovo impianto	mc	10.435	9.853	51.218	1.457	72.964
totale	mc	11.011	9.853	52.118	1.457	74.440
VANI						
esistenti	n.	6	0	10	0	16
dopo il risanamento	n.	0	0	0	0	0
recupero strutture agricole	n.	0	0	0	0	0
nuovo impianto	n.	107	109	572	16	804
totali	n.	113	109	583	16	822
ABITANTI						
esistenti residenti	n.	8	0	4	0	12
insediabili	n.	113	109	583	16	821

DETTAGLIO DELLE AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA R.U.

		SAN ROCCO	
		R.U.	
AREE			
n. intervento			1
SUPERFICI			
territoriale	mq		6.800
a servizi ex Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	mq		944
fondiarie	mq		5.856
copertura residenziale	mq		0
copertura struttura agricola	mq		0
altra sup. coperta	mq		1.025
coperta totale	mq		1.025
INDICE TERRITORIALE	mc/mq		0,50
INDICE FONDARIO	mc/mq		0,58
VOLUME			
residenziale esistente	mc		0
recupero strutture agricole	mc		0
nuovo impianto	mc		3.400
totale	mc		3.400
VANI			
esistenti	n.		0
dopo il risanamento	n.		0
recupero strutture agricole	n.		0
nuovo impianto	n.		38
totali	n.		38
ABITANTI			
esistenti residenti	n.		0
insediabili	n.		38
DETTAGLIO AREE A SERVIZI			
a servizi indicati nel P.R.G.	mq		0
esistenti	mq		0
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.	mq		0
da reperire all'interno della S.T.	mq		944
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.	mq		0
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.	n.		
MODALITA' DI ATTUAZIONE		P.E.C.	
P.C.	Permesso di costruire		
P.C.C.	Permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla tabella dell'art. 26 nella N.d.A.		
P.E.C.	Piano esecutivo convenzionato		

DETTAGLIO DELLE AREE TURISTICHE, RICETTIVE, SPORTIVE Tu.

AREE		T.u.	T.u.	T.u.	T.u.	T.u.	TOT
n. intervento		1	2	3	4	5	
SUPERFICI							
territoriale	mq	2.937	6.673	3.507	4.306	16.722	34.145
a servizi indicate nel P.R.G. o da reperire all'interno della S.T.	mq	894	0	1.067	1.311	1.858	5.130
fondiarie	mq	2.043	6.673	2.439	2.996	14.864	29.015
RAPPORTO COPERTURA TERRITORIALE	mc/mq	0,35	0,00	0,35	0,35	0,10	
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	1,46	0,00	1,46	1,46	0,53	
INDICE FONDIARIO	mc/mq	2,10	0,00	2,10	2,10	0,60	
SUPERFICI COPERTE							
turistica esistente	mq	299	955	381	60	0	1.695
ampliamento/nuovo impianto	mq	416	0	473	989	1.486	3.364
totale	mq	715	955	854	1.049	1.486	5.059
VOLUME							
turistica esistente	mq	1.792	5.730	2.286	360	0	10.168
ampliamento/nuovo impianto	mq	2.498	0	2.836	5932	8.918	20.184
totale	mq	4.290	5.730	5.122	6.292	8.918	30.352
VANI/ABITANTI							
abitanti esistenti residenti	n.	3	3	0	3	0	9
vani/abitanti teorici insediabili	n.	36	48	43	52	74	253
DETTAGLIO AREE A SERVIZI							
a servizi indicati nel P.R.G.	mq	0	0	0	0	0	0
esistenti	mq	0	0	0	0	0	0
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.	mq	0	0	0	0	0	0
da reperire all'interno della S.T.	mq	894	0	0	1.311	1.858	4.063
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.		0	0	1.067	0	0	1.067
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.							
MODALITA' DI ATTUAZIONE		P.E.C.	P.C.	P.C.C.	P.E.C.	P.E.C.	
P.C.	Permesso di costruire per ampliamenti inferiori al 20% della superficie utile netta degli edifici esistenti						
P.C.C.	Permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla tabella dell'art. 26 nella N.d.A.						
P.E.C.	Piano esecutivo convenzionato						

ELENCO SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO AREE RESIDENZIALI

I.			
----	--	--	--

numero	es.	mq	pr
--------	-----	----	----

7			19.248
22	1.597		1.500
26	1.500		

Tot. Es.	3.097		
Tot. Pr.			20.748

Totale 23.845

I.C.			
------	--	--	--

numero	es.	mq	pr
--------	-----	----	----

1		3.382	
4		1.350	
7			0
19	579		
23	3.933		
25	1.515		
26	4.503		
28	223		
29			2.798
32	3.708		

Tot. Es.	19.193		
Tot. Pr.			2.798

Totale 21.991

P.G.S.			
--------	--	--	--

numero	es.	mq	pr
--------	-----	----	----

1		6.716	
2			3.192
4			0
6	27.169		2.198
8			0
9	1.297		
15	1.321		
17	7.601		
18			9.474
24			1.521
30	265		

Tot. Es.	44.369		
Tot. Pr.			16.385

Totale 60.754

P.			
----	--	--	--

numero	es.	mq	pr
--------	-----	----	----

2			700
3	1.906		
4	1.550		1.606
5	3.257		
7			2.404
8			181
10			1.288
11			3.255
12			2.096
13			1.838
14	370		
16			946
20			462
21			0
27			2.280
30	102		
31			1.300
32			1.925
33			5.160

Tot. Es.	7.185		
Tot. Pr.			18.252

Totale 25.437

TOTALE COMPLESSIVO SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO DELLE AREE RESIDENZIALI 132.027 mq

DETTAGLIO DELLE AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI CONFERMATI LORO UBICAZIONE CLU

AREE		C.L.U.	TOT							
n. intervento		IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	
SUPERFICI										
territoriale	mq	18.930	32.299	54.295	16.849	50.357	4.520	1.387	11.261	189.898
a servizi indicate nel P.R.G. o da reperire all'interno della S.T.	mq	4.036	0	4.936	0	5.348	411	126	1.024	15.881
viabilità pubblica	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	
fondiarie	mq	14.893	32.299	49.359	16.849	45.009	4.109	1.261	10.237	174.016
RAPPORTO COPERTURA TERRITORIALE	mc/mq	0,40	0,50	0,45	0,50	0,45	0,15	0,45	0,45	
RAPPORTO COPERTURA FONDARIO	mc/mq	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
SUPERFICI COPERTE										
Produttività esistente	mq	4.310	7.640	7.547	5.244	18.310	791	412	955	45.209
ampliamento/nuovo impianto	mq	3.137	8.510	17.133	3181	4.195	1.264	218	4.164	41.802
totale	mq	7.447	16.150	24.680	8.425	22.505	2.055	630	5.119	87.011
DETTAGLIO AREE A SERVIZI										
A servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	mq	1.489	3.230	4.936	1.685	4.501	411	126	1.024	17.402
esistenti	mq	0	0	0	0	5.348	0	0	0	5.348
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.	mq	1.489	0	0	0	0	0	0	0	1.489
da reperire all'interno della S.T.	mq	0	0	4.936	0	0	411	126	1.024	6.497
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.	mq	0	3.230	0	1.685	0	0	0	0	4.915
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.	n.	2	5	-	5	4				
MODALITA' DI ATTUAZIONE										
P.C.		P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	
P.C.	Permesso di costruire per ampliamenti inferiori al 20% della superficie utile netta degli edifici esistenti									
P.C.C.	Permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla tabella dell'art. 26 nella N.d.A.									
P.E.C.	Piano esecutivo convenzionato									

DETTAGLIO DELLE AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI DI RIORDINO Ri E COMPLETAMENTO Co

AREE		R.I.	R.I.	R.I.	R.I.	R.I.	R.I.	TOT
n. intervento		IV	V	VI	VII	VIII	IX	
SUPERFICI								
territoriale	mq	27.337	20.743	23.641	9.128	29.289	8.500	80.267
a servizi indicate nel P.R.G. o da reperire all'interno della S.T.	mq	5.467	0	4.728	1.826	5.858	1.700	16.053
viabilità pubblica	mq	1.474	2.568	103	826	579	925	2.156
fondiarie	mq	20.396	18.175	18.810	6.476	28.710	5.875	67.916
RAPPORTO COPERTURA TERRITORIALE	mc/mq	0,32	0,44	0,40	0,35	0,44	0,35	
RAPPORTO COPERTURA FONDIARIO	mc/mq	0,50	0,50	0,50	0,50	0,45	0,50	
SUPERFICI COPERTE								
Produttività esistente	mq	0	0	0	0	3.860	0	3.860
ampliamento/nuovo impianto	mq	6.601	9.088	9.405	3.238	8.051	2.938	24.057
totale	mq	6.601	9.088	9.405	3.238	11.911	2.938	27.917
DETTAGLIO AREE A SERVIZI								
A servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	mq	5.467	4.149	4.728	1.826	5.858	1.700	16.053
esistenti	mq	0	0	0	0	0	0	0
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.	mq	0	0	0	0	0	0	0
da reperire all'interno della S.T.	mq	5.467	0	4.728	1.826	0	1.700	10.195
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.	mq	0	4.149	0	0	5.858	0	5.858
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.	n.		5			6		
MODALITA' DI ATTUAZIONE		P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C.	P.E.C. *	P.E.C.	
P.C.	Permesso di costruire							
P.C.C.	Permesso di costruire convenzionato							
P.E.C.	Piano esecutivo convenzionato							
P.E.C.*	Piano esecutivo convenzionato in corso di realizzazione							

DETTAGLIO DELLE AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO Nu. Im.

AREE		N.I.
n. intervento		II
SUPERFICI		
territoriale	mq	60.815
a servizi indicate nel P.R.G. o da reperire all'interno della S.T.	mq	12.163
viabilità pubblica	mq	0
fondaria	mq	48.652
RAPPORTO COPERTURA TERRITORIALE	mc/mq	0,30
RAPPORTO COPERTURA FONDIARIO	mc/mq	0,40
SUPERFICI COPERTE		
Produttività esistente	mq	0
ampliamento/nuovo impianto	mq	14.061
totale	mq	14.061
DETTAGLIO AREE A SERVIZI		
A servizi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.	mq	12.163
esistenti	mq	0
indicati dal P.R.G. da cedere gratuitamente nella S.T.	mq	0
da reperire all'interno della S.T.	mq	12.163
da reperire o monetizzare nelle aree di P.R.G.	mq	0
numero aree a servizi di pertinenza, indicate nel P.R.G.	n.	
MODALITA' DI ATTUAZIONE		P.E.C.
P.C.	Permesso di costruire	
P.C.C.	Permesso di costruire convenzionato	
P.E.C.	Piano esecutivo convenzionato.	
P.E.C.*	Piano esecutivo convenzionato in corso di realizzazione	

ELENCO SPAZI PUBBLICI AL SERVIZIO IMPIANTI PRODUTTIVI

P.R.G.C. VIGENTE					
		Es.		Pr.	
Numero		mq.		mq.	mq.
2				4.036	
3				6.328	
4		2.380		2.932	
5				12.260	
6				5.858	
7				12.848	
Da reperire nella S.T.				16.779	

Tot. Es.		2.380			
Tot. Pr.				61.041	
Totale					63.421
VERIFICA				63.421	

VARIANTE PARZIALE 4					
		Es.		Pr.	
		mq.		mq.	mq.
				4.036	
		2.380		2.932	
				12.260	
				5.858	
				41.117	

2.380					
				66.203	
					68.583
				68.583	

MAGGIORI DEI NECESSARI A SODDISFARE LA QUANTITA' DI AREE A SERVIZI EX ART. 24 L.R. 56/77 e s.m.i

Dettaglio del modo di acquisizione delle aree a servizi indicate del P.R.G.

Numero	Nu.Im.	Ri				C.L.U.		TOTALE
		IV	V	VIII	IX	X	XII	
2						1489		1.489
3		6.328						6.328
4								
5			4.149			3.230	1.685	9.064
6				5.858				5.858
7	12848							12.848