

Regione Piemonte

COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO

Provincia di Cuneo

PIANO REGOLATORE

GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N° 1

(ex quinto comma art. 17 L.R. n.56/77 e succ.ve mod. ed int.ni)

PROGETTO PRELIMINARE

Adozione: D.C.C. n. del

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

RELAZIONE DI VARIANTE

Architetti Giorgio Rossi e Chiara Avagnina

INDICE

1. Premessa:

- Scopo della variante
- riassumendo
- iter procedurale
- dal “documento tecnico per la verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.”
- verifica dei requisiti di “variante parziale”

2. *Descrizione della variante.*

2.1- Modifiche apportate alla cartografia di Piano.

2.2 - Le modifiche alla normativa

2.2.1 – Modifiche normative

2.2.2 – Modifiche alle Schede RE e PC

Allegati:

- Deliberazione della Giunta Regionale 10 marzo 2014, n. 25-7215 - L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni. Comune di Torre San Giorgio (CN). Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.
- fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica:
 - parere ambientale espresso dalla Prov. Di Cuneo – Settore Tutela del Territorio – Ufficio pianificazione con nota: Classifica 08.04/3-2017, protocollata presso il Comune di Torre San Giorgio il 03/05/2017 al n. 0001543;
 - parere dell'ASL CN1 – S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica - nota del 5/05/2017, protocollata presso il Comune di Torre San Giorgio il 08/05/2017 al n. 0001591;
 - parere dell'ARPA Piemonte – nota Prot. 41293 del 15/05/2017 – inviata al Comune con P.E.C.;
 - provvedimento Finale dell'Organo Tecnico Comunale del 17/05/2017;

1. Premessa.

Il vigente P.R.G.C. fu approvato come Variante di Revisione al PRG del comune di Torre San Giorgio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 25-7215 del 10 marzo 2014.

Scopo della variante.

L'obiettivo della presente variante, predisposta ai sensi del quinto comma art. 17 L.R. n.56/77 e s.m.i., è quello di:

- dare risposta alle necessità di ampliamento di due attività produttive, situate in aree "artigianali e industriali "PC" di "riordino e di completamento", per consentire loro di adeguarsi alle necessità aziendali.

La Zona 03PC01 verrà "ampliata" di 8.000 mq.

La Zona **Zona 05PC01A** verrà "riordinata" e "ampliata" di 22.000 mq. e prenderà anche atto della già avvenuta rilocalizzazione della Bealera Braidasso;

- trasformare l'area già a servizi 03SP04, in una zona "residenziale esistente" ampliando la 03RE07 e rilocalizzando, a pari superficie, quest'area già destinata a servizi 03SP04 presso l'area 02SV11 esistente.

Questa trasformazione non incrementa la capacità edificatoria in quanto le Aree RE sono già globalmente vincolate ad una volumetria massima definita nel Piano (3.000mc).

- correggere un errore materiale di confine dell'area "02SP05" che attualmente erroneamente ingloba piccole porzioni di due edifici esistenti sull'attigua zona "02RE05";
- correggere un errore di riporto sulla tavola di PRGC, della Bealera Braidasso in corrispondenza dell'Area 05PC01-P2, e della sagoma dell'edificio industriale ivi presente;
- sostituire negli articoli 3 – 7 – 15 – 23 – 26 delle N.d.A. la dizione "permesso di costruire" con "titolo abilitativo";
- apportare alcune modifiche chiarificatrici agli articoli 4 – 5 – 16 – 17 – 21;
- adeguare l'art. 21 all'avvenuto riordino e ampliamento dell'area "PC";
- modificare le schede "PC" ed "RE" adeguandole agli ampliamenti e al riordino effettuato;

Riassumendo.

La presente Variante n.1 al vigente P.R.G.C. prevede di effettuare le seguenti modifiche:

nelle N.d.A. si sono modificati gli art. 3 – 4 – 5 – 7 – 15 – 16 – 17 – 21 – 23 – 26;

Delle Schede si è modificata la Scheda "PC" e la scheda "RE" (questa scheda non subisce modifiche influenti anche se si incrementa di 813 mq. la superficie fondiaria, poichè nelle N.d.A. è già stato previsto un limite massimo "complessivo" di mc. realizzabili (3.000)).

Nella cartografia si sono modificate:

le tavole:

- 3.1 Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000
- 4.1 Concentrico - 1/2000
 - o per ampliare la Zona 03PC01
 - o per trasformare l'area a servizi 03SP04 in area "residenziale esistente" incorporandola nella Zona 03RE07 e trasferire questa superficie, già

- destinata a parcheggio (*che conserverà l'identica sigla 03SP04 e superficie*), nei pressi dell'esistente area a servizi 02SV11;
- per correggere due errori materiali di disegno (Aree 02SP05 e 05PC01-P2);
- 3.3 Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000
- 4.3 Concentrico - 1/2000
 - per riordinare in un'unica nuova Zona 05PC01A le zone:
 - 05PC01a (tutta)
 - 05PC01 (parte)
 - 05PC02 (parte)
 - per questo riordino si è pure modificata (aumentata) la Zona 05PC03
 - analogamente si è ridotta in parte l'area 05SA04 oggi destinata a servizi (parcheggio)
 - si sono individuate due aree due nuove aree a servizi (parcheggi) sottraendole in parte alla 05PC02 e in parte alla 05PC01
 - si è ampliata l'intera nuova Zona 05PC01A verso l'attigua Bealera Braidasso che è stata recentemente spostata all'esterno (Est)
 - si è preso atto di un errore materiale di riporto dell'alveo della Bealera e dell'edificio industriale presso di essa esistente, autorizzato a suo tempo secondo il Piano allora vigente, correggendo il tracciato del rio e la sagoma dell'edificio presente; conseguentemente si è compensata la porzione di area (edificio) oggi ricadente nella fascia verde, riducendo di una pari superficie la perimetrazione della zona.
 - Per trasferire l'area a servizi 03SP04, trasformata in 03RE07, presso l'area 02SV11 esistente.
 - Per correggere un errore di riporto sulla tavola di PRGC, della Bealera Braidasso in corrispondenza dell'Area 05PC01-P2, e della sagoma dell'edificio industriale ivi presente.

Conseguentemente, come detto, si sono modificate le schede “PC” ed “RE” adeguandole agli ampliamenti e al riordino effettuato;

Iter procedurale.

Ai fini VAS si è proceduto alla verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) secondo quanto previsto dal comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/1977, come modificato dalla LR 3/2013.

Vista la “verifica preventiva”:

- la Provincia di Cuneo ha espresso parere di “non assoggettamento alla procedura di V.A.S.”, con nota Classifica 08.04/3-2017, protocollata presso il Comune di Torre San Giorgio il 03/05/2017 al n. 0001543;
- l'A.S.L. CN1 ha espresso parere di “non assoggettamento alla procedura di V.A.S.” con nota del 5/05/2017 protocollata presso il Comune di Torre San Giorgio il 08/05/2017 al n. 0001591;
- l'A.R.P.A. Piemonte ha espresso parere di “non assoggettamento alla procedura di V.A.S.” con nota prot. 41293 del 15/05/2017;

A conclusione di questo procedimento l'Organo Tecnico Comunale, autorizzato nella persona dell'arch. Graziella Ravera dell'U.T.C. di Scarnafigi con nota prot. 1060 del 27/03/2017, ha emesso il proprio “Provvedimento Finale” in data 17/05/2017.

A seguito di questi contributi si è proceduto nella redazione del progetto di variante iniziata con la "Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" di cui qui di seguito si riportano le analisi dei temi sensibili.

Questa "verifica preventiva", come detto, ha permesso di chiarire l'assoluta compatibilità della Variante e quindi accertare l'esclusione dall'obbligo della "valutazione ambientale".

Dal documento tecnico per la "verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.

(Omissis)

3 DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.

La variante, come già dettagliatamente descritto, consisterà in modifiche:

- alle N.T.A. finalizzate a:
 - adeguamenti delle NTA alle recenti definizioni di intervento urbanistico (art. 3 – 7 – 15 – 23 - 26),
 - ridefinizione e chiarimenti Art. 4 – 5 – 16 – 17 – 21
 - una più chiara definizione del conteggio delle "consistenze quantitative" definite dall'art. 16 punto 3.3 delle NTA
 - adeguamento della normativa relativa alle zone PC a seguito dell'ampliamento dell'area 03PC01 e del riordino e ampliamento delle Aree 05PC01 + 05PC01a + 05PC02 + 05PC03 (art. 21)
- Queste "modifiche" costituiscono un semplice adeguamento normativo.

- nell'aggiornamento delle schede:

- "PC" - Aree Produttive Artigianali e Industriali (sch. n. 12)
 - "RE" – Aree Residenziali Esistenti (sch. n. 2)
- (questa scheda non subisce modifiche influenti anche se si incrementa di 813 mq. la superficie fondiaria, poichè nelle N.d.A. è già stato previsto un limite massimo "complessivo" di mc. realizzabili (3.000)).

La variante consisterà altresì:

- nell'ampliamento (mq. 8.000) dell'Area Produttiva 03PC01;
- nel riordino e ripermetrazione dell'Area Produttiva costituita dalle Zone 05PC01 + 05PC01a + 05PC02 + 05PC03 parte + parcheggio 05SA04
- nell'ampliamento (mq. 22.000) di questa nuova Zona 05PC01A

Il complessivo aumento delle due Zone "produttive" (30.000 mq.) è contenuto nel 6% dell'aumento concedibile con "variante parziale" (esistenti mq. $551.804/100 \times 6 = 33.108$ con un avanzo di mq. 3.108 disponibili per eventuali futuri ampliamenti.

Queste "modifiche" costituiscono il riconoscimento di necessità di ampliamenti aziendali che l'Amministrazione Comunale intende accogliere per mantenere e aumentare le possibilità di occupazione sul proprio territorio.

La variante consisterà ancora:

- nella trasformazione di un'area attualmente destinata a servizi ma ritenuta non necessaria (03SP04), in "residenziale esistente" (03RE07) e conseguente rilocalizzazione della stessa in prossimità dell'area (02SV11) utilizzata;
- nella correzione di errori materiali di disegno:
 - area destinata a servizi (02SP05) che ingloba un pezzo dell'attiguo edificio esistente in zona residenziale esistente (02RE05);
 - errore di riporto del corso attuale del Rio Braidasso e dell'edificio industriale esistente con compensazione dell'area ricadente nella fascia verde mediante riduzione di un'identica superficie di Zona (Ditta EVAC);
- nella trasformazione di un'area destinata a servizi (parcheggio) 03SP04 in area residenziale esistente 03RE07 e trasferimento di questi servizi (a parità di superficie) in altra zona più idonea.

Queste "modifiche" non possono considerarsi rilevanti in quanto trattano di un'area destinata a "servizi" (parcheggio) mai attuata, a favore di una zona dove è presente un'altra area destinata a "servizi" (verde pubblico) perfettamente funzionante e frequentata.

3.1 Localizzazione delle aree interessate alla variante.

Le aree interessate alle varianti sono:

- la Zona 03PC01 con l'attiguo spazio pubblico 03SV04 localizzata a margine dell'abitato in prossimità dell'uscita verso Moretta e Verso Cardè.

Qui l'ampliamento di 8.000 mq. si estende su di un terreno già classificato agricolo.

- *La nuova zona 05PC01A di "riordino e completamento" occupa un'ampia area all'interno della Zona Produttiva artigianale e industriale all'inizio del paese verso Saluzzo. L'ampliamento previsto di 22.000 mq. avverrà, anche in questo caso, su di un terreno già classificato agricolo e sul vecchio sedime della Bealera Braidasso oggi traslata e trasformando l'esistente strada interna in Zona produttiva.*
- *L'ampliamento della Zona 03RE07 Residenziale Esistente è localizzato su di un terreno intercluso all'interno di una zona edificata di Via Monviso già individuato come parcheggio (03SP04) che sarà trasferito lungo la strada Comunale di Scarnafigi in prossimità dell'area verde 02SV11. Questo "ampliamento" è comunque contenuto nei 3.000 mc. massimi concedibili dal vigente PRGC sul totale delle Aree RE.*

3.2 Vincoli presenti sulle aree oggetto di variante.

Sulla porzione dell'area 05PC02 costituente l'ampliamento è presente il Rio (Bealera) Braidasso con le sue fasce di rispetto.

La Regione Piemonte – Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Montagna, Foreste, Protezione Civile, Trasporti e Logistica – Settore Tecnico Regionale – Cuneo con Determinazione n° 2187 del 18/08/2016 ha autorizzato lo spostamento del sedime di questo Rio, e conseguentemente dei vincoli connessi, in margine all'ampliamento previsto per questa Zona.

3.3 Presenza di aree protette e siti d'Interesse Comunitario.

Le previsioni in variante non interferiscono con alcuna area protetta ne' vi sono siti d'interesse Comunitario.

3.4 P.T.P. Piano Territoriale Provinciale.

Le previsioni in variante non interferiscono con le previsioni del PTP.

3.5 Pericolosità geomorfologica.

Circa la pericolosità geomorfologica si rinvia allo specifico studio predisposto dal geologo dott. Orlando Costagli, allegato alla presente dal quale risulta che Le previsioni in variante non modificano in alcun modo le previsioni contenute nel P.R.G.C. vigente e recentissimamente approvato.

3.6 Compatibilità acustica.

Circa la compatibilità acustica si rinvia allo specifico studio predisposto dal dott. Antonio Brone, allegata alla presente dalla quale risulta che gli interventi previsti risultano acusticamente compatibili.

3.7 Accessibilità ed urbanizzazioni.

Le previsioni in variante non modificano le previsioni già contenute nel P.R.G. vigente e la scelta originale effettuata nell'individuazione delle varie Zone interessate.

3.8 Eventuale presenza di industrie a rischio.

Nelle aree interessate alla Variante non esistono attività a rischio ne' le modifiche della presente variante le prevedono.

4 INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE CONSEGUENTI ALLA VARIANTE.

Non si rilevano impatti significativi di alcun genere.

Tutto ciò premesso si ritiene di poter concludere che la presente variante non presenti assolutamente effetti negativi sull'ambiente e che pertanto non sia da sottoporre a procedimento integrativo della V.A.S. a suo tempo predisposta per il P.R.G.C. vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 25-7215 del 10 marzo 2014.

VERIFICA DEI REQUISITI DI “VARIANTE PARZIALE”.
Relativamente al disposto dell'Art.17 punti 5-d - 5-e - 5-f)

VERIFICA DEI REQUISITI di “VARIANTE PARZIALE”

secondo il disposto dell'Art.17 punto 5-d)

(omissis) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

Dalla tabella relativa alle “AREE PER SERVIZI A SERVIZIO DELLE RESIDENZE”:

- la trasformazione dell'area a servizi 03SP04 in “area residenziale esistente 03RE07” (mq. 813) è compensata dallo spostamento di un'identica superficie in corrispondenza della zona 02SV11.
- la trasformazione di parte dell'area 05SA04 (mq. 1623) in zona PC (*aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento*) è compensata dalla rilocalizzazione, in due altre nuove aree per servizi di superficie di mq. 1.237 e 386 per un identico totale di mq. 1.623.

si rileva che:

- il totale delle aree a standard previste ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 nel vigente P.R.G.C è attualmente pari a mq. 58.277 e che quindi la variante per essere “non strutturale”, ai sensi dell'art.17 della L.R. 56/77, non deve modificare questa superficie oltre lo 0,5% sia in meno che in più: $58.277 \times 0.5\% = \text{mq. } 291,4$, cosa che non avviene.

VERIFICA DEI REQUISITI di “VARIANTE PARZIALE”

secondo il disposto dell'Art.17 punto 5-e)

(omissis) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente (omissis) in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, (omissis).

- L'aggiunta dei 813 mq. all'area 03RE07 “residenziale esistente” dovuta alla trasformazione dell'area 03SP04 non modifica la capacità insediativa totale e conseguentemente la popolazione teorica insediabile in quanto per queste aree “RE” le N.d.A. del Piano prevedono una volumetria massima realizzabile pari a mc. 3.000, per la quale gli standard sono già stati verificati.

VERIFICA DEI REQUISITI DI “VARIANTE PARZIALE”

secondo il disposto dell'Art.17 punto 5-f)

(omissis) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti,

Dalla tabella “aree produttive: P) (pag. 32) della Relazione allegata al vigente strumento urbanistico, si ricava che:

- sup. totale Aree P = 551.804 mq. da cui si ricava:
- l'incremento ammissibile Massimo pari al 6% = mq. 33.108
- considerata la somma degli ampliamenti concessi a: 03PC01 mq. 8.000 e a 05PC01A mq. 22.000 e cioè: mq. 30.000 < di mq. 33.108
- si ricava che l'ampliamento è contenuto nei limiti previsti per una Variante Parziale con un avanzo di 3.108 mq. e quindi compatibile.

VERIFICA INCREMENTO MASSIMO DEL 6%

(Art.17 punto 5-f L.R. 56/77 e s.m.i.)

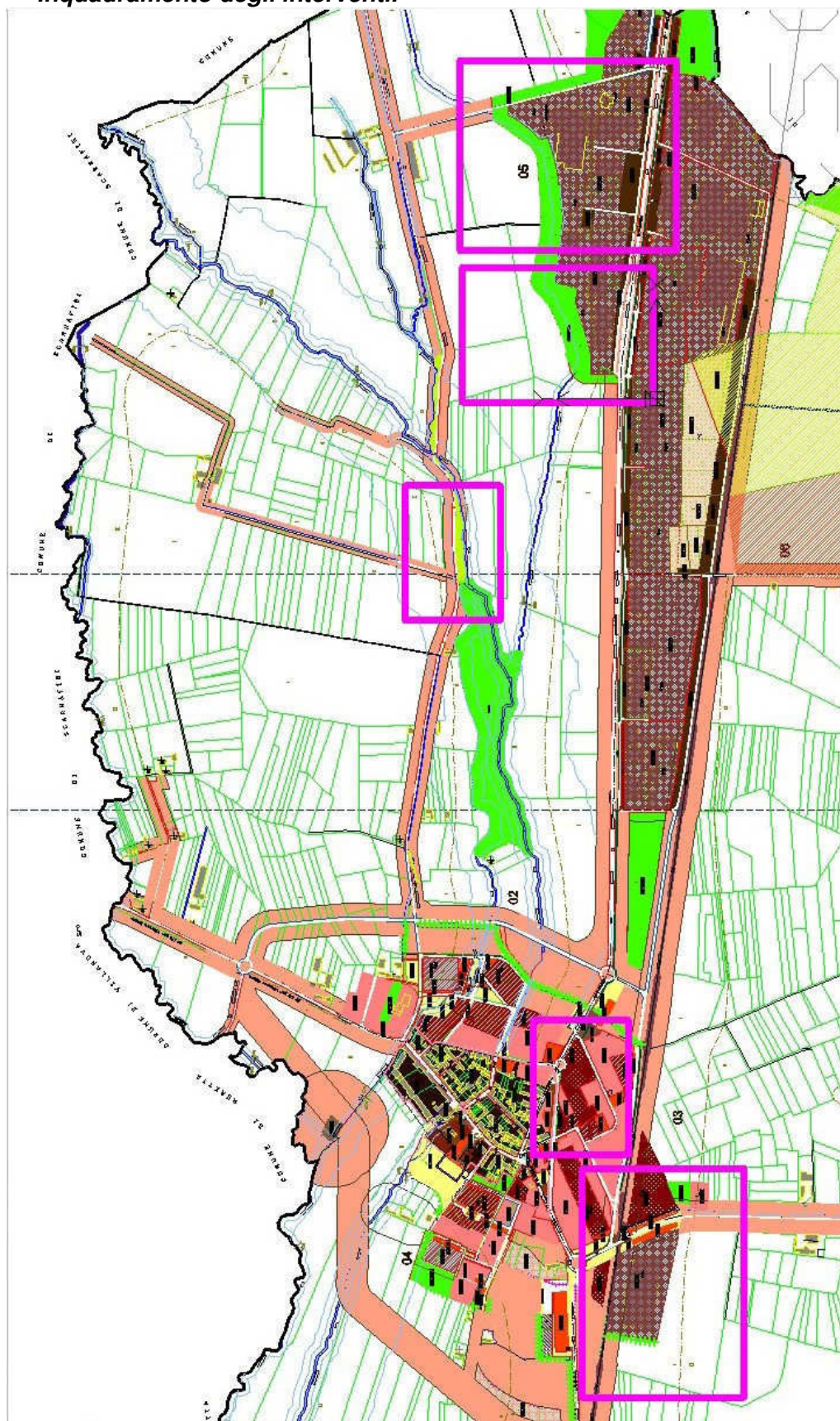
Dalla tabella "aree produttive: P) (pag. 32) della Relazione allegata al vigente strumento urbanistico

ATTIVITA' PRODUTTIVA da PRGC vigente	Sup. Territoriale da PRGC	incremento concedibile max 6%	incremento in Variante	restano
PE	34.813	2.089		
PC	437.609	26.257		
PN	79.382	4.763		
Albertengo 03PC01 parte ampliata			8.000	
Bertolotto 05PC01A parte ampliata			22.000	
	551.804	33.108	30.000	3.108

Tutto ciò premesso si ritiene di poter concludere che la presente variante:

- ha i requisiti richiesti per una "Variante Parziale";
- non presenta criticità che richiedano un adeguamento della procedura di VAS già effettuata e approvato per lo strumento urbanistico vigente.

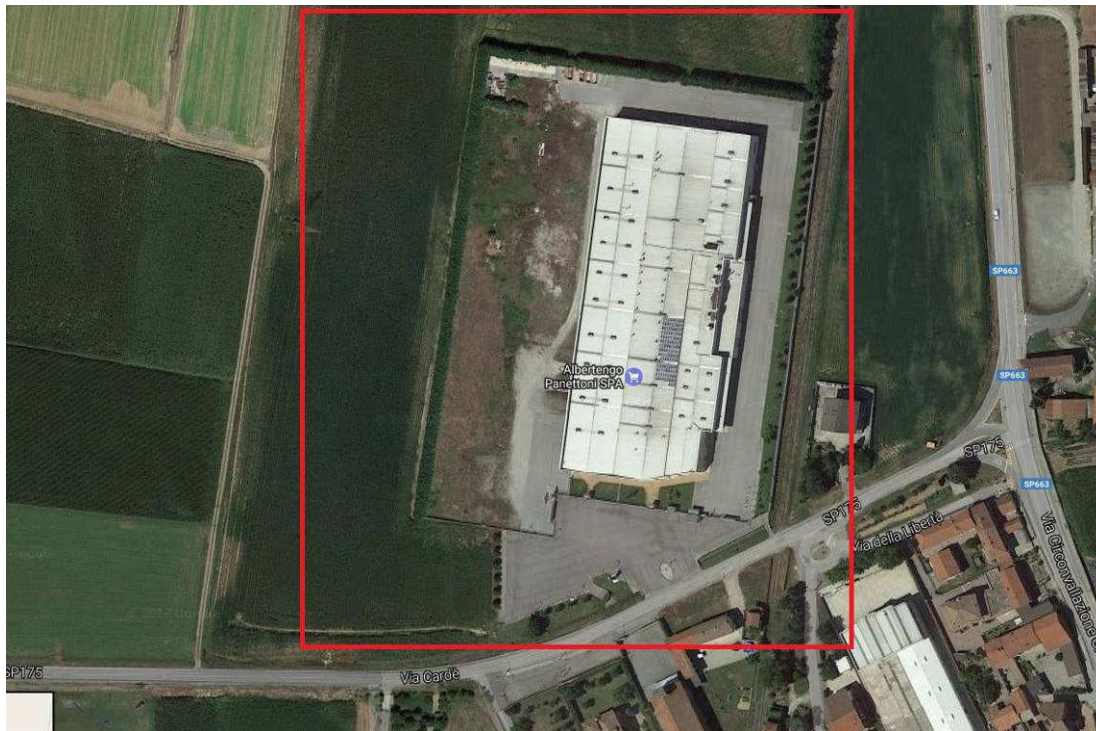
Inquadramento degli interventi.



2.1 Modifiche apportate alla cartografia di Piano: confronto cartografico.

Richiedente: ditta ALBERTENGO PANETTONI S.P.A.

Confronto cartografico fra il PRGC in vigore e la VARIANTE proposta.



- 3.1 - Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000
- 4.1 – Concentrico – 1/2000
- Zona 03PC01

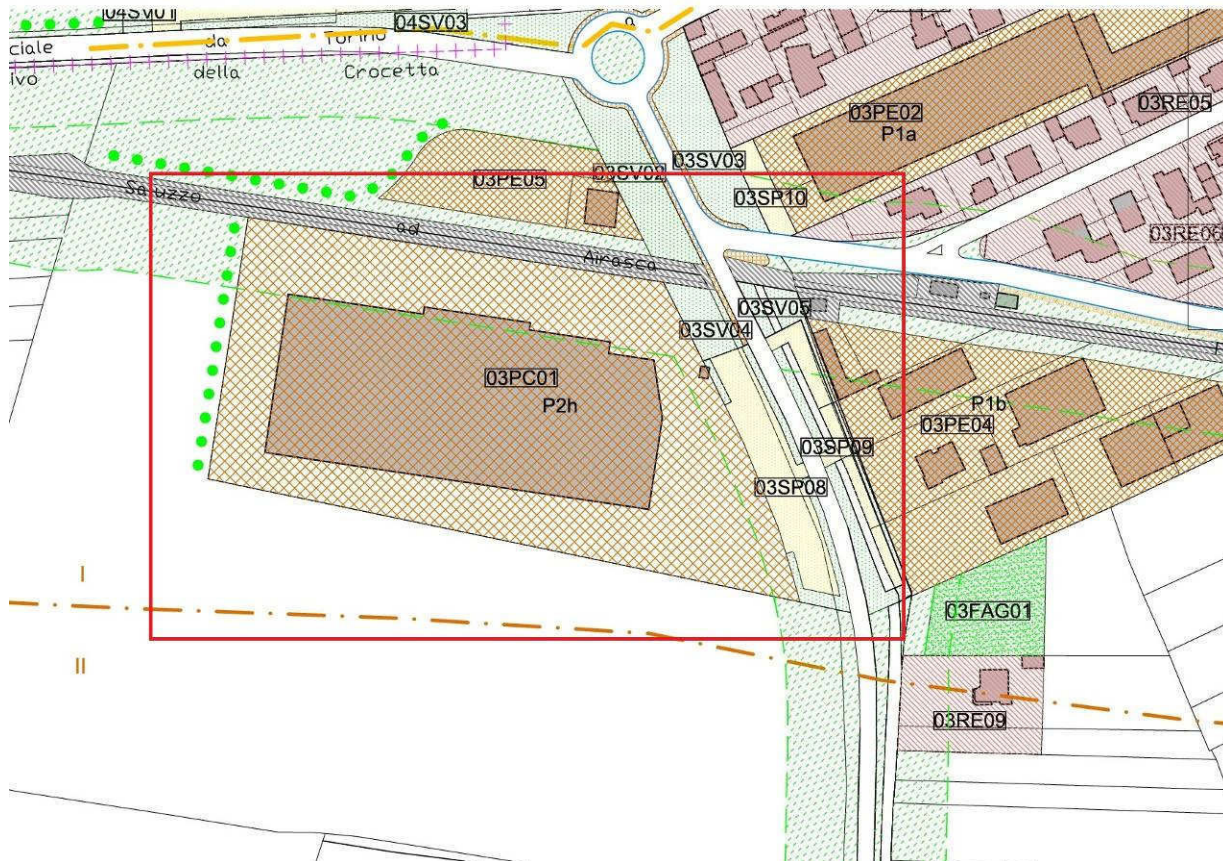
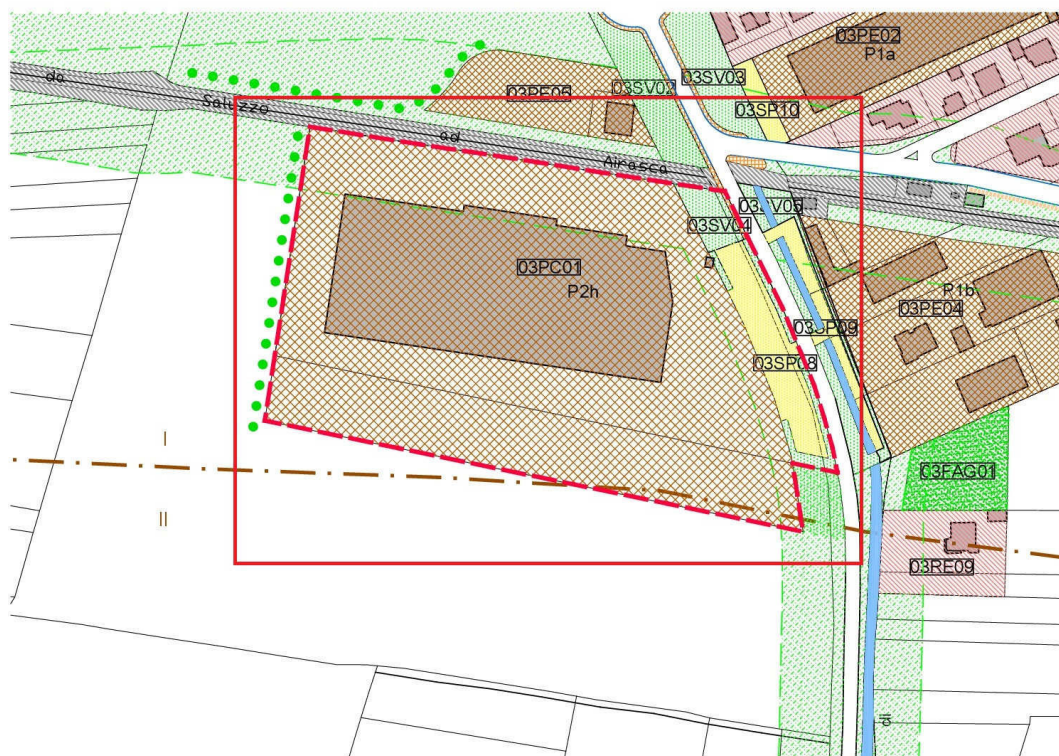


Fig. 2 - Estratto del P.R.G. "in variante"

- 3.1 - Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000
- 4.1 – Concentrico – 1/2000
- Zona 03PC01



Richiedente: ditta BERTOLOTTO PORTE S.p.A.

- A) Riordino, in una nuova “unica” Zona 05PC01A, di alcune aree già destinate ad attività produttive e ampliamento della stessa oltre il vecchio sedime della “bealera Braidasso” che dovrà essere sdemanializzato.

Questo riordino e accorpamento, già dettagliatamente descritto al precedente punto 2.1 si è reso necessario per raggruppare in un’unica zona normativa Zone con normative diverse (*su alcune attualmente si può intervenire con “permesso di costruire convenzionato” e su altre tramite PEC.*), e al contempo prevedere una nuova superficie che permetta un ampliamento adeguato alle mutate necessità dell’azienda insediata.

Questo riordino con l’ampliamento, che prende atto dell’avvenuto recente spostamento della Bealera Braidasso, permetterà di gestire l’intera zona con una normativa unica e conseguenti tempi tecnici unificati che permetteranno di programmare con precisione i vari interventi che si andranno a realizzare.

La nuova normativa introdotta da questa Variante, prevede di poter intervenire su tutta l’area con un “permesso di costruire convenzionato” che permetterà, sotto il controllo pubblico, di operare con tempistica adatta a soddisfare le mutevoli necessità dell’azienda.



Confronto cartografico fra il PRGC in vigore e la VARIANTE proposta.

Fig. 3 - Estratto del P.R.G. "vigente"

- 3.3 - Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000
- 4.3 - Concentrico - 1/2000

Zona 05PC01 + 05PC01a + 05PC02 + 05PC03

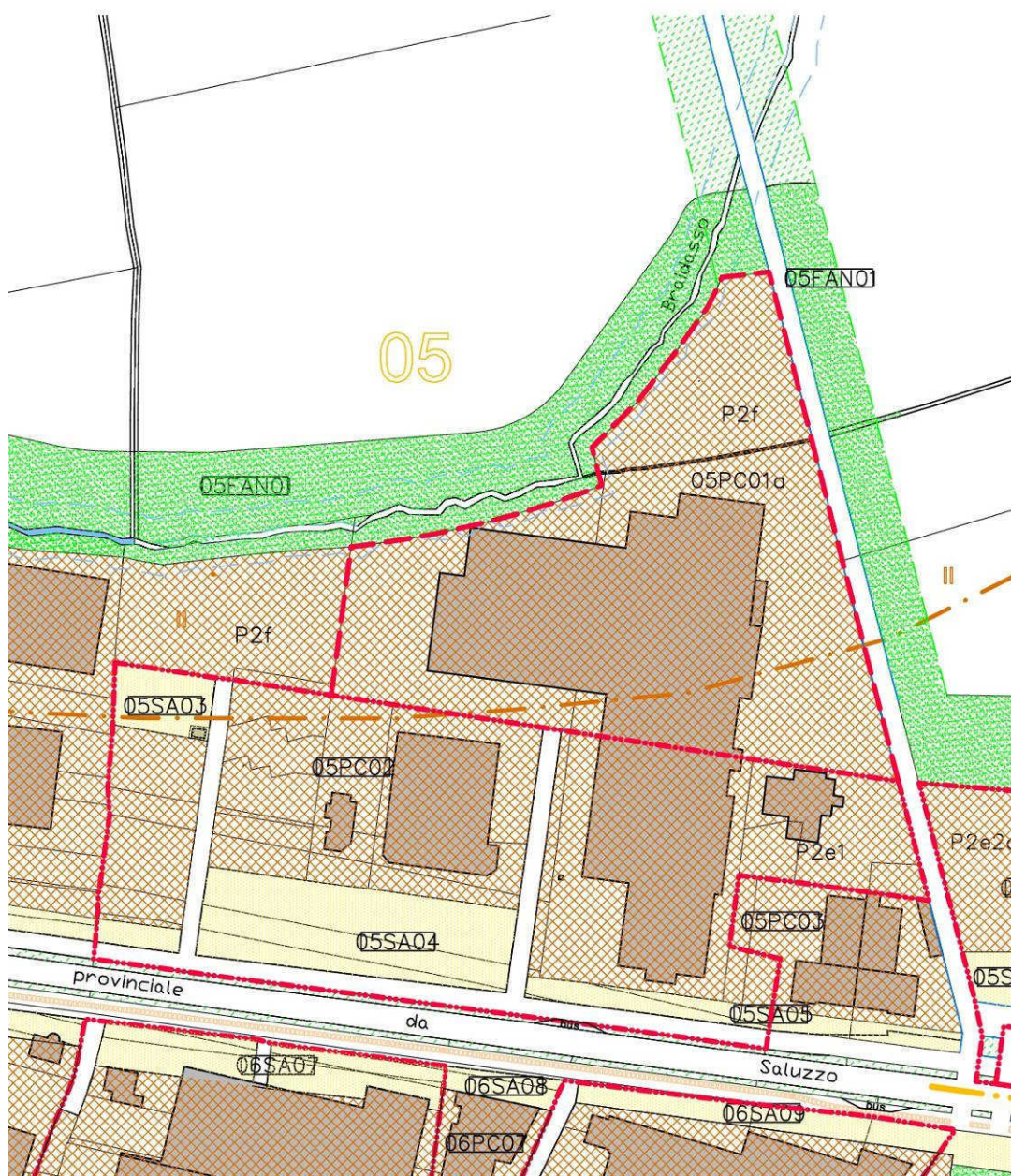


Fig. 11 - Estratto del P.R.G. "in variante"

- 3.3 - Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000 -
- 4.3 - Concentrico - 1/2000



**Richiedente: Sig. BERSIA LUCIANO + correzione di errore materiale di
Perimetrazione dell'area 02SP05 destinata a servizi**

- B) trasformazione di un lotto, oggi individuato con destinazione a servizi 03SP04 ma mai realizzato, in un'area "residenziale esistente" ampliando l'attigua Zona 03RE07. Questa trasformazione non incrementa la capacità edificatoria in quanto le Aree RE sono già globalmente vincolate ad una volumetria massima definita nel Piano (3.000mc).
- C) trasferimento dei servizi 03SP04 (con identica superficie) in altro luogo a completamento dell'altra area a servizi 02SV11.
- Questa trasformazione è conseguente alla presa d'atto che:
- il servizio (parcheggio) individuato è mai stato realizzato in quanto considerato non necessario in quell'area del concentrico;
 - che invece la sua nuova localizzazione completerebbe positivamente dei servizi esistenti in altro luogo;
 - che la trasformazione del lotto (ex 03SP04) in "residenziale esistente" permetterà la logica ricucitura del tessuto edificato della zona.

INOLTRE

- D) Correzione di un errore materiale di perimetrazione dell'area destinata a servizi 02SP05 che erroneamente include una piccola parte di un edificio ricadente sull'attigua Area 02RE05

Confronto cartografico fra il PRGC in vigore e la VARIANTE proposta.





Fig. 5 - Estratto del P.R.G. "vigente"

- 3.1 - Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000
- 4.1 - Concentrico - 1/2000

Zona 03SP04 + 02SP05

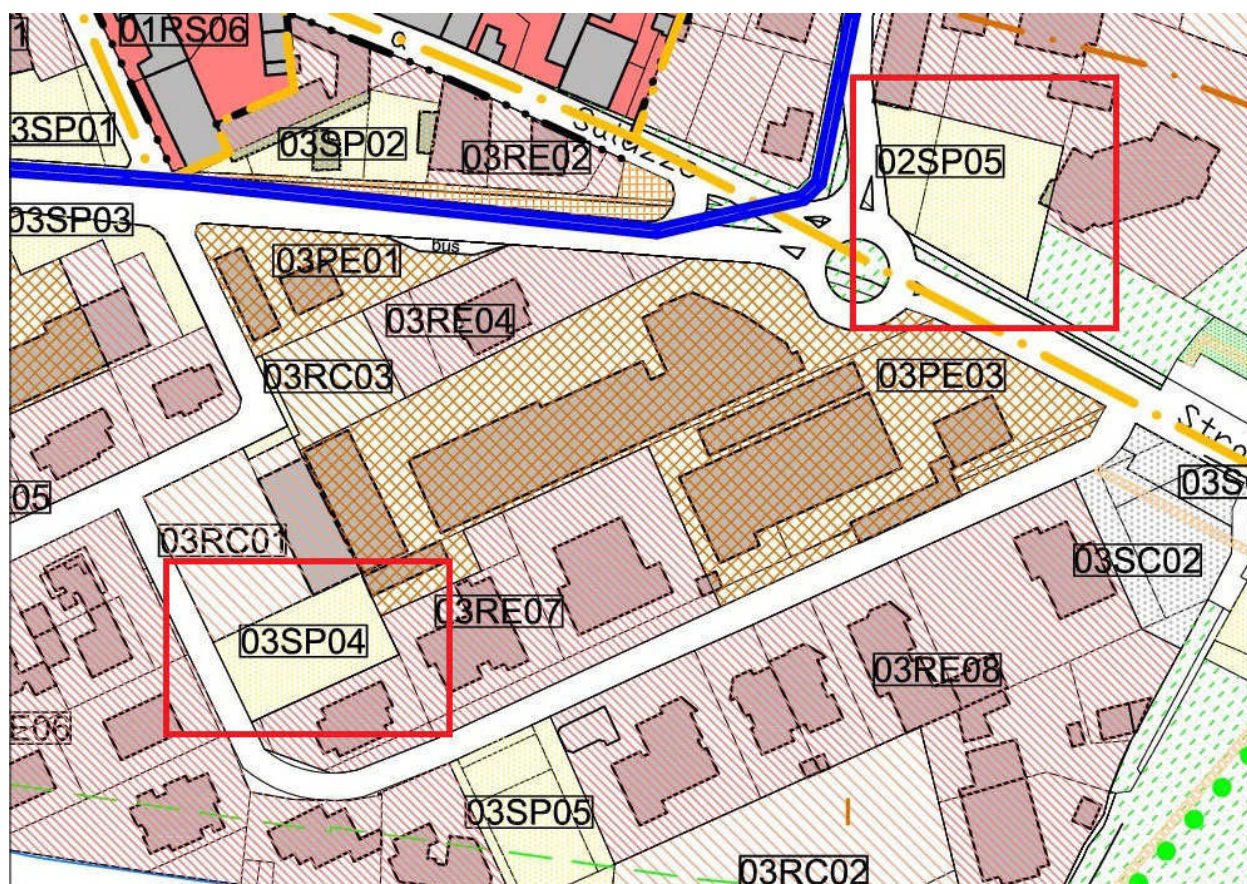


Fig. 5 - Estratto del P.R.G. "vigente"

- 3.3 - Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000
- 4.3 - Concentrico - 1/2000

Zona 02SV11

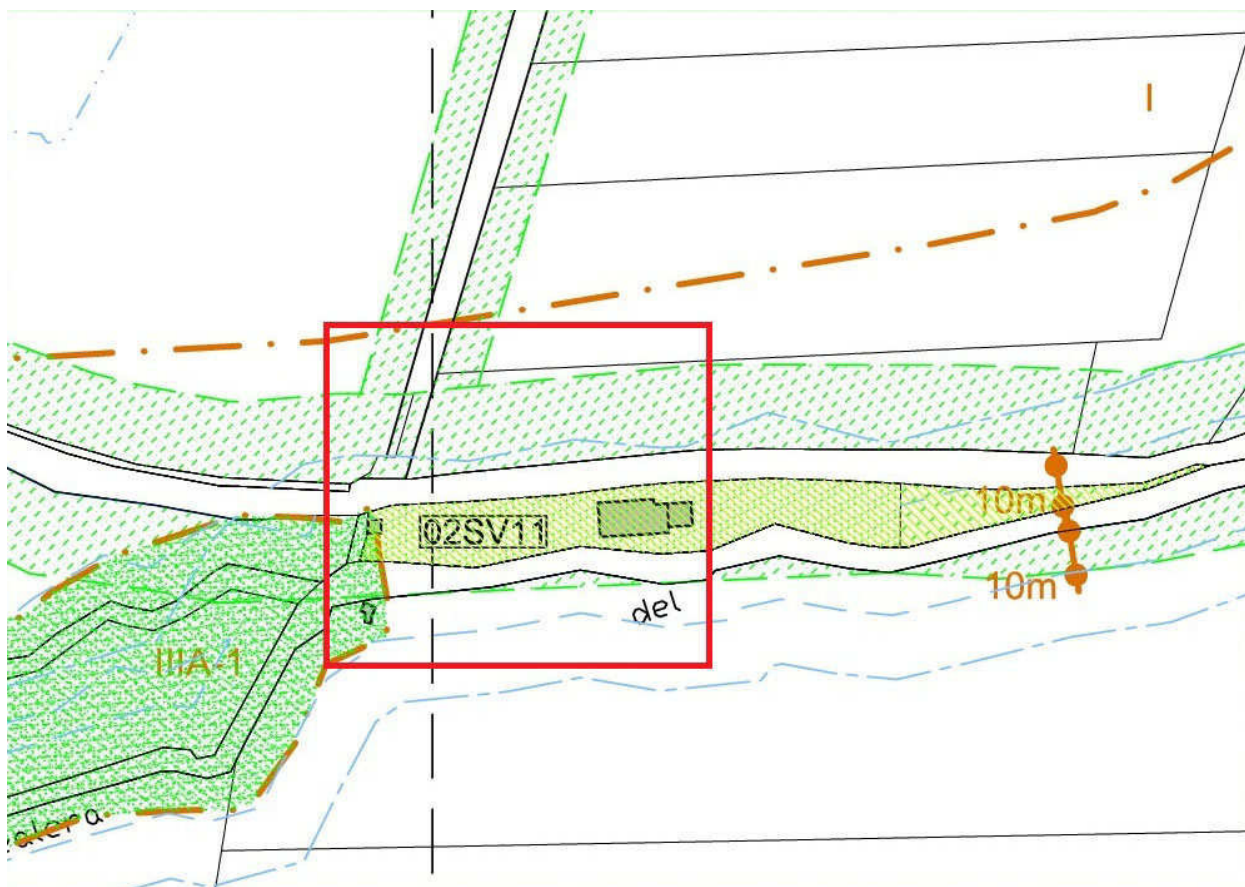


Fig. 8 - Estratto del P.R.G. "in variante"

- 3.1 - Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000
- 4.1 - Concentrico - 1/2000

Zone 03RE07 + 02SP05

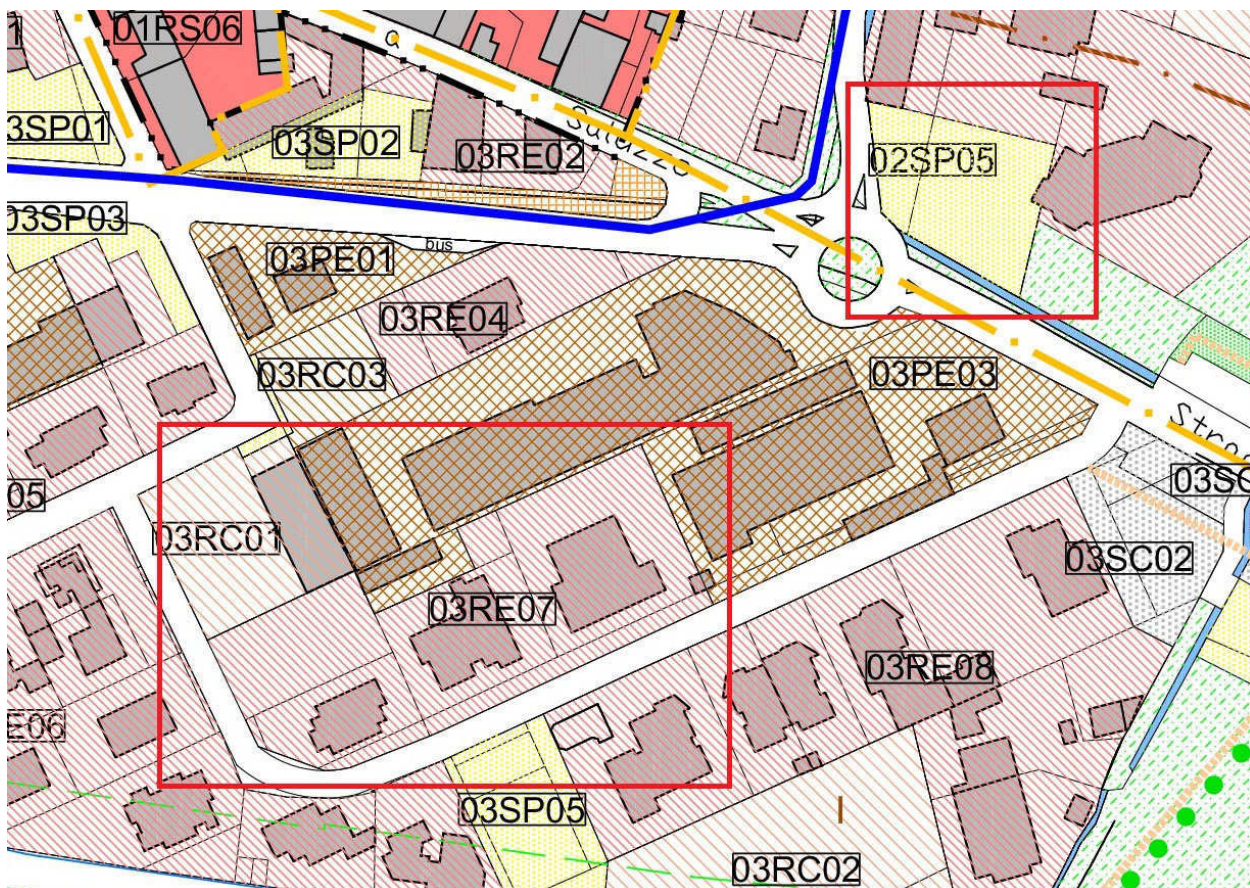
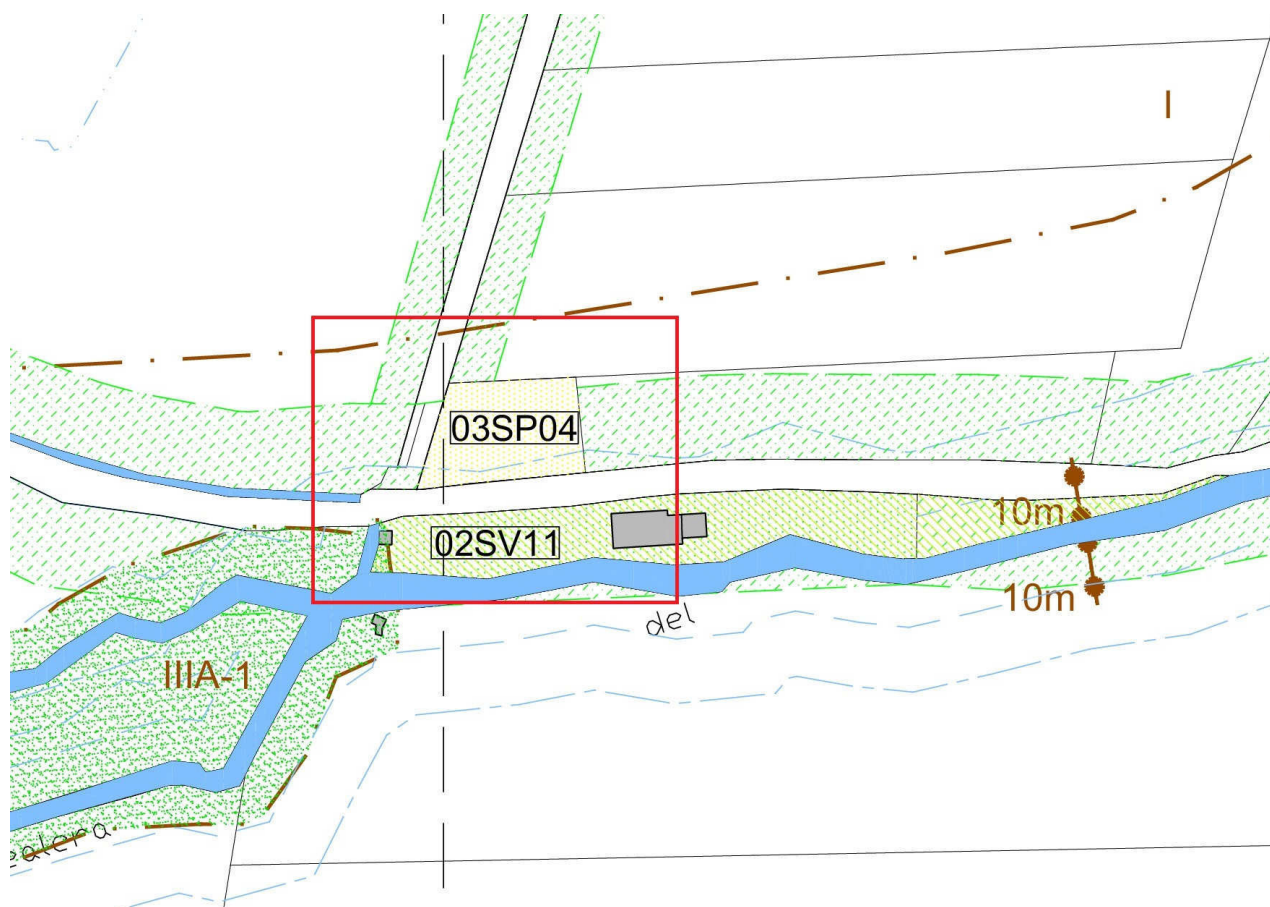


Fig. 5 - Estratto del P.R.G. "variante"

- 3.3 - Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000
- 4.3 - Concentrico - 1/2000

Zona 02SV11



Richiedente: ditta EVAC

- E) Correzione di un errore di riporto sulla tavola di PRGC, della Bealera Braidasso in corrispondenza dell'Area 05PC01-P2, e della sagoma dell'edificio industriale ivi presente, con conseguente compensazione della porzione di area produttiva oggi ricadente nell'area verde.

Confronto cartografico fra il PRGC in vigore e la VARIANTE proposta.



Fig. 3 - Estratto del P.R.G. "vigente"

- 3.3 - Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000
- 4.3 - Concentrico - 1/2000

Zona 05PC01-P2

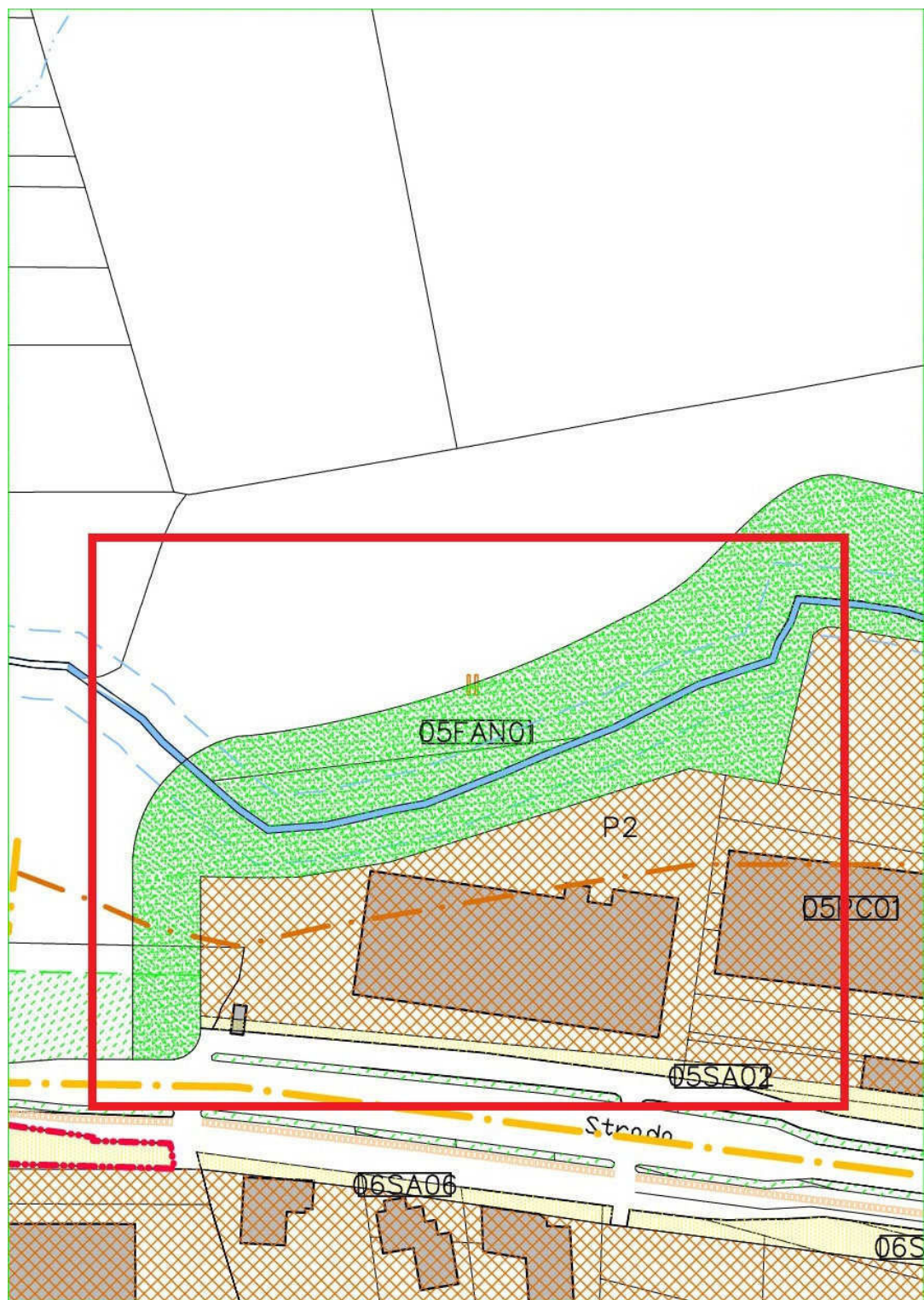
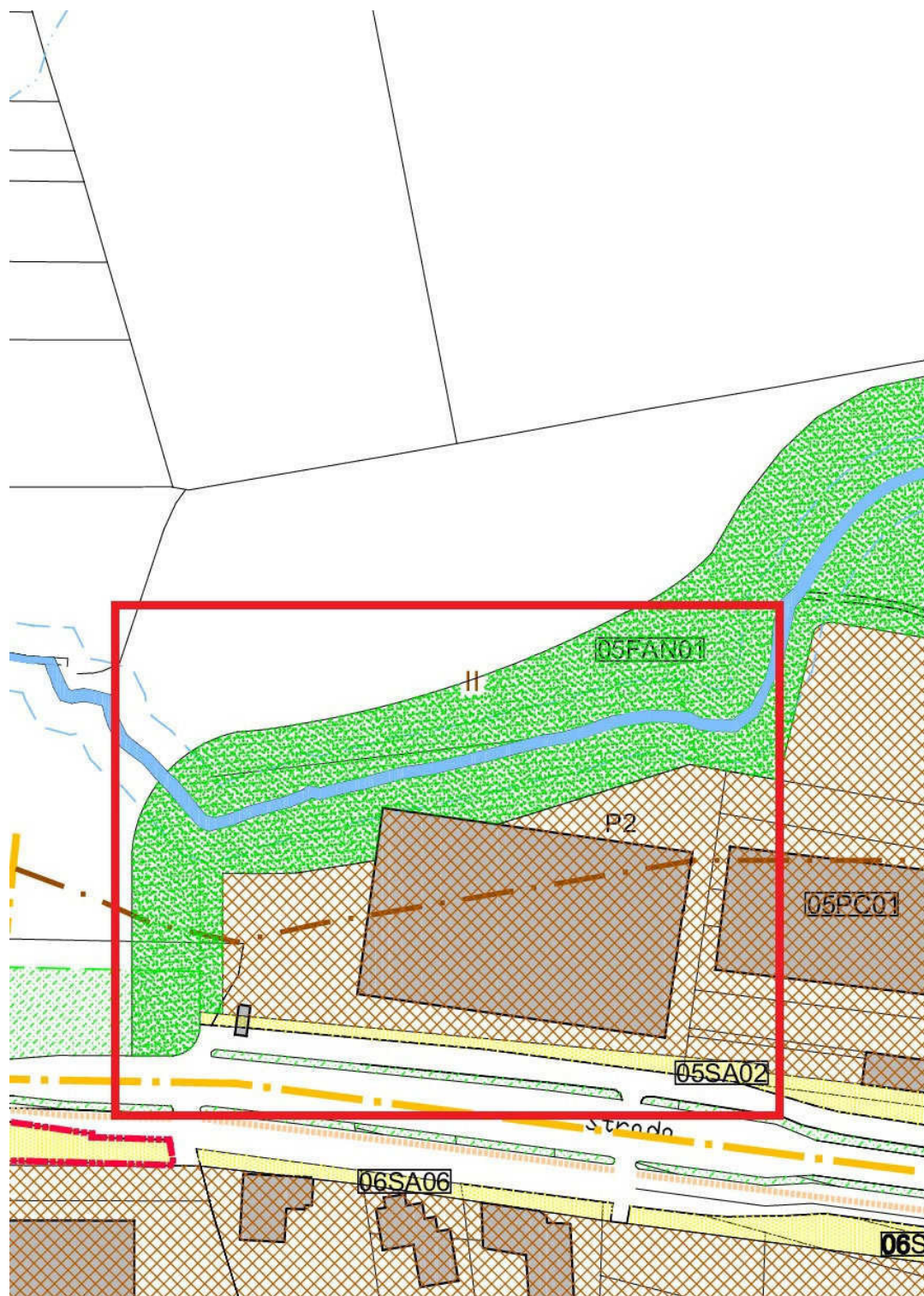


Fig. 11 - Estratto del P.R.G. "in variante"

- 3.3 - Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000 -
- 4.3 - Concentrico - 1/2000



2.2 Modifiche normative.

2.2.1 **Modifiche normative.**

La variante prevede:

- a) la sostituzione, negli articoli 3 – 7 – 15 – 23 – 26 delle N.d.A., della dizione “permesso di costruire” con “titolo abilitativo”;
- b) la modifica dell’art. 4 – “Definizioni”, rinviando le stesse al Regolamento Edilizio;
- c) la modifica dell’art. 5 – “Attuazione del Piano”, rinviando la definizione delle “modalità di intervento” al D.P.R. 380/01 Titolo II, e successive modificazioni e integrazioni.
- d) la modifica dell’Art. 16 – Norme per le aree residenziali: “Re esistenti” al comma 3.3) per meglio chiarire e definire le norme da applicare ai lotti di completamento delle Zone Re e più precisamente chiarendo che:
 - “...la dotazione volumetrica complessiva di area RE di 3.000 mc...”, indicata nelle N.d.A. è riferita non a ciascuna singola area Re ma all’insieme complessivo di “tutte” le aree Re;
 - la normativa attuale prevede inoltre che ogni singolo intervento non possa essere superiore a mc. 450, ma, considerate le dimensioni “tipo” normalmente richieste nel Comune, si è aumentata la volumetria possibile per ogni singolo intervento a 550 mc. massimi, ovviamente da verificarsi sempre con la volumetria massima complessiva dei 3.000 mc;
- e) l’adeguamento dell’Art. 21 – “Norme per le aree produttive artigianali e industriali PC di riordino e di completamento” - per adeguarlo appunto alla previsione di riordino e ampliamento dell’area 05PC02 ricomposta;
- f) la modifica della scheda “PC” per adeguarla al riordino e agli ampliamenti effettuati.

IN CONCLUSIONE

si sono:

- modificate le TAVOLE:
 - 3.1 Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000
 - 3.3 Assetto Generale – Carta di Sintesi - 1/5000
 - 4.1 Concentrico - 1/2000
 - 4.3 Concentrico - 1/2000
- modificati i seguenti articoli delle N.T.A.:
3 – 4 – 5 – 7 – 15 – 16 – 21 – 23 – 26;

QUI DI SEGUITO SI ILLUSTRANO LE MODIFICHE SOPRA DESCRITTE RIPORTANDO IL TESTO DELLE N.T.A. "VIGENTE" E QUELLO "VARIATO".

Per semplificare l'individuazione delle modifiche apportate si è scelto di individuare in: **BLU** sbarrato le parti di testo che vengono "soppresse" e in **ROSSO** quelle che vengono "aggiunte".

Art. 3 – Entrata in vigore del P.R.G. - Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.
2. A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.
3. L'entrata in vigore delle previsioni contenute nel P.R.G. comporta la decadenza dei permessi di costruire rilasciati in contrasto per i quali non sia stato dato inizio ai lavori e per quanto non sia stato eseguito entro tre anni da tale inizio.
4. Gli interventi per i quali, alla data di adozione del Piano, è stato rilasciato ~~permesso di costruire~~ **il titolo autorizzativo** o siano soggetti a S.U.E. vigente o in itinere successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale, **qualora non siano oggetto della presente variante**, osservano sino al loro completamento, nel rispetto dei termini e delle scadenze stabilite dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico in forza del quale sono stati previsti o assentiti.
5. Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 9° comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.
6. Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.
7. Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art. 27 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R. 5.8.1998 n. 12 PET.
8. Per il rilascio di permessi di costruire in deroga alle Norme di Attuazione degli Strumenti Urbanistici Generali ed alle prescrizioni dei Regolamenti Edilizi, limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, si richiama la circolare P.G.R. 30.12.1991 n. 21 URE.

Art. 4 – Definizioni.

Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione, si fa riferimento alle seguenti definizioni.

1. Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici

Definizioni ~~di dal Regolamento Edilizio Comunale vigente, adottato con D.C.C. n. 03 del 24.02.2010, in riferimento al contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione^[ER1]^[ER2]^[ER3] del Consiglio Regionale 29.07.1999, n. 548 9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 3, comma1, della L.R. 08.07.1999 n. 19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n. 56".~~

~~Il presente Piano costituisce l'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19. Le definizioni sono riportate a puro titolo esemplificativo di consultazione, subendo un automatico aggiornamento nel caso in cui il Regolamento Edilizio di riferimento sia modificato, nel contenuto degli specifici articoli.~~

1.1. - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (H_f) - (Art.13 Regolamento Edilizio)

~~1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.~~

~~2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio — ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso — ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.~~

~~3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile — ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico funzionali per essere considerati abitabili o agibili — con esclusione dei volumi tecnici.~~

~~4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.~~

~~5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.~~

~~6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.~~

~~7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.~~

1.2. - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) - (Art.14 R.E.)

~~1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.~~

1.3. - NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (N_p) - (Art.15 R.E.)

~~1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili — compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico funzionali per essere considerati tali — e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.~~

~~2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art.13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.~~

1.4. - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds) - (Art.16 R.E.)

~~1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.~~

~~2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.~~

~~3. La distanza tra:~~

~~a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;~~

~~b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;~~

~~c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada. (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.~~

1.5. - SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) - (Art. 17 R.E.)

~~1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.~~

~~2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.~~

1.6. - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul) - (Art.18 R.E.)

~~1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.~~

~~2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:~~

~~a) ai "bow window" ed alle verande;~~

~~b) ai piani di calpestio dei soppalchi;~~

~~sono escluse le superfici relative;~~

~~c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;~~

~~d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;~~

~~e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;~~

~~f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;~~

~~g) ai cavedi.~~

1.7. - SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun) - (Art.19 R.E.)

~~1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani — entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso — ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.~~

~~2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.~~

1.8. - VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V) - (Art.20 R.E.)

~~1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.~~

~~2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.~~

~~3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.~~

1.9. - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - (Art.21 R.E.)

~~1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.~~

~~Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).~~

1.10. - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - (Art.22 R.E.)

~~1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.~~

~~Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).~~

1.11. - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) - (Art.23 R.E.)

~~1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.~~

1.12. - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - (Art.24 R.E.)

~~1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.~~

1.13. - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) - (Art.25 R.E.)

~~1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.~~

1.14. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If) - (art.26 R.E.)

~~1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.~~

1.15. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It) - (Art.27 R.E. Tipo)

~~1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.~~

2. Componenti territoriali.

2.1. - AREA: quando non diversamente specificato si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).

2.2. - AMBITO: insieme di aree, topograficamente delimitato, sottoposto a particolare disciplina:

- ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
- ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
- zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo,
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. U.

2.3. - LOTTO: superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.

3. Componenti fabbricative.

3.1. - VOLUME FABBRICATIVO: per entità volumetrica fuori terra, con riferimento solamente ai volumi già esistenti e consolidati, su cui occorre una preliminare valutazione di consistenza per procedere agli interventi ammessi, si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati per almeno il 60% del perimetro, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti da strutture fisse e tipologicamente consolidate e che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, regolare struttura di tetto e manto di copertura.

Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti da 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo

dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di agibilità, le tettoie, le baracche, gli spazi improvvisati chiusi da lamiere, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.

Per la determinazione dei nuovi volumi si fa necessariamente riferimento alla definizione di cui al Regolamento Edilizio.

3.2. - EDIFICIO RURALE: si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma, della L.R. 56/77 s.m.i.

3.3. - ANNESSI RURALI si intendono le strutture, fisse e coperte di servizio all'attività agricola, quali stalle, fienili, depositi, spazi per impianti produttivi; sono considerati nell'ingombro volumetrico se chiusi almeno su 3 lati, secondo la definizione di volume fabbricativo.

3.4. - FABBRICATI ACCESSORI: si intendono le unità d'uso, non abitabili al servizio di fabbricati residenziali, destinate a fabbisogni collaterali agli usi residenziali; sono inseriti in edifici esistenti, affiancati o autonomi sul lotto di pertinenza e dotati di accesso indipendente dall'edificio principale. Si distinguono in: autorimesse, laboratori di casa, depositi per attrezzi, ricoveri per animali, tettoie, terrazzi e serre.

3.5. - BASSO FABBRICATO: si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m. 2,40 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di m. 3,00, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa.

3.6. - PERTINENZA: si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo, funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio sulle opere di urbanizzazione.

3.7 - SUPERFICIE DI VENDITA Sv: si intende la superficie totale delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del ~~permesso di costruire o D.I.A o S.C.I.A.~~ **prescritto titolo abilitativo.**

3.8 – VOLUME PIANO TERRA: Per motivi di presenza di falde acquifere, a minima profondità rispetto al piano campagna, qualora consentito dal vigente Regolamento Edilizio, si esclude dal computo delle cubature, di ogni edificio a carattere residenziale, il volume del piano terra avente le seguenti caratteristiche:

- ✓ superficie coperta lorda in nessun caso eccedente la superficie coperta corrispondente al primo piano agibile;
- ✓ altezza netta massima, misurata da pavimento a soffitto, non superiore a m. 2,40;
- ✓ destinazione d'uso dei locali espressamente vincolata ad autorimessa privata, cantina, deposito attrezzi, centrale termica od altri locali a destinazione tecnica a servizio della residenza;
- ✓ non esistenza di altri piani interrati e/o seminterrati sottostanti;
- ✓ superficie aeroilluminante inferiore a 1/20 della superficie utile netta.

4.1 – Parametri

It	- indice di densità edilizia territoriale:.....	mc./mq.	--
If	- indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
V	- volume della costruzione:	mc.	--
Sul	- superficie utile lorda:	...mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:.....	%	--
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	--

- Np** - numero piani: n. --
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a: m. --
Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. --
Ds - distanze da strade: non inferiore a: m. --

Art. 5 – Attuazione del Piano.

1. - STRUTTURA NORMATIVA

Il P.R.G. controlla normativamente le modifiche di aree o di costruzioni nel territorio comunale, per il raggiungimento delle finalità e degli obiettivi programmatici.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. nelle aree del Sistema Insediativo, nonché nelle aree del Sistema Ambientale, è subordinata al rispetto di:

1.1. Gestioni di cui al TITOLO I

- ✓ Definizioni
- ✓ Attuazione
- ✓ Standard

1.2. Condizioni e Vincoli di cui al TITOLO II

- ✓ Compatibilità costruttiva
- ✓ Compatibilità geologico tecnica
- ✓ Compatibilità dell'assetto ecologico
- ✓ Compatibilità con Analisi Ambientale
- ✓ Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale
- ✓ Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica
- ✓ Vincoli - Tutela culturale e funzionale

1.3. Prescrizioni di cui al TITOLO III

- ✓ Destinazione d'uso
- ✓ Tipologia e modalità di intervento
- ✓ Consistenza quantitativa
- ✓ Assetto qualitativo

2. – MODALITA' DI INTERVENTO

2.1. – D.P.R. 380/01 **Titolo II, e successive modificazioni e integrazioni.**

~~Permesso di costruire oneroso~~

~~Permesso di costruire gratuito nei casi previsti all'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i..~~

~~Permesso di costruire convenzionato nei casi di cui: all'art. 49 L.R. 56/77 e/ per~~

~~..... determinare le modalità di attuazione e cessione di parti vincolate ad uso pubblico~~

~~Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)~~

~~Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).~~

- 2.1.1** - Quando le aree sono soggette a convenzionamento, comprendente anche altre aree interne per servizi, è obbligatoria la dismissione delle aree a servizio, indicate quantitativamente in cartografia. La dismissione può essere effettuata in attuazione del primo intervento edilizio, o interamente o proporzionalmente, secondo un programma di

tempi e modi, al fine di conseguire comunque un disegno urbanistico e architettonico unitario

2.2. - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.):

definizioni e modalità di attuazione L.R. 56/77 articoli

1.3.1. - Piano Particolareggiato (P.P.)	38, 39, 40
1.3.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.)	41
1.3.3. - Piano di Recupero (P.R.)	41bis, 43
1.3.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)	42
1.3.5 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)	43, 44, 45
1.3.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.)	47

2.2.1. - Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, salvo particolari prescrizioni della scheda di indirizzo dell'intervento riportata nelle norme specifiche d'area.

2.2.2. - Le indicazioni di P.R.G. relative alle aree assoggettate a S.U.E., sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali di parametri e di standards, mentre, in sede di progettazione dello S.U.E., potrà essere prevista una diversa localizzazione di viabilità, a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da comprometterne l'uso o la realizzazione del collegamento, e di aree standard, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni che snaturino la loro funzione e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.

Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 21 comma 1, punti 2 e 3 della L.R. 56/77, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

Si devono inoltre individuare le aree per parcheggi e verde privato.

2.2.3. - Potrà essere prevista l'attuazione di P.E.C. anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione.

Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G.), morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accoglimento da parte del Sindaco di tale schema, volto alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la procedura dello S.U.E..

2.2.4. - Le prescrizioni contenute negli S.U.E. approvati prevalgono, in caso di maggiore specificazione e dettaglio e se non in contrasto con il P.R.G., sulle previsioni cartografiche e normative dello strumento urbanistico generale.

Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n° 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

2.2.5. - I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o

l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti

2.2.6. - Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 18/1996, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. potrà avvenire in ambiti complessi mediante proposta di Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 179/1992.

3. - DESTINAZIONE D'USO

3.1. - Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a richiesta di ~~permesso di costruire~~ ~~o D.I.A. o S.C.I.A.~~ idoneo titolo abilitativo, il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:

- ✓ residenziali e accessori della residenza
Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:
 - i locali in cui si svolgono limitate funzioni professionali (studi e simili), in cui non si svolgono funzioni autonome di direzione/amministrazione d'azienda o di compravendita di beni e servizi
- ✓ residenziali temporanee
Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:
 - le attività di "bed and breakfast" L.R. 31/85
- ✓ produttive, industriali, artigianali, artigianali locale e di servizio
Sono considerati assimilabili agli usi artigianali:
 - magazzini di stoccaggio merci di qualsiasi tipo, qualora nei locali stessi non si svolga attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso
- ✓ terziarie commerciali al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso
Sono considerati assimilabili agli usi commerciali:
 - vendita al dettaglio o all'ingrosso quando l'attività è prevalente e la lavorazione/trasformazione avviene su piccola scala (panetterie, pasticcerie non industriali, ecc.);
 - istituti bancari, assicurativi, creditizi;
 - attività professionali di vendita di beni o servizi (agenzie assicurative, automobilistiche, immobiliari);
 - bar ristoranti, pizzerie, eno-birrerie, se non inserite in entità di prevalente destinazione turistico-ricettiva;
- ✓ terziarie direzionali, amministrative, culturali, sanitarie e associative
Sono considerati assimilabili agli usi direzionali:
 - locali in cui si svolgono funzioni autonome di direzione o amministrazione d'azienda;
 - funzioni professionali riunite (poliambulatori estesi, grandi studi professionali riuniti, ecc.);
 - istituti bancari, assicurativi, creditizi, qualora le funzioni di direzione, amministrazione siano prevalenti su quelle di sportello;
- ✓ turistico ricettive, pubblici esercizi bar, ristoranti, mense ed alberghi, residence, case e appartamenti per vacanze e affittacamere, campeggi, attività ricreative
- ✓ servizi sociali e attrezzature pubbliche
istruzione, spazi pubblici a parco, gioco e sport, spazi pubblici per parcheggio, servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi); attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense); attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).
- ✓ attività agricole e residenza rurale

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

3.2. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato.

La destinazione d'uso coerente presuppone priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella compatibile. Si ammette con indicazione definita dalla specifica normativa e si quantifica con valori percentuali riferiti alla:

- consistenza di superficie utile lorda ammissibile del fabbricato nel singolo fondo, per ogni intervento, o di tutti i fabbricati nel loro insieme, compresi quelli esistenti, per interventi di compensazione tra parti diverse;
- consistenza totale di superficie utile lorda ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di S.U.E..

3.3. - Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso si intende riferita alle specifiche autorizzazioni d'uso rilasciate. Per quelli realizzati in epoche in cui non erano richieste autorizzazioni, la destinazione è quella riscontrata nei certificati catastali relativi all'immobile (categorie catastali). In caso di incertezza o di imprecisione si procede con l'applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile; comunque rimane prevalente il concetto di carico urbanistico che l'uso o il riuso dell'immobile viene a determinare sulle opere di urbanizzazione; deve essere considerato, quale generante carico urbanistico, anche il riuso-recupero di fabbricati catastalmente censiti come urbani, ma che, corrispondendo a modelli abitativi del passato, necessitano di interventi igienico-sanitari per adeguarli ai modelli abitativi attuali, anche se nell'ambito del volume o della superficie lorda esistente.

4. - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

4.1. - Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 ~~e alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 5.12.77 e successive modifiche e integrazioni. ", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984 e al D.P.R. 380/2001 e s.m..~~

- a. MANUTENZIONE ORDINARIA MO
- b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA MS
- c. RESTAURO RS
- d. RISANAMENTO CONSERVATIVO RC
- e. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A – B – C) RA – RB – RT
- f. AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE A - S
- g. COMPLETAMENTO C
- h. NUOVO COSTRUZIONE NC
- i. DEMOLIZIONE D
- m. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA RU

Fatte salve le prescrizioni relative alla definizione dei tipi di intervento, essi sono elencati secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare quelli di grado inferiore.

4.2. - **Ristrutturazione Edilizia di Tipo C (RT):** si ~~intendono intende la demolizione con ricostruzione di edifici e manufatti con la stessa volumetria e sagoma preesistente secondo i disposti del D.P.R. 380/2001.~~ **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 e quanto ulteriormente previsto all'art. 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 (L.R. n. 56/77, art.13, comma 3, lett. d)

L'intervento di tipo REC non trova applicazione nell'ambito di Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione.

4.3. – Ristrutturazione Urbanistica: si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.4. - Interventi previsti dal P.R.G..

~~4.4.1. - Sostituzione: si intendono gli interventi ricadenti tra quelli di cui all'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. n. 380/2001 o che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario,~~

Sostituzione edilizia: gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma (L.R. n. 56/77, art. 13, comma 3, lett. dbis)

potrà avvenire, ove consentita, ~~con l'applicazione dei parametri di consistenza quantitativa prescritti per l'area liberata dalle costruzioni preesistenti,~~ nel rispetto quindi di: ~~indici di densità e di utilizzazione, rapporto di copertura,~~ altezze, piani e distanze per la specifica Zona di pertinenza.

~~4.4.2. - (omissis) Ricostruzione: si intendono gli interventi, anche nell'ambito della ristrutturazione edilizia, che prevedono la demolizione dei fabbricati accompagnata da contestuale ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, potrà avvenire entro i limiti di consistenza quantitativa preesistente, con le stesse tipologie di quanto crollato o demolito per particolari esigenze costruttive o formali o ambientali, con l'applicazione comunque dei parametri di altezze e di distanze prescritti per l'area.~~

4.4.3. - Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

4.4.4. - Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a migliorare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione o in stato di degrado, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione di tipo A o B, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma

tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

4.4.5. - Facciate: ove non già vincolate da normativa specifica, costituiscono elemento di salvaguardia e tutele per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni.

4.4.6. - Ambito pedonale: spazio pubblico aperto, piazza o asse principale, anche di collegamento tra “luoghi”, caratterizzato da una prevalente destinazione pedonale, riconosciuto ai fini del mantenimento di un uso collettivo degli spazi urbani da parte della comunità locale e della valorizzazione di un ambito con valenza turistico e culturale, riferito in particolare alla tutela di risorse, di relazioni e di attività pubbliche e commerciali proprie del centro storico ed alla creazione di un'immagine continua e coerente tramite azioni progettuali di iniziativa pubblica di coordinamento di elementi di arredo urbano, materiali e illuminazione.

4.4.7. - Luogo: insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni. L'individuazione di tale modalità indica l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse. L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.

4.4.8. - Progetto Urbano: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi con la formazione di piano di recupero o piano particolareggiato o di piano tecnico di iniziativa pubblica, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi, tutti coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato. Riguarda: l'organizzazione spaziale dei pieni e dei vuoti, il rapporto tra spazio e forma, l'uso e la gestione dei processi attuativi, l'integrazione plurifunzionale interna, la connessione con il tessuto edilizio circostante, il decoro paesaggistico, l'individuazione dei percorsi, l'arredo urbano. Comprende: l'insieme degli spazi pubblici e dei sistemi infrastrutturali, il complesso delle consistenze esistenti o previste all'interno e le eventuali fronti degli edifici in affaccio. I Progetti Urbani possono essere soggetti a suddivisione o a diversa perimetrazione in relazione ad una specifica programmazione od opportunità motivata di intervento delle opere pubbliche. L'inserimento nelle connotazioni ambientali del luogo dovrà essere conseguito con e la reinterpretazione delle tipologie architettoniche desunte dai modelli morfologici ed aggregativi del tessuto edilizio circostante, per trarre elementi di sintesi utili alla formulazione delle nuove proposte progettuali.

4.4.9. - Allineamenti: si intende il mantenimento dei fili di fabbricazione, esistenti o la ricostruzione di quelli previsti, senza possibilità di avanzamento o arretramento al piano terra qualunque sia il tipo di intervento; ai piani superiori degli edifici è consentito l'arretramento. Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, occludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.

4.4.10. - Interventi coordinati: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e

coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una coerenza espressiva e funzionale.

5. – CONSISTENZA QUANTITATIVA

5.1. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento "una tantum", escludono ogni successiva riutilizzazione delle stesse superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non impegnate.

Tutto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria devono essere trascritti in registri comunali, anche in riferimento agli interventi di ampliamento "una tantum".

Le richieste di incremento volumetrico dovranno autocertificare che non si sia già utilizzato un incremento volumetrico "una tantum", anche nel corso della vigenza del precedente P.R.G.. Sarà comunque ammesso un incremento volumetrico "una tantum" pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato.

In alternativa all'applicazione degli incrementi percentuali della superficie utile lorda, è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino a 25 mq. di superficie utile lorda per ciascun edificio, nelle aree di Centro Storico. Tale ampliamento è assoggettato al contributo relativo ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

6. – ASSETTO QUALITATIVO

6.1. Per il controllo normativo delle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici) il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo secondo: Caratteri Formali, Caratteri Materiali.

6.2. L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali.

Essi sono:

6.2.1 - interpretazione e definizione progettuale di:

luogo, ambiti di riqualificazione,

facciate, loggiati, colonnati, porticati, portali, aperture, balconi, coperture, camini, apparato decorativo, manufatti, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.

recinzioni, bassi fabbricati accessori, tettoie, ecc.

6.2.2 - valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno, fabbricativo e non. Adattamento ad immagini preesistenti, ovvero loro interpretazione; sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagini stilisticamente coerenti.

6.2.3 - attuazione di progetti architettonici di matrice storica esistenti in archivi comunali, secondo iniziative di ricerca, pubblicazione e promozione attuativa.

6.2.4 - realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

6.3. L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi.

Esse sono:

6.3.1 - uso di materiali delle tradizioni locali;

6.3.2 - uso di colori delle tradizioni locali;

6.3.3 - esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;

6.3.4 - considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;

6.3.5 – definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;

6.3.6. - sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

6.4. Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

Costituisce pertanto impegno specifico: il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

6.5. L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili deve essere progettato unitariamente, almeno per ogni singolo fondo, e risolto contestualmente sia per tutte le consistenze fabbricative esistenti e/o di nuovo impianto ammissibili entro e fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.

Art. 7 – Compatibilità costruttiva.

Le norme del presente articolo hanno carattere complementare, rispetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, al fine di uniformare l'interpretazione dei criteri di metodologia costruttiva.

A. Asservimento all'edificazione.

A1. La superficie del lotto di pertinenza edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.

A2. La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiari può essere trasferita da un lotto all'altro quando all'interno delle stesse aree residenziali e produttive di articolo normativo, anche di proprietà diverse e non confinanti, purché registrate e trascritte con atto di vincolo.

A3. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi esclude ogni richiesta successiva di reimpiego della medesima; resta, invece, utilizzabile l'eventuale quantità residua di indice volumetrico non consumato, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

A4. Un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", che non si considera nella densità fondiaria, esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi.

B. Aree a verde privato.

B1. Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree residenziali di completamento e di nuovo impianto è fatto obbligo di destinare e mantenere a verde privato almeno il 20% dell'area libera, non coperta, del lotto fabbricabile.

C. Aree a parcheggio privato.

C1. Negli interventi di nuova costruzione, residenziale, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti, secondo i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori da spazi pubblici riservati alla viabilità.

C2. Oltre alle superfici di cui sopra occorre prevedere e predisporre:

- a) per gli edifici a destinazione commerciale la superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 del DCR 347-42514 del 23.12.2003 e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, L.R. 56/77..
- b) almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;
- c) almeno mq. 20 di parcheggio ogni 5 persone, riferiti al prevedibile numero massimo di utenti nello stesso momento, per cinematografi, teatri, sale per mostre, pubblico spettacolo, discoteche, impianti sportivi, ecc..

C3. In sede di ~~Permesso di Costruire~~ **rilascio del titolo abilitativo** e di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato l'accesso.

C4. In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi, si intendono aggiuntive rispetto allo standard pubblico e non possono essere computate come tale, fermo restando, quindi, la necessità di prevedere la dotazione per i servizi pubblici per insediamenti produttivi e commerciali, di cui ai punti 1., 2., 3., 4 dell'art. 6 delle presenti Norme.

D. Sistemazione terreno.

D1. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunali esistenti, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo. Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, rispetto alla situazione originale, che determinano variazioni con pendenze aggiuntive superiori al 7%, misurate sulla minore tra le distanze del fabbricato dai confini del lotto di pertinenza, saranno ammesse solo se richieste da particolari precauzioni idrologiche o di altra natura.

D2. In esecuzione di strumenti urbanistici esecutivi, come conseguenza delle principali quote planoaltimetriche definite in sede progettuale, che presuppongono un rimodellamento o una sistemazione del terreno, la linea di spiccatto, per la misurazione dell'altezza massima delle fronti, è determinata non dall'andamento originario del terreno naturale, ma da quello di livellamento progettuale.

D3. Si considerano interamente interrato le costruzioni non emergenti dal suolo su quattro lati o almeno su tre lati.

E. Distanze dai confini.

E1. Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze da i fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00, o metà dell'altezza del ribaltamento di fabbricati, se maggiore, in assenza di prescrizioni particolari nella normativa specifica delle Aree.

E2. Tale distanza è riducibile qualora si stipuli un atto trascritto di vincolo fra confinanti, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.

E3. Nelle zone di restauro, risanamento e di conservazione ambientale e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone, si richiamano le disposizioni del Codice Civile.

E4. Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotta una debita convenzione, trascritta alla competente Conservatoria dei 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. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa.

F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.

F1. Nelle aree di recupero ambientale RS le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.

F2. Le nuove edificazioni nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto, quando non c'è interposizione di strade pubbliche, dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Sono ammesse distanze anche inferiori per pareti cieche nel rispetto del Codice Civile.

F3. Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.

F4. In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza, secondo le disposizioni del Codice Civile.

F5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche (art. 9 D.M. 1444/68).

G. Volumi tecnici.

G1. Sono considerati volumi tecnici i locali per i dispositivi necessari al buon funzionamento degli impianti tecnici del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori (ad esempio macchine ascensori, i vasi di espansione, centrali termiche, ecc.).

G2. I volumi tecnici e i manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, devono avere dimensioni, misurate in pianta, non superiori a m. 5,00x5,00 e non devono essere più alti di m. 5,00 rispetto all'altezza massima di edificazione; i volumi eccedenti anche parzialmente tali sagome dovranno essere conteggiati nella altezza; non presentano limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

H. Sottotetti.

H1. Nel caso in cui, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano o le parti di esso sono agibili quando presentano un'altezza minima di m. 1,80 e media di m. 2,70 e di m. 2,40, per locali così definiti dal D.M. 05.07.1975, misurata al filo interno della falda.

H2. I sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono agibili e non sono conteggiabili nella superficie utile lorda, qualora presentino:

- ✓ altezza media interna minore di m. 2,70;
- ✓ assenza di tramezzature ad eccezione di quelle indispensabili per delimitare le singole proprietà e/o altri vani tecnici;
- ✓ assenza di balconi, terrazzi e aperture esterne ad esclusione di quelle che garantiscono ispezionabilità;
- ✓ assenza e non predisposizione degli impianti idrosanitari.

Pur con la presenza di scale di collegamento interno con l'alloggio sottostante, possono essere utilizzati soltanto come locali accessori di sgombero, con il divieto di ogni utilizzazione per abitazione o uffici.

I sottotetti serviti solo dalla scala principale, possono avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq. 0,50 per locale

H3. In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere non strutturali, ininfluenti per il conteggio dell'altezza della costruzione.

I. Fabbricati accessori e di pertinenza delle residenze - Autorimesse

I1. I fabbricati accessori e di pertinenza delle residenze, qualora previsti dalla normativa specifica delle singole aree con tipologia di bassi fabbricati, sono ammessi se contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non costituenti volumi, né superficie utile lorda, ma solo superficie coperta; ogni eccedenza rientra negli indici di consistenza quantitativa:

- ✓ bassi fabbricati destinati ad autorimesse, possono avere: uno o due posti auto, per edificio unifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 36 netti; due posti auto per alloggio, per edificio plurifamiliare o a schiera, con dimensione non eccedente mq. 18 caduno, accostato ad altri sul terreno pertinente
- ✓ bassi fabbricati destinati a depositi per attrezzi, ricoveri per allevamento familiare: nella misura fino a mq. 15 di superficie utile lorda, uno per ogni unità immobiliare

I2. La distanza dei bassi fabbricati dagli edifici deve essere di almeno m. 3,00 da pareti non finestrate e non inferiore a m. 10,00 da pareti finestrate o anche solo quando una parete è finestrata.

I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici, e viceversa, purché la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre.

I3. E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati, a confine del lotto di pertinenza o a distanza inferiore a m. 5,00, nel rispetto del codice civile, mediante convenzione trascritta, alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, tra i confinanti, che comprovi l'osservanza delle distanze minime di zona nei confronti dei fabbricati, oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza, fino tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura. I bassi fabbricati possono comunque essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.

I4. Per la sistemazione di bassi fabbricati accessori seminterrati devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, se non emergono dal suolo per più di m. 1,20, misurati dal più basso dei punti delle linee di spicco perimetrali. In tal caso non costituiscono piano della costruzione e non costituiscono superficie coperta se protetti da sovrastante strato di terreno naturale inerbito di almeno cm. 30.

Le distanze dalle strade devono comunque essere rispettate per tutti i fabbricati accessori interrati o seminterrati.

I5. Le autorimesse, nei casi di realizzazione per nuove costruzioni, sono ammesse se sottostanti all'edificio principale o inserite organicamente nella sistemazione esterna delle aree di pertinenza. Negli interventi di nuovo impianto potranno essere edificate a gruppi in modo staccato dai corpi residenziali.

I6. Nelle aree di Centro Storico le autorimesse potranno essere ricavate unicamente al piano terra degli edifici esistenti o comunque con la formazione di bassi fabbricati in appendice agli edifici esistenti in maniera di garantire un inserimento organico al contesto ambientale circostante. In conformità al successivo art. 15 punto 4.6.1.

L. Verande.

L1. Rientrano nel conteggio delle volumetrie e della superficie utile lorda le verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge di profondità anche non superiore a m. 1,50; tali verande sono ammesse se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

M. Altezze interne ridotte.

M1. Stessi requisiti di abitabilità sono mantenuti in locali preesistenti, con altezze inferiori a quelle regolamentari, a seguito di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, nel caso in cui tali spazi siano già utilizzati per attività abitative, terziarie direzionali o artigianali e anche nel caso di cambio di destinazione tra questi preesistenti utilizzi.

N. Allineamenti stradali.

N1. Gli allineamenti stradali, nelle aree del sistema insediativo (esistenti, di completamento o nuovo impianto, sia residenziali che produttive) diverse da quelle del sistema ambientale (funzionali di tutela, di rispetto, alla viabilità), sono definiti normativamente o indicati con apposito tratteggio sulle tavole di Piano. Gli allineamenti degli edifici non può essere inferiore alla distanza di rispetto indicata nella normativa delle viabilità (in riferimento al Nuovo Codice della Strada D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93), fatti salvi quelli in atto che l'Amministrazione intende riconoscere come consolidati e non modificabili. Nelle aree di carattere ambientale (RS) valgono gli allineamenti stradali in atto.

N2. Nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal confine stradale, nelle aree del sistema insediativo è esclusa qualsiasi nuova costruzione, né sono consentiti aggetti, balconi compresi, sporgenti oltre m. 1,50 dal filo di fabbricazione. Sono ammesse le costruzioni di recinzioni, muri di contenimento e accessi (cancelli, portali); dietro le recinzioni sono ammesse rampe per autorimesse, senza preclusione alla visibilità. I passi carrabili lungo la viabilità provinciale e comunale, se non dotati di sistema di automazione, devono essere arretrati di m. 5,00 dal ciglio stradale, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. Dovranno inoltre essere dotati di idonee opere per l'intercettazione delle acque.

O. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

O1. In riferimento all'art. 91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio dei permessi di costruire, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (Legge n. 13/89 - D.M. n. 236/89 – D.P.R. n. 503/96).

P. Muri di contenimento - Recinzioni.

P1. Sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Q. Impianti tecnologici di interesse pubblico.

Q1. Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini, ridotte quest'ultime del 50%. e degli allineamenti stradali nei centri abitati; nelle aree di tutela funzionale ed ambientale dovranno essere interrati o inserite paesisticamente nel contesto.

Q2. Le cabine funzionali ad impianti o attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni, ecc., devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo o del luogo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso. Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

Q3. L'installazione di sistemi di produzione di energia alternativa è regolata sia da una legge nazionale, che supera ogni limitazione locale, sia da recenti disposizioni regionali, D.G.R. n. 3-1183 del 14.12.2010, volte a salvaguardare le aree agricole ad alta fertilità (classe I e classe II), ma anche le aree di pregio ambientale per caratteristiche naturalistiche o paesistiche. Si constata che tutto il territorio comunale rientra in classe I o II di capacità di uso del suolo agricolo, che escluderebbe già di per se ogni installazione di impianti fotovoltaici a terra. Vi sono anche fasce periurbane agricole in adiacenza di aree sottoposte a tutela del patrimonio storico, che possono essere classificate "ambiti territoriali che richiedono un particolare livello di attenzione nella valutazione dei progetti in quanto, pur senza essere compresi nelle aree inidonee, presentano elementi di criticità paesaggistica, ambientale", tali da non poter ospitare impianti fotovoltaici a terra.

R. Antenne paraboliche – Impianti di Condizionamento..

R1. Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, dovranno essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.

R2. I ventilatori degli impianti di condizionamento dovranno essere sistemati in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti.

S. Requisiti di risparmio energetico.

S1. Dal calcolo della superficie utile e del volume edificato, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 8, comma 2, L.R. n. 13/07 e s.m.i..

S2. In materia di risparmio energetico, materiali di uso per bioarchitettura e quindi per tutte le normative di cui al D.Lgs. 311/06, si fa esplicito riferimento ad uno specifico Regolamento che può essere predisposto in attuazione del P.R.G..

S3. La formazione di serre solari e opere di riscaldamento/raffrescamento di tipo passivo, qualora non dia luogo alla formazione di spazi abitabili ai sensi della vigente normativa, è esclusa dal computo della superficie utile lorda, a norma dell'art. 8, comma 2, L.R. n. 13/07 e s.m.i..

S4. Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.

S5. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).

S6. In materia di misure di mitigazione valgono i riferimenti normativi della L.R. n.13/2007 con i provvedimenti attuativi "Disposizioni in materia di rendimento energetico dell'edilizia" D.G.R. n. 45-11967 del 4.8.2009. Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno attenersi, nella loro progettazione e costruzione, alle seguenti prescrizioni:

- ✓ certificazione energetica degli edifici, secondo le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" approvate con Decreto del Ministro per lo sviluppo economico in data 26-06-2009
- ✓ installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico
- ✓ impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici per garantire i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D.Lgs 192/05, come modificato dal D.Lgs 311/06, dalla Legge Regionale 13/2007 e dalla DCR 98-1247 dell'11/01/2007

Art. 15 – Norme per le aree residenziali: di Carattere Ambientale e Storico RS.

Le aree normate nel presente articolo, individuate e classificate ai sensi dell'art. 24, 1° comma punto 1) della L.R. 56/77, sono costituite dall'insediamento abitativo originario urbano e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico, di interesse ambientale storico, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

1. Destinazione d'uso

- 1.1** - Sono considerate prescrizioni di destinazione d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 60%: residenza di tipo generale; attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; servizi per l'istruzione; parcheggi pubblici; servizi di interesse comune; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri
- 1.2** - Sono considerate prescrizioni di destinazione d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 40%: servizi per verde, gioco e sport; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività agricola zootecnica esistente, non oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

1.3. Destinazioni d'uso incompatibili: attività industriali, artigianali causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano, attività zootecniche commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici.

1.4 - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

2. Tipologia e modalità di intervento

2.1 - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicata nella Tavola di P.R.G. del centro Storico in scala 1:1.000; nel caso di edifici esistenti non classificati sulla cartografia, si applicano i tipi di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A.

2.2 - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona; gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni della Tavola di Centro Storico, fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2.3 – A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato.

- 1) Demolizione del fabbricato.
- 2) Rifacimento della falda aggiunta, con possibile ampliamento del 20% del fabbricato e con chiusura delle parti aperte al fine di completare la costruzione fino all'aderenza con il fabbricato vicino.
- 3) Piano di Recupero per riqualificazione area in disuso dell'ex macello, con demolizione e sostituzione a parità di volume, entro i limiti di allineamento alternativi, dell'edificio anni 70, di tipologia architettonica incompatibile con il centro storico, e con possibile ampliamento del 20%.
- 4) Rifacimento tettoie.
- 5) Progetto urbano per verifica riqualificazione del luogo, con rifacimento della recinzione in arretramento e sostituzione dei materiali costruttivi.
- 6) Chiusura tettoia.
- 7) Sostituzione tettoia, con verifica dimensioni fino al rapporto di copertura del 50%.
- 8) Eliminazione del rivestimento in alluminio, tutela dei lambrecchini; ampliamento del 20% per chiusura cortile e formazione balcone arretrato tra i due edifici, sotto la congiunzione dei tetti.
- 9) Recupero volumi antichi diroccati con possibile ampliamento del 20% e sopraelevazione.
- 10) Chiusura vani aperti.
- 11) Progetto urbano di riqualificazione del Municipio e delle Scuole. Formazione di collegamento verticale tra i due palazzi ad interpretazione di una torre. Sistemazione all'interno della stessa di ascensori e di scale di sicurezza. Segno architettonico, simbolico seppur attuale, della etimologia locale e della tipologia costruttiva tradizionale.
- 12) Chiusura dell'ex fienile.
- 13) Salvaguardia pendenze muratura perimetrale.
- 14) Tutela muro e rimozione eternit, possibile arretramento a seguito di demolizione e ricostruzione.

15) Sostituzione tettoia.

15 bis) Recupero fabbricati con ampliamento del 20%.

16) Rifacimento tettoia e reimpiego di struttura lignea, eliminazione eternit.

17) Progetto urbano per riqualificazione luogo sul canale e alberature di passaggio periferico; recupero fabbricati con ampliamento del 20% e ricomposizione volumetrica della tettoia; sostituzione blocchetti di cemento.

18) Sostituzione cornicione ed eliminazione del rivestimento murale.

19) Piano di Recupero per ricomposizione volumetrica e chiusura tettoia lato ovest.

20) Ricomposizione volumetrica in allineamento strada e per apertura incrocio e allineamento piazza.

2.4 La modifica del tipo di intervento indicato comporta Variante Parziale, per ammettere: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, riqualificazione formale, ampliamento o sopraelevazione e ricomposizione volumetrica subordinata a Piano di Recupero; comporta Variante Strutturale specifica per ammettere: demolizione e ricostruzione.

2.5 - La delimitazione dell'area RS, individuata dal P.R.G ha efficacia di Zona di Recupero, entro la quale l'Amministrazione Comunale potrà delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio, con complessi edilizi e aree, per le quali il rilascio del ~~permesso di costruire~~ **titolo abilitativo** è subordinato alla preventiva formazione e approvazione di Piani di Recupero. I privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78.

2.6 - Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi di ricostruzione a seguito di eventuali demolizioni e gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, ad esclusione del trasferimento di bassi fabbricati.

3. Consistenza quantitativa

3.1 – Parametri

Sul – superficie utile lorda: pari all'esistente
salvo specifiche indicazioni riportate nella planimetria dei tipi di intervento
e nelle prescrizioni con

(a) ampliamento con un incremento massimo del: ... 20% di Sul o 25 mq.
"una tantum".

(s) sopraelevazione: per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi
Gli ampliamenti e le sopraelevazioni, necessari al miglioramento funzionale
di ogni unità immobiliare, sono possibili solo sugli edifici ove è indicato,
sulla Tavola del Centro Storico, accanto all'intervento di Ristrutturazione di
tipo B o Ricomposizione volumetrica, anche la sigla (a) di ampliamento e
(s) di sopraelevazione, o dove è espressamente specificato nelle prescrizioni
aggiuntive dell'intervento ammesso; sono esclusi qualora si ricorra al
recupero di annessi rurali di cui al successivo punto del presente capitolo.
Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla
L.R. 21/98.

V - volume della costruzione: pari all'esistente

It – indice di densità edilizia territoriale: mq./mq. --

If – indice di densità edilizia fondiaria: mq./mq. --

Rc - rapporto di copertura: per ricomposizione volumetrica % 50

Hm - altezza massima di edificazione: esistente

salvo specifiche indicazioni riportate nella planimetria dei tipi di intervento e nelle prescrizioni con sopraelevazione:

con ~~permesso di costruire~~ idoneo titolo abilitativo, fino a cm. 100

Le sopraelevazioni, necessarie al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare, sono possibili per la sostituzione di orizzontamenti, tali da adeguare le altezze interne di piano alle dimensioni minime di agibilità, o per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente. Sono ammissibili con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti (o adeguando le pendenze storiche riconoscibili o modificando quelle deturpanti successive), sugli edifici ove è indicato, sulla Tavola del Centro Storico, l'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione volumetrica, o dove è espressamente specificato nelle prescrizioni aggiuntive dell'intervento ammesso. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

Np - numero piani: esistente

Df - distanze tra fabbricati: riferimento al Codice Civile e (Zone A) al D.M. 1444/68 per ampliamenti o sopraelevazioni non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti; tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00

Dc - distanze dai confini del lotto: riferimento al Codice Civile

Ds - distanze da strade: non inferiore a:..... allineamenti esistenti

3.2 – Le parti di edifici residenziali preesistenti, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi porticati, balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), possono essere utilizzate, per gli interventi ammessi, come superfici ad uso abitativo o terziario, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tavola del Centro Storico.

3.3 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso, con l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno della sagoma dei fabbricati, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di ristrutturazione sulla Tavola del Centro Storico, o dove è espressamente specificato nelle prescrizioni aggiuntive degli interventi ammessi.

3.4 - Le esigenze supplementari relative alle aziende agricole ed artigianali esistenti, per superfici di deposito, per sosta coperta o ricovero macchine o per necessità comunque richieste dall'attività svolta, non riguardanti l'ampliamento delle stalle o dei ricoveri animali, potranno essere soddisfatte mediante costruzioni di porticati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti prescrizioni:

a) il nuovo insediamento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà dell'azienda al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente, mediante chiusura di corti aperte, prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti;

b) la superficie coperta computata su tutti i fabbricati dell'azienda insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, purchè facenti parte del perimetro del Centro Storico, non dovrà essere superiore al 40% del totale;

c) l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti.

3.5 - Trasferimento dei bassi fabbricati esistenti, con demolizione e ricomposizione volumetrica, a parità di superficie coperta alle condizioni di cui all'articolo di Compatibilità Costruttiva, nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle successive prescrizioni qualitative.

4. Assetto Qualitativo

4.1 - Elementi tipologici:

4.1.1 - In tutte le aree di interesse storico ambientale RS, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.
- b) depauperare l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- c) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- d) alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche e delle pendenze delle coperture; sostituire le coperture tradizionali con materiale di diverse caratteristiche;
- e) eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
- f) modificare forme, dimensioni, allineamenti tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

L'uso dei materiali, dei caratteri stilistici, e degli elementi costruttivi, sia per il ripristino o sostituzione degli elementi preesistenti, che per l'inserimento di nuovi elementi, dovrà rigorosamente rispettare la morfologia originaria preesistente.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche dovranno essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

4.1.2 - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, dovranno essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

4.1.3 - Tutti gli elementi architettonici non tradizionali, quali: cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; dovranno essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

4.1.4 - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura dovrà essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa dovrà essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

4.1.5 - Gli interventi volti al riuso di parti non abitative, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione dovrà avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.

4.2 - Elementi strutturali:

4.2.1 - Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.

Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale. Per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento, è consentita la formazione di scale chiuse e/o di volumi aggiuntivi per i servizi igienici.

4.3 - Elementi di copertura:

4.3.1 - Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale, avendo a modello i coppi piemontesi, e con sporgenze realizzate con cornicioni o in travi lignee e passafuori lasciati in vista. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda, ove non eccessivamente deteriorata, dovranno essere mantenute con le pendenze preesistenti, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche.

4.3.2 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi.

4.3.3 - Non sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda o terrazze incassate nel tetto; può essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto e di abbaini che, salvo situazioni preesistenti differenti, dovranno essere in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20; la superficie finestrate complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

4.4 - Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti, illuminazione e insegne:

4.4.1 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, dovranno essere eseguite utilizzando tecniche e materiali tipologici tradizionali, con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture

se non già preesistenti. Sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico architettoniche e per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario

4.4.2 - Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata o eventuale contorno di pittura; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni di edifici circostanti; i serramenti dovranno essere in legno verniciato con traversina o in ferro verniciato; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato o in alluminio verniciato.

Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con scuri o persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto e comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.

Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

4.4.3 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 120 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere dovranno essere realizzate in legno, ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata.

Negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

4.4.4 - Le zoccolature, ove previste, dovranno essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura, a tutta altezza, con un massimo di m. 1,00, o con intonaco rinzaffato.

4.4.5 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti appositi sondaggi superficiali, e dovranno essere concordate sulla base di campioni depositati, mediante una cartella dei colori illustrante le possibili combinazioni per le varie tipologie edilizie e manufatti, o uniformarsi al Piano Colore se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, dovranno essere restaurate o protette con tecniche appropriate o ripristinate o ripetute secondo documentazione originaria.

I colori di una singola facciata dovranno sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso.

4.4.6 - L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata.

Le nuove insegne devono essere realizzate in lamiera, o altro materiale compatibile con il contesto, con scritte e disegni dipinti e possono essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; se luminose possono essere realizzate in filo al neon; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza. La collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non

dovranno disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei.

4.5. - Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

4.5.1 - La riqualificazione degli spazi liberi esterni ed interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie o costruzioni precarie e degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio ~~di permesso di costruire~~ **del prescritto titolo abilitativo**; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi.

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato e cubetti le aree libere finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, potranno essere sistemate con adeguate collocazioni dell'arredo urbano e del verde ripetitivo dei tipi presenti nell'area geografica.

Le reti di distribuzione per gas o energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrare in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manomissione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

4.5.2 - Gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, piazze, strade, vicoli, androni, ecc, dovranno essere realizzate in pietra a lastre, in masselli o acciottolato. Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica. Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva

4.5.3 - Le recinzioni sono ammesse all'interno degli spazi liberi interni, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale, e quando non alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

4.6. - Autorimesse, bassi fabbricati e interrati.

4.6.1 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino l'architettura delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino o la formazione dei bassi fabbricati già esistenti ma non funzionali.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto non eccedente mq. 18 per unità immobiliare, la superficie lorda non può superare il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento.

Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente

migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

4.6.2 - E'' ammessa la realizzazione di locali cantinati e accessori al di sotto degli edifici, nel rispetto degli interventi ammessi, o completamente in sottosuolo e nel rispetto di almeno il 50% di permeabilità della superficie libere esterna.

Art. 16 – Norme per le aree residenziali: RE Esistenti.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

1. Destinazione d'uso.

1.1 - Destinazioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%: residenza di tipo generale, servizi pubblici, esercizi pubblici, attività ricettive, ricreative.

1.2 – Destinazioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%: attività direzionali, attività commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; autorimesse pubbliche e private; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

1.3 - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

2. Tipologia e modalità di intervento.

2.1 - Gli interventi avranno carattere di : manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione o sostituzione, completamento e riqualificazione formale ambientale.

2.2 - Gli interventi sono ammessi con ~~permesso di costruire~~ idoneo titolo abilitativo; l'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3. Consistenza quantitativa.

3.1 – Parametri

Sul – superficie utile lorda: pari all'esistente
con un incremento massimo del:

- 20% per (a) ampliamento (s) sopraelevazione "una tantum":

sono ammessi negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti se necessari al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare senza variazione del numero delle unità/alloggi e nel rispetto del rapporto di copertura di area;

sono ammessi, laddove non esistano altri volumi recuperabili, con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti ed in via preferenziale se

non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo; sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto.

V - volume della costruzione: pari all'esistente

It - indice di densità edilizia territoriale: mc./mq. --

If - indice di densità edilizia fondiaria: mc./mq. 0,90

Solo nel caso di sostituzione, esclusivamente per miglioramento della viabilità o per realizzazione di opere urbanizzative di riconosciuto interesse urbanistico pubblico, sempreché gli edifici interessati non presentino caratteristiche tipologiche od architettoniche di pregio;
ovvero solo nel caso di completamento di cui al successivo punto.

Rc - rapporto di copertura: % 50

Hm - altezza massima di edificazione: m. 10.00

sopraelevazione: con ~~permesso di costruire~~ idoneo titolo abilitativo fino a cm. 100

Le sopraelevazioni, nei limiti di altezza massima e di quantità di Sul prima ammessi, sono possibili per la sostituzione di orizzontamenti, tali da adeguare le altezze interne di piano alle dimensioni minime di agibilità, o per l'utilizzo di orizzontamenti entro la sagoma preesistente. Sono ammissibili con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto.

Np - numero piani: n. 2

più l'eventuale piano terra destinato ad autorimesse e locali di servizio

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: m. 10,00

Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. 5,00
o minore mediante convenzione trascritta tra i confinanti, nel rispetto del Codice Civile

Ds - distanze da strade: non inferiore a: m. 5,00
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

3.2 - Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico. Sono ammessi recuperi dei sottotetti che hanno le caratteristiche di abitabilità, secondo le norme per il recupero a fini abitativi di cui alla L.R. 21/98. Per gli interventi ammissibili, ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite ai punti precedenti, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti.

3.3 - Nelle aree libere con accesso autonomo da spazi pubblici, non vincolate ad edificazione esistente e non adibite ad usi pertinenziali, altresì non derivate da attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, è possibile il completamento o l'ampliamento per nuovi edifici, con gli indici di cui al punto precedente (3.1 If), entro una dotazione volumetrica complessiva di ~~tutte le aree~~ RE di mc. 3.000, con intervento singolo non superiore a mc. ~~450~~ 550.

3.4 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e delimitate da tamponamenti, con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire diretto: qualora riguardi l'ampliamento o il recupero per la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto dell'inserimento ambientale.

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero, che definisca l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi, che possono essere individuati in loco o monetizzati, qualora riguardi, sempre compatibilmente con l'inserimento ambientale, il recupero per la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, attraverso l'intervento

di ristrutturazione, nel rispetto: o degli esistenti limiti di sagoma dimensionale, di rapporto di copertura e di altezza di zona; o l'intervento di demolizione e sostituzione, nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria di cui al punto precedente.

3.5 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

4. Assetto qualitativo

4.1 – Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui all'articolo per le aree Residenziali di Carattere Ambientale e Documentario, in merito a: elementi tipologici e strutturali, coperture, facciate, serramenti e rivestimenti.

4.2 - Nella sistemazione delle aree libere, in aggiunta a quanto previsto nello specifico articolo delle condizioni "Compatibilità con l'assetto ecologico" è richiesta la permeabilità di almeno il 25% della superficie interessata dall'intervento. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere adeguatamente sistemata prima della richiesta di agibilità a prato o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

Art. 17 – Norme per le aree residenziali: RC di Completamento.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano non edificato o parzialmente edificato, di limitate dimensioni, situato all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali degli ambiti costruiti, dotate o agevolmente collegabili alle opere di urbanizzazione esistenti, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

1. Destinazione d'uso

1.1 - Destinazioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%: residenza di tipo generale, servizi pubblici, esercizi pubblici, attività ricettive, ricreative.

1.2 – Destinazioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%: attività direzionali, attività commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; autorimesse pubbliche e private; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

1.3 - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

2. Tipologia e modalità di intervento

2.1 - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione, ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ricomposizione volumetrico con recupero ambientale.

2.2 – Per le aree: **02RC01 (R3c)**, **02RC02 (R3b)**, **02RC03 (R3e)**, **04RC01 (R3a)** sono ammessi gli interventi secondo le previsioni dei S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G., di cui si confermano e si integrano le prescrizioni normative.

3. Consistenza quantitativa

3.1 – Parametri

3.1.1 - Nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:

- If** – indice di densità edilizia fondiaria: mc./mq. 0,90
Rc – rapporto di copertura: % 50
Hm - altezza massima di edificazione: m. 10,00
Np - numero piani: n. 2
più l'eventuale piano terra destinato ad autorimesse e locali di servizio
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: m. 10,00
Dc - distanze dai confini del lotto non inferiore a: m. 5,00
Ds - distanze da strade: non inferiore a: m. 5,00
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

3.1.2 - Completamento con i seguenti indici:

previsti dai P.E.C. riconfermati dal precedente P.R.G. o già approvati e vigenti:

- It** – indice di densità edilizia territoriale nelle aree:
02RC01 (R3c)..... mc./mq. 0,530
02RC02 (R3b) mc./mq. 0,530
02RC03 (R3e)..... mc./mq. 0,530
04RC01 (R3a) mc./mq. 0,722
If – indice di densità edilizia fondiaria nelle aree:
02RC01 (R3c)..... mc./mq. 0,87
02RC02 (R3b) mc./mq. 0,79
02RC03 (R3e)..... mc./mq. 0,94
04RC01 (R3a) mc./mq. 1,05
Rc – rapporto di copertura: % 40
Hm - altezza massima di edificazione: m. 10,00
Np - numero piani: n. 2
più l'eventuale piano terra destinato ad autorimesse e locali di servizio
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: m. 10,00
Dc - distanze dai confini del lotto non inferiore a: m. 5,00
o secondo quanto previsto dai rispettivi P.E.C.
Ds - distanze da strade: non inferiore a: m. 5,00

3.2 - Nel caso di costruzione di edifici che utilizzino metodi di integrazione ecologica dell'approvvigionamento e/o delle modalità di consumo di energia, in particolare con l'impiego di sistemi "passivi", è attribuito un "bonus" di incremento del 5% della Sul edificabile.

3.3 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

4. Assetto qualitativo

4.1 - La composizione planimetrica dei nuovi edifici dovrà essere caratterizzata da linee e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti.

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

4.2 - Nella sistemazione delle aree libere, in aggiunta a quanto previsto nello specifico articolo delle condizioni "Compatibilità con l'assetto ecologico" è richiesta la permeabilità di almeno il 25% della superficie interessata dall'intervento. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere adeguatamente sistemata prima della richiesta di agibilità a prato o a giardino. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

Art. 21 – Norme per le aree produttive artigianali e industriali: PC di riordino e di completamento.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, non compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

1. Destinazione d'uso

1.1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%:

- attività industriali e artigianali di produzione; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio; attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi; attività commerciali in genere o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività amministrative e direzionali connesse con le aziende, attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, affittacamere, ristoranti, mense, bar; servizi connessi alle attività produttive per parcheggi e verde;
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

1.2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%:

- depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio, officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari con eventuali distributori di carburante ed autorimesse;
- attività e servizi di interesse comune socio-culturale; esposizioni; servizi e attività tecniche di interesse generale.

1.4 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

2. Tipologia e modalità di intervento

2.1 - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, completamento.

2.2 - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree a verde. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.3 - In sede di attuazione di completamento si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi, pari al 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.

2.4 (soppresso).

2.5 – L'accessibilità alla SP n. 175, tronco Torre San Giorgio – Cardè, dall'area produttiva 03PC01 dovrà essere garantita per mezzo di un unico accesso strutturato secondo la normativa tecnica vigente in fatto di intersezioni, anche tenendo conto del fatto che il fronte dell'area stessa prospiciente la viabilità provinciale si trova all'interno di una curva e che dovranno essere garantite e salvaguardate le zone necessarie per la visibilità dei veicoli in transito.

2.6 – Tutti gli interventi effettuati ai lati e sulla viabilità provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario della strada sulla base di specifici progetti esecutivi, comprendenti inoltre il progetto della segnaletica orizzontale e verticale, della illuminazione degli innesti e dei tratti di strada provinciale interessati, della organizzazione degli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente per mezzo della bitumature completa ed eventuale posa di barriere di protezione.

2.7 – Per le aree: **05PC02, 06PC02, 06PC06-06SA05** sono ammessi gli interventi secondo le previsioni dei S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G., di cui si confermano e si integrano le prescrizioni normative.

In generale, dovranno essere osservate le seguenti condizioni:

- non dovranno esserci interferenze con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- non dovranno essere effettuate captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 LR 30/04/'96 n.22 e s.m.i.
- non dovrà esserci interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle terrazze, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i. non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che, pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Esiste altresì l'obbligo, per quanto riguarda l'ampliamento delle attività produttive esistenti, di presentare, laddove previsto dalle normative, la valutazione di impatto acustico, ai sensi della D.G.R. 2/02/2004 n. 9-11616.

3. Consistenza quantitativa

3.1 – Parametri

3.1.1 – Ampliamento e completamento con i seguenti indici::

- Sul** – superficie utile lorda: fino a mq.150
per 2 abitazioni, del titolare e del custode, con vincolo pertinenziale all'attività e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 200.
- Ut** – indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. --
- Uf** – indice di utilizzazione fondiaria: mq./mq. --
- Rc** - rapporto di copertura: % 50
compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi
- Hm** - altezza massima di edificazione: m. 12,00
salvo altezze fino a m. 20,00, $\oplus$ per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, silos, ecc.). Nelle sole aree non in margine alla pubblica viabilità, per attività funzionali di produzione e movimentazione merci, sono ammessi impianti tecnologici di altezza predefinita e condizionata da sistemi costruttivi modulari vincolanti, fino a m. 20,00 fuori terra.
Su tutta l'area 05PC01A è ammessa un'altezza massima di 16 m., limitatamente al 5% della Sup. Coperta complessiva ammissibile dell'intero comparto
- Np** - numero piani: n. --
- Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: m. 10,00
o ribaltamento fronte più alto
- Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:..... m. 5,00
in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile
- Ds** - distanze da strade: non inferiore a:..... m. 6,00
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto
o secondo le indicazioni planimetriche

3.2 – In area ~~05PC01aA~~, **è ammessa l'edificazione con permesso di costruire convenzionato.,-è ammessa l'edificazione della s.u.l. prevista dal previgente P.R.G., pari fino a mq. 12.145, comprensiva della superficie esistente ed indipendentemente dal rapporto di copertura sopra indicato.**

La documentazione della richiesta del “permesso di costruire convenzionato” (art. 49, ~~5°~~ 4° comma, L.R. 56/77 e s.m.i.) dovrà contenere una tavola specifica che verifichi il “rapporto di copertura Rc”, come sopra descritto, dell'intera Area 05PC01A.

La “convenzione” dovrà altresì “*prevedere adeguate compensazioni ecologiche al consumo del suolo, effettuato in modalità anche perequativa con altri interventi*” come richiesto nella nota (prot. 41293 del 15/05/2017) dell'A.R.P.A. e confermato nel “Provvedimento di Esclusione” predisposto dall'Organo Tecnico Comunale per la V.A.S. (prot. 1591 del 17/05/2017).

3.3 – Gli interventi in area **05PC04 (P2e2a) sono subordinati a permesso convenzionato (art. 49, 5° comma, L.R. 56/77);**

4. Assetto qualitativo

4.1 – Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere:

- ✓ **qualità architettonica** di aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dagli abitati e dalle strade, con la verifica dei profili architettonici e del dimensionamento dei fabbricati, necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione dei volumi e delle altezze.
- ✓ **tipologie costruttive e materiali** progettati per assicurare soluzioni architettoniche confacenti all'inserimento nei luoghi e per evitare parti lasciate al rustico o parti grezze ove si ricorra a tecnologie di prefabbricazione.
- ✓ **elementi accessori** quali impianti tecnologici, macchinari, recinzioni, cancellate, pavimentazioni, opportunamente sistemati e integrati rispetto agli edifici principali, per dare l'aspetto di opera finita coerente con l'edificio principale e per assicurare risultati estetici gradevoli.
- ✓ **impianti** per rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti, impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, per assicurare la protezione antinquinamento e la minimizzazione dell'impatto di localizzazione.
- ✓ **viabilità** di servizio separata e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso.
- ✓ **strutture** necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare, come opere di urbanizzazione a carico dei proprietari, per controllare l'inquinamento acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore.
- ✓ **aree libere di pertinenza**, destinate a verde privato, nella misura di almeno il 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto, adeguatamente sistemate con alberi, prati e cespugli, specialmente nella porzione d'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione (almeno di m. 5,00) e di protezione antinquinamento, inserite nel contesto ambientale ed eventualmente in aree anche esterne in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.
- ✓ **quinte vegetali**, messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

4.2 – Le aree a servizio delle attività produttive previste nella fascia di rispetto della ex ferrovia, concorrono alla dotazione di verde o parcheggi di uso pubblico e non sono quindi fabbricabili

4.3– A margine della strada provinciale, come specificazione attuativa delle planimetrie di P.R.G., si prevede:

- ✓ per il tratto prospiciente le aree 06PC01-02-03: semplice pista ciclabile, con cordolo di separazione verso la strada + controviale;
- ✓ per il rimanente tratto dall'area verso il confine comunale: aiuola + marciapiedi + ciclabile + controviale.

Art. 23 – Norme per le aree produttive agricole (H):

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole zootecniche e forestali, sia a scopo produttivo, che di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico e del paesaggio: colture orticole o floricole, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole, pastorali e forestali. Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

H : territorio comunale extraurbano;

HI: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riserva.

1. Destinazione d'uso

1.1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate; lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici, strettamente connessi con l'attività locale;
- residenza rurale.

1.2 - Sono considerate compatibili:

- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario; servizi e attività tecniche di interesse generale; servizi pubblici
- residenza esistente e residenza per riutilizzazione edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

1.3 - La "Carta degli usi del suolo in atto a fini agricoli e forestali" costituisce il primo riferimento per la classificazione di tali suoli, fermo restando che, per quanto concerne l'applicazione delle norme e l'autorizzazione di interventi, vale l'uso effettivamente in atto o in progetto, anche a seguito di cambiamenti colturali ai sensi dell'art. 25, comma 18° della L.R. 56/1977.

1.4 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 (pagamento degli oneri o non obbligo di ~~permesso di costruire~~ **titolo abilitativo** per famigliari ed eredi).

1.5 - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola, a meno che l'area presenti particolari caratteristiche che la rendano idonea allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.

1.5 – Non sono ammessi depositi di materiali nocivi, fatte salve le eccezioni relative ai presidi per veterinari e agrofarmaci.

2. Tipologia e modalità di intervento

2.1 - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, per gli edifici esistenti; completamento e nuova costruzione.

2.2 - Nelle aree Hi, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni; sono solamente ammesse a carattere provvisorio bassi fabbricati per depositi per attrezzi, al servizio di attività agricole seminatrici ed orticole, nella misura fino a mq. 15 di superficie utile lorda, uno per ogni unità immobiliare, esclusi capannoni o simili.

2.3 - Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, accatastati e/o autorizzati anche se non individuati come tali nelle tavole di Piano, potranno essere riutilizzati ad usi residenziali, anche per non addetti alla conduzione dei fondi e ai non imprenditori agricoli, nonché ad usi agrituristici o produttivi, limitatamente questi al servizio delle attività agricole zootecniche, e forestali.

Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale, o in ogni modo fino a mq. 25, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", ad esclusione degli immobili classificati tra i beni culturali e senza variazione del

numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di altri fabbricati rurali annessi non abitativi.

Sarà quindi altresì ammesso il recupero degli spazi, interni alla sagoma dei fabbricati rurali non abitativi, per l'ampliamento di una unità abitativa o la realizzazione di una ulteriore unità abitativa rispetto a quelle esistenti, fino a mq. 150 per ogni singola unità e con la conseguente demolizione o utilizzo per fini pertinenziali della parte eccedente inutilizzata, o il suo riutilizzo per usi accessori;

Gli interventi sono ammessi a condizione che sia dimostrata, eventualmente con contratto, la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica; e' consentita la formazione di nuove strade di accesso.

In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

2.4 - Per il recupero a fini residenziali dei rustici si fa anche riferimento alla L.R. 9/03.

2.5 - In caso di dismissione di fabbricati rurali non abitativi da aziende agricole attive, eventuali nuove costruzioni aggiuntive, dovranno essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno tre anni.

2.6 - Per i vecchi edifici sorti come residenziali non agricoli in area impropria valgono, per le sole parti fabbricative, le norme delle aree RE, residenziali esistenti, di cui alle presenti norme.

2.7 - Sono ammessi ricoveri per gli attrezzi agricoli (art. 7 – I), anche a servizio degli edifici residenziali. Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.

2.8 – Sono ammesse autorimesse al servizio dei fabbricati residenziali, un posto auto per alloggio, qualora non presenti nel fabbricato e qualora non vi siano altri edifici riutilizzabili a tale uso.

2.9 – Nell'area della cascina agricola, in strada per Scarnafigi (f. 3 mapp. 297) nelle vicinanze dell'area 02RN02, sono ammessi ampliamenti in allineamento ai fabbricati esistenti, a sud verso la zona di PEC, al fine di realizzare una quinta ambientale di chiusura della piazza prevista.

3. Consistenza quantitativa

3.1 – Parametri

3.1.1 – Nuova edificazione per abitazioni rurali con i seguenti indici:

ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77

Sul – superficie utile lorda: mq. --

It – indice di densità edilizia territoriale:..... mq./mq. --

If – indice di densità edilizia fondiaria: mq./mq. --

Df – indice di densità fondiaria:

per terreni a colture protette in serre fisse mc./mq. 0,06

per terreni a colture orticole o floricole specializzate HF mc./mq. 0,05

per terreni a colture legnose specializzate mc./mq. 0,03

per terreni a seminativo e prato mc./mq. 0,02

per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad mc./mq. 0,01

aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda

per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, con mc./mq. 0,001

abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di ~~istanza di permesso di costruire~~ **richiesta per il rilascio del titolo abilitativo**.

V	- volume: residenza al servizio dell'azienda non oltre:	mc	1500	
Rc	- rapporto di copertura:	%	30	
	della superficie direttamente asservita			
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	10,00	
Np	- numero piani:	n.	2	
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:	m.	10,00	
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00	
	in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile			
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00	
	o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto			

3.1.2 – Nuova edificazione attrezzature rurali con i seguenti indici:

ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77: fabbricati al servizio dell'attività agricola (produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione, commercializzazione) quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati

Sul	- superficie utile lorda:	mq.	--	
Ut	- indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--	
Uf	- indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	--	
Df	- indice di densità fondiaria:	mq./mq.	--	
Rc	- rapporto di copertura:	%	30	
	calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza, comprese le consistenze residenziali			
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	8,50	
	salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento meno m. 5,00			
Np	- numero piani:	n.	2	
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:	m.	10,00	
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00	
	per le strutture e gli impianti tecnologici, la distanza dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza raggiunta			
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00	
	o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto			

3.1.3 - Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77, per quanto riguarda:

- ✓ titolo per i permessi di costruire
- ✓ mantenimento della destinazione agricola
- ✓ cambiamenti di classi di colture
- ✓ trasferimento delle cubature
- ✓ atto di impegno
- ✓ computo dei volumi
- ✓ utilizzazione degli appezzamenti

3.1.4 – Nuova edificazione attrezzature per allevamenti con le seguenti distanze:

3.1.4.1 - allevamenti a basso impatto igienico sanitario

a carattere familiare o poderalo (intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) ovvero: un massimo di 30 bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 100 ovini, 200 avicoli, 100 conigli:

Df - distanze tra fabbricati:

dalle abitazioni del proprietario	m.	10,00
dalle altre abitazioni di terzi	m.	50,00

Dc - distanze dai confini:

degli abitati residenziali o produttivi e terziari	m.	50,00
--	----	-------

3.1.4.2 - allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario:

un massimo di 100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 100 equini, 200 suini, 200 ovini, 5.000 avicoli, 1.000 conigli:

Df - distanze tra fabbricati:

dalle abitazioni del proprietario	m.	10,00
dalle abitazioni di tipo rurale	m.	30,00
dalle case sparse di abitazione di tipo civile	m.	80,00
occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola		

Dc - distanze dai confini:

degli abitati residenziali, produttivi o terziari	m.	100,00
---	----	--------

3.1.4.3 - Qualora si superino limiti precedenti, gli allevamenti sono considerati industriali intensivi, e non è ammessa la costruzione, ai sensi della lettera h) del 2° comma dell'art. 25 L.R. 56/77.

3.1.4.4 - Per le concimaie e vasche liquami le distanze, anche nei confronti dell'abitazione del proprietario, sono le stesse previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56.

3.2 - Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, anche non contigui e in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 10; a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento abbia un'ampiezza non inferiore al 30% della superficie necessaria complessiva.

3.3 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente ed effettivamente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.

3.4 - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.

3.5 - Per le serre, in terreni a colture protette, realizzate con fondazioni fisse, il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 30%, con distanza minima dai confini di m. 5,00; dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.

3.6 - Le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.

Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-approvvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km. 10 dal centro aziendale.

Le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere caratteristiche adeguate agli standard richiesti dalle vigenti normative sul benessere animale e sulle misure antinquinamento

4. Assetto qualitativo

4.1 - Sia nella riconversione che negli ampliamenti, e quindi anche in senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati agricoli, compresi i fabbricati per allevamenti dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale, che riveste una sua notevole valenza ambientale e documentaria.

Quando le costruzioni sono eseguite con materiali e tipologie differenti da quelle caratteristiche degli edifici esistenti è richiesta una analisi di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:

- ✓ alternative e compensazioni e impatti positivi e negativi
- ✓ riduzione della visibilità e attenuazione di prospettive per i punti di vista
- ✓ interrimento e/o terrapieni e- mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
- ✓ elementi strutturali ricorrenti e uso dei colori.

Sempre tenuto conto delle esigenze delle moderne aziende agricole di disporre di specifici volumi e spazi di manovre.

4.2 - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.

4.3 - Nei nuclei di antica origine agricola è fatto divieto di:

- ✓ impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, archi, volte, stipiti in pietra, lesene, stucchi, ecc.);
- ✓ sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- ✓ sostituire le coperture in pietra con materiale di diverse caratteristiche;
- ✓ eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- ✓ modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

Q3 - Gli interventi volti al recupero dei cascinali esistenti o dei fabbricati di originaria documentazione, sia a fini abitativi, per gli altri usi consentiti, devono rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni accorgimenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate, con le prescrizioni relative agli insediamenti di carattere ambientale e documentario di cui all'art. 15.

Art. 26 – Norme per le aree funzionali di rispetto (FR):

- per sponde torrenti, rii e sorgenti
- per viabilità
- per ambiti cimiteriali e usi civici
- per elettrodotti, gasdotti e depuratori

Le aree normate nel presente articolo, identificate e delimitate a norma dell'art. 13 L.R. 56/77 come inedificabili, sono costituita dalle zone e dalle fasce di rispetto per specifiche destinazioni funzionali, in relazione all'uso di infrastrutture o di ambiti vincolati.

In particolare, le aree funzionali di rispetto si distinguono in:

FR.T: per sponde torrenti, rii e sorgenti

FR.V: per viabilità

FR.C: per ambiti cimiteriali e usi civici

FR.E: per elettrodotti, gasdotti e depuratori

Le delimitazioni del presente articolo valgono per le aree di rispetto come minime, anche se non riportate in cartografia; in particolar modo per quanto riguarda la fascia dei territori contermini ai corsi d'acqua, le delimitazioni riportate in cartografia devono essere oggetto di verifica della distanza effettiva a seguito di richiesta di permesso di costruire.

Nel caso di prescrizioni specifiche diverse, oltre al minimo, vale quanto indicato nelle Tavole di P.R.G. con apposita linea tratteggiata.

T. Sponde dei torrenti, rii, sorgenti FR.T

T1 - E' fissata una fascia di rispetto, come da indicazione planimetrica, di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale ai sensi del R.D. 25.7.1904 n. 523, anche all'interno dei centri abitati.

- **m. 10** per la Bealera del Molino e la Bealera del Castello, per la Bealera Braidasso e per la Bealera Lessia; m. 5,00 per la Bealera Caudano; secondo le prescrizioni della Relazione Geologico Tecnica, con gli elaborati di cui all'art. 1 punto 1.3 comprendenti allegati e tavole fuori testo, costituente parte integrante e cogente del P.R.G..

Fascia di rispetto di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 dai canali, presenti nel territorio comunale, al di fuori dell'ambito di perimetrazione degli abitati:

- **m. 25** relativa al solo Canale Molino.

Non sono presenti nel territorio comunale pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici.

- **m. 200** da zone umide, salvo le riduzioni in deroga previste dal D.P.R. 236/88 e s.m.i., art. 6. Nelle zone di rispetto sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività specificati all'art. 6 del D.Lgs n. 152/99.

T2 – In merito all'utilizzo della risorsa idrica, si richiama quanto previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/2006, che per la realizzazione delle opere di adeguamento del servizio idrico prescrive la richiesta preventiva del parere di compatibilità con il Piano d'Ambito e la stipula di apposita convenzione con il soggetto gestore in concessione del servizio stesso.

T3 – In merito agli scarichi di acque reflue, per l'incremento di insediamenti abitativi, si richiamano i contenuti del Piano di Tutela delle Acque D.C.R. n. 117-10731/2002,

V. Viabilità **FR.V**

V.1 - Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradale esistenti e in progetto:

- **m. 30** per strade provinciali (**Tipo C** ex art.2 D.L.285/92)
- **m. 20** per strade comunali (**Tipo F** ad eccezione delle strade vicinali ex art.3 c.1 n. 52 D.L.285/92)
- **m: 10** per le rimanenti strade (**Tipo F** ex art. 26 c. 2 lett. e D.P.R. 495/92).

V.2 - Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n. 147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art. 27 delle presenti Norme.

Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

V.3 - Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 56/77.

C. Cimiteri e Usi Civici **FR.C**

C.1 - Nel territorio comunale si devono rispettare dal cimitero, negli interventi di nuova costruzione le distanze minime di cui al:

- provvedimento del Sindaco n. 4 anno 2002, di minori distanze, rispetto a m. 150, come indicato nella cartografia di Piano.
“Riduzione fascia di rispetto cimiteriale”, ai sensi dell’art. 57 del D.P.R. 285/1990, a seguito D.C.C. n. 9 in data 21.02.2002, di approvazione, e a seguito della nota dell’A.S.L. 17 in data 14.03.2002 prot. n. 15857P-911/IP, di parere favorevole. Vista la L.R. 5/2001, con cui sono state trasferite alle ASL le funzioni regionali di cui agli artt. 228, 338 e 345 del T.U.LL.SS., e vista la Circolare Regionale 06.03.2001.
- le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

C.2 – Nelle fasce di rispetto cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature di interesse collettivo quali chioschi per fiori e piccole costruzioni tecniche per servizi igienici, pubblici o di uso pubblico mediante convenzione; è altresì consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree. Sono altresì ammessi ampliamenti dei cimiteri di pubblica realizzazione.

C.3 - Per quanto riguarda le aree gravate da usi civici, la tavola 13 riporta le aree vincolate, sia di categoria A che di categoria B, per il rispetto dei disposti del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera h).

E. Depuratori, Discariche, Gasdotti ed Elettrodotti **FR.E**

E.1 - La fascia di rispetto dei depuratori costituisce l’ambito di applicazione dell’Allegato IV – punto 1.2 – della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall’inquinamento del 04.02.1977.

- **m. 100** dai limiti dell’area di pertinenza dell’impianto esistente; in tale ambito sono vietati tutti gli interventi che determinino l’aumento di carico antropico.
E’ ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona,

di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto.

- **m. 100** dal perimetro di eventuali impianti pubblici di discariche controllate.

E.2 – Le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica, dovranno rispettare le distanze prescritte, in applicazione del D.M. 29.05.2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti), che saranno indicate dall'Ente gestore nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del ~~permesso di costruire~~ **titolo abilitativo**.

All'interno delle fasce di rispetto per gli elettrodotti, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

E.3 - Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nulla-osta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del ~~permesso di costruire~~ **titolo abilitativo**.

1. Destinazione d'uso

- 1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti: attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità
- 1.2** - Sono considerate compatibili: servizi pubblici a verde; parcheggi pubblici; residenza esistente; servizi di interesse generale.

2. Tipologia e modalità di intervento

- 2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia A e B, ampliamento e demolizione. secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77.
- 2.2** - Nelle aree funzionali di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77.
- 2.3** - Le fasce di arretramento dei fabbricati dal confine stradale in aree funzionali di rispetto devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree agricole tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate senza preclusione alla visibilità. E' ammessa l'utilizzazione con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.
- 2.4** - Entro le fasce di arretramento stradale in aree funzionali di rispetto sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi.
- 2.5** - Nel caso di rifacimento parziale, completamento e sostituzione di recinzioni esistenti o di costruzione di nuove recinzioni poste in opera in sequenza con altre preesistenti, è ammesso il mantenimento dell'allineamento.

3. Consistenza quantitativa

3.1 - Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, delle superfici utili ove già esisteva tale destinazione o anche adibite a locali accessori, con l'esclusione di quelle in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art. 29 penultimo comma L.R. 56/77.

Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale preesistente, o in

ogni modo fino a mq. 25, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", senza variazione del numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni dei locali accessori. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Gli interventi sono ammessi a condizione che sia dimostrata la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica; e' consentita la formazione di nuove strade di accesso.

In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

3.2 - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.

3.3 - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.

4. Assetto qualitativo

4.1 - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali sono consentite soltanto:

- opere al servizio della strada e parcheggi scoperti
- impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio
- attrezzature dei vari servizi d'urbanizzazione
- impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.

4.2 - Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta ~~di permesso di costruire~~ **del titolo abilitativo** per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

2.2.2 Modifiche alle schede RE e PC.

La variante prevede di:

- modificare la scheda "RE" per l'avvenuto incremento di sup. fond. di 813 mq. anche se questa modifica è ininfluente perchè nelle N.d.A. è già stato previsto un limite massimo "complessivo" di mc. realizzabili (3.000).
- modificare la scheda "PC" adeguandola agli ampliamenti e al riordino effettuato;

QUI DI SEGUITO SI ILLUSTRANO LE MODIFICHE SOPRA DESCRITTE RIPORTANDO LA "Scheda vigente" e quella "in variante".

SCHEDA "RE" VIGENTE

P.R.G. COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO Norme di Attuazione Scheda dell'Area Normativa

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 02
 2. **Esistenti**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3.1- 4.1** Norme di Attuazione **Art. 16** pag. 63

RE

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 0%

It. mc./mq. --

If. mc./mq. --

Superficie fondiaria edificabile: mq.

0

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	64.595	Prevista: mc.	3.000	Totale: mc.	67.595
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	21.532	Prevista: mq.	1.000	Totale: mq.	22.532
9. Capacità insediativa res.:	Esistente: ab.	882	Prevista: ab.	59	Totale: ab.	941

4. Superficie
Territoriale
Area: mq. **90.175**

1. DESTINAZIONE D'USO

10. Coerente: 60% ☐ * : Residenza di tipo generale : Usi abitativi stabili e temporanei
☐ * : Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
☐ * : Terziario : Esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative.

11. Compatibile: 40% ☐ * : Artigianato tipo: Attività di servizio compatibili (v.norme)
☐ * : Autorimesse pubbliche e private Parcheggi
☐ * : Servizi e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi privati
☐ * : Terziario e direzionale tipo: compatibilità con il Piano Commerciale, Indirizzi e Criteri Regionali. Attività direzionali.

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. ☐ * Manutenzione ordinaria	19. ☐ * Demolizione senza ric. o sost	26. ☐ Ricomposizione volum. ambient.
13. ☐ * Manutenzione straordinaria	20. ☐ * Demolizione con ricostruzione	27. ☐ * Riqualificazione formale ambient.
14. ☐ * Restauro e risanamento cons.	21. ☐ * Demolizione con sostituzione	
15. ☐ * Ristrutturazione ed. tipo A	22. ☐ * Ampliamento planimetrico f.t	28. ☐ Intervento coordinato
16. ☐ * Ristrutturazione ed. tipo B	23. ☐ * Sopraelevazione	29. ☐ Allineamenti
17. ☐ * Ristrutturazione ed. tipo C	24. ☐ Nuova costruzione	30. ☐ Facciate
18. ☐ * Completamento insediativo	25. ☐ Ristrutturazione urbanistica	31. ☐ Luogo

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda ampliamento o sopraelevazione ammessi: 20% esistente
 V Volume ampliamento esistente

33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile: confermata allo stato in atto

34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: (v.norme) mc/mq. 0,90

35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: % 50

36. Hm Altezza massima ammissibile: m. 10,00

37. Np Piani ammissibili: più eventuale piano terra destinato a locali servizi e autorimesse art 4 pto 3.8 n. 2

38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00

39. Dc Distanza dai confini: o minore con convenzione, nel rispetto del Codice Civile, o ove non in aderenza, non inferiore a m. 5,00

40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali
☐ Luogo e Ambiti di riqualificazione ☐ * Preesistenze ed intorno ☐ Progetto storico ☐ Progetto urbano

42. Caratteri Materiali:
☐ Uso tipologie tradizionali ☐ Uso materiali tradizionali ☐ Considerazione delle preesistenze

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: * P.E.C. in parte... 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .
 44. Convenzionamento: - 46. Dotazione viabilità: * mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti di particolare pregio storico-artistico.
 48. materiali ampliamento o completamento per nuovi edifici con max mc 3000, intervento singolo max 450 art. 16 punto 3.4.

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale
 VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

SCHEDA "RE" IN VARIANTE

P.R.G. COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO Norme di Attuazione Scheda dell'Area Normativa

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 02
 2. **Esistenti**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3.1- 4.1** Norme di Attuazione **Art. 16** pag. 63

RE

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 0%

It. mc./mq. --

If. mc./mq. --

Superficie fondiaria edificabile: mq.

0

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	64 595	Prevista: mc.	3 000	Totale: mc.	67 595
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	21 532	Prevista: mq.	1 000	Totale: mq.	22 532
9. Capacità insediativa res.:	Esistente: ab.	882	Prevista: ab.	59	Totale: ab.	941

4. Superficie
Territoriale
Area: mq. **90 988**

1. DESTINAZIONE D'USO

10. Coerente: 60% ☐ * : Residenza di tipo generale : Usi abitativi stabili e temporanei
☐ * : Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
☐ * : Terziario : Esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative.

11. Compatibile: 40% ☐ * : Artigianato tipo: Attività di servizio compatibili (v.norme)
☐ * : Autorimesse pubbliche e private Parcheggi
☐ * : Servizi e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi privati
☐ * : Terziario e direzionale tipo: compatibilità con il Piano Commerciale, Indirizzi e Criteri Regionali. Attività direzionali.

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. ☐ * Manutenzione ordinaria	19. ☐ * Demolizione senza ric. o sost	26. ☐ Ricomposizione volum. ambient.
13. ☐ * Manutenzione straordinaria	20. ☐ * Demolizione con ricostruzione	27. ☐ * Riqualificazione formale ambient.
14. ☐ * Restauro e risanamento cons.	21. ☐ * Demolizione con sostituzione	
15. ☐ * Ristrutturazione ed. tipo A	22. ☐ * Ampliamento planimetrico f.t	28. ☐ Intervento coordinato
16. ☐ * Ristrutturazione ed. tipo B	23. ☐ * Sopraelevazione	29. ☐ Allineamenti
17. ☐ * Ristrutturazione ed. tipo C	24. ☐ Nuova costruzione	30. ☐ Facciate
18. ☐ * Completamento insediativo	25. ☐ Ristrutturazione urbanistica	31. ☐ Luogo

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda ampliamento o sopraelevazione ammessi: 20% esistente
 V Volume esistente

33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile: confermata allo stato in atto

34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: (v.norme) mc/mq. 0,90

35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: % 50

36. Hm Altezza massima ammissibile: m. 10,00

37. Np Piani ammissibili: più eventuale piano terra destinato a locali servizi e autorimesse art 4 pto 3.8 n. 2

38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00

39. Dc Distanza dai confini: o minore con convenzione, nel rispetto del Codice Civile, o ove non in aderenza, non inferiore a m. 5,00

40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali
☐ Luogo e Ambiti di riqualificazione ☐ * Preesistenze ed intorno ☐ Progetto storico ☐ Progetto urbano

42. Caratteri Materiali:
☐ Uso tipologie tradizionali ☐ Uso materiali tradizionali ☐ Considerazione delle preesistenze

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: * P.E.C. in parte... 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .
 44. Convenzionamento: - 46. Dotazione viabilità: * mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti di particolare pregio storico-artistico.
 48. materiali ampliamento o completamento per nuovi edifici con max mc 3000, intervento singolo max **550** art. 16 punto 3.4.

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale
 VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

SCHEDA "PC" VIGENTE

P.R.G. COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO Norme di Attuazione Scheda dell'Area Normativa

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 12
2. di **Riordino e Completamento**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3.1-3.2-3.3-4.1-4.2-4.3** Norme di Attuazione **Art. 21** pag. 83

PC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 88%

Ut: mq./mq. --

UE mq./mq. --

Superficie fondiaria edificabile: mq.

386.334

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5x34):

Esistente: MC.

--

Prevista: MC.

--

Totale: MC.

--

8. Sup. utile lorda (4x5x34):

Esistente: mq.

154.219

Prevista: mq.

39.241

Totale: mq.

193.460

9. Capacità insediativa res.:

Esistente: ab.

P

Prevista: ab.

-

Totale: ab.

-

4. Superficie Territoriale Area: mq. 437.609

1. DESTINAZIONE D'USO

10. Coerente: 60%

I* :

Artigianato e Industria tipo: Attività di produzione e di servizio

I* :

Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive

(spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), Parcheggi Verde

I* :

Direzionale tipo: amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio

I* :

Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi

I* :

Terziario tipo: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati

strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato; attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere;

11. Compatibile: 40%

I* :

Servizi pubblici attività produttive: depositi, magazzini, officine e distributori carburante

I* :

Servizi e Attività di interesse generale Attrezzature e impianti urbani; Servizi privatizzati tecniche

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. I* Manutenzione ordinaria

19. I* Demolizione senza ric. o sost

26. I* Ricomposizione volum. ambient.

13. I* Manutenzione straordinaria

20. I* Demolizione con ricostruzione

27. I* Riqualificazione formale ambient.

14. I* Restauro e risanamento cons.

21. I* Demolizione con sostituzione

15. I* Ristrutturazione ed. tipo A

22. I* Ampliamento planimetrico f.t

28. I* Intervento coordinato

16. I* Ristrutturazione ed. tipo B

23. I* Sopraelevazione

29. I* Allineamenti

17. I* Ristrutturazione ed. tipo C

24. I* Nuova costruzione

30. I* Facciate

18. I* Completamento insediativo

25. I* Ristrutturazione urbanistica

31. I* Luogo

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul Superficie utile lorda : aumento fino al fino a mq. 150

2 abitazioni per azienda, del titolare o del custode con sup. non inf. a 200 mq. (v. norme)

33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: mq./mq. --

34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: mq./mq. --

35. Re Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario % 50

36. Hm Altezza massima ammissibile: salvo h fino a 20 m. o per parti tecnologicamente indispensabili m. 12,00

37. Np Piani ammissibili: n. -

38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00

39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00

40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 6,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41, 42. Caratteri Formali Materiali: v. norme Q2 I* Luogo e Ambiti di riqualificazione I* Uso tipologie e materiali tradizionali

Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere: qualità architettonica - tipologie costruttive e materiali - elementi accessori - impianti - viabilità di servizio, provinciali separate e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci, per mitigare anche sotto il profilo viabilistico l'impatto ambientale e paesistico - strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare - aree libere di pertinenza, destinate a verde privato, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento - quinte vegetali messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: 05PC02, 06PC02, 06PC06-06SA05 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%. 10%

44. Convenzionamento: 05PC04, 46. Dotazione viabilità: mq. 8.271+606

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 05PC04 p.c. convenzionato 05PC01a con permesso di costruire convenzionato è ammessa l'edificazione della s.u.l. prevista fino a mq 10.145 (v. art 21 pto 3.2)

48. 05PC02, 06PC02, 06PC06-06SA05 ammessi interventi secondo le previsioni dei S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G.

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

SCHEDA "PC" IN VARIANTE

P.R.G. COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO Norme di Attuazione Scheda dell'Area Normativa

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 12
2. **di Riordino e Completamento**
3. Documenti di P.R.G.: Tav.n. 3.1-3.2-3.3-4.1-4.2-4.3 Norme di Attuazione Art. 21

PC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: **88%**

Ut: mq/mq. --

Uf mq./mq. --

Superficie fondiaria edificabile: mq.

413 334

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5x34):

Esistente: MC.

--

Prevista: MC.

--

Totale: MC.

--

8. Sup. utile lorda (4x5x34):

Esistente: mq.

193 460

Prevista: mq.

30 000

Totale: mq.

223 460

9. Capacità insediativa res.:

Esistente: ab.

P

Prevista: ab.

-

Totale: ab.

-

4. Superficie
Territoriale
Area: mq. **467 609**

1. DESTINAZIONE D'USO

10. Coerente: 60%

1 *

2 *

Artigianato e Industria tipo: Attività di produzione e di servizio

Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive

(spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione). Parcheggio Verde

Direzionale tipo: amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio

Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi

Terziario tipo: attività commerciali esistenti, attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati

strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a

quella prevista per gli esercizi di vicinato, attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere;

11. Compatibile: 40%

1 *

2 *

Servizi pubblici attività produttive: depositi, magazzini, officine e distributori carburante

Servizi e Attività di interesse generale Attrezzature e impianti urbani, servizi privati, attività tecniche

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. ☒ Manutenzione ordinaria

13. ☒ Manutenzione straordinaria

14. ☒ Restauro e risanamento cons.

15. ☒ Ristrutturazione ed. tipo A

16. ☒ Ristrutturazione ed. tipo B

17. ☒ Ristrutturazione ed. tipo C

18. ☒ Completamento insediativo

19. ☒ Demolizione senza ric. o sost.

20. ☒ Demolizione con ricostruzione

21. ☒ Demolizione con sostituzione

22. ☒ Ampliamento planimetrico ft

23. ☒ Sopraelevazione

24. ☒ Nuova costruzione

25. ☒ Ristrutturazione urbanistica

26. ☒ Ricomposizione volum. ambient.

27. ☒ Riqualificazione formale ambient.

28. ☒ Intervento coordinato

29. ☒ Allineamenti

30. ☒ Facciate

31. ☒ Luogo

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul. Superficie utile lorda : aumento fino al fino a mq. 150

2 abitazioni per azienda, del titolare o del custode con sup. non inf. a 200 mq. (v. norme) mq./mq. --

33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: mq./mq. --

34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: mq./mq. --

35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario % 50

36. Hm Altezza massima ammissibile: salvo h fino a 20 m. per parti tecnologicamente indispensabili e 16 m in OSPC01A (vedi art. 21 - 3.1.1 delle N.d.A.) m. 12,00

37. Np Piani ammissibili: n. -

38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00

39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00

40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 6,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: v. norme Q2 ☒ Luogo e Ambiti di riqualificazione ☒ Uso tipologie e materiali tradizionali

Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere: qualità architettonica - tipologie costruttive e materiali - elementi accessori - impianti - viabilità di servizio, provinciali separata e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci, per mitigare anche sotto il profilo viabilistico l'impatto ambientale e paesistico - strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare - aree libere di pertinenza, destinate a verde privato, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento - quote vegetali messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: 05PC02, 06PC02, 06PC06-06SA05 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%/

44. Convenzionamento: 05PC04..... 46. Dotazione viabilità: mq. 8.271+606

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 05PC04 - 05PC01A - 03PC01 p.c. convenzionato

48. 05PC02, 06PC02, 06PC06-06SA05 ammessi interventi secondo le previsioni dei S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G.

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

**QUI DI SEGUITO SI RIPORTA IL TESTO DELLE SCHEDE "MODIFICATE".
SCHEDA "RE" VARIATA**

P.R.G. COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO		Norme di Attuazione	Scheda dell'Area Normativa
GENERALITA' 1. AREE RESIDENZIALI 2. Esistenti 3. Documenti di P.R.G.: Tav.n. 3.1- 4.1		n. scheda 02 Norme di Attuazione Art. 16 pag. 63	RE

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: **0%**

It: mc./mq. --

If: mc./mq. --

Superficie fondiaria edificabile: mq.

0

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5x34):

Esistente: mc.

64 595

Prevista: mc.

3 000

Totale: mc.

67 595

8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):

Esistente: mq.

21 532

Prevista: mq.

1 000

Totale: mq.

22 532

9. Capacità insediativa res.:

Esistente: ab.

882

Prevista: ab.

59

Totale: ab.

941

Superficie
Territoriale
Area: mq. **90 988**

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: **60%**

☐ *

Residenza di tipo generale : Usi abitativi stabili e temporanei

☐ *

Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi

☐ *

Terziario : Esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative.

11. Compatibile: **40%**

☐ *

Artigianato tipo: Attività di servizio compatibili (v.norme)

☐ *

Autorimesse pubbliche e private Parcheggi

☐ *

Servizi e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi privati

☐ *

Terziario e direzionale tipo: compatibilità con il Piano Commerciale, Indirizzi e Criteri Regionali. Attività direzionali.

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. ☐ * Manutenzione ordinaria

19. ☐ * Demolizione senza ric. o sost

26. ☐ Ricomposizione volum. ambient.

13. ☐ * Manutenzione straordinaria

20. ☐ * Demolizione con ricostruzione

27. ☐ * Riqualficazione formale ambient.

14. ☐ * Restauro e risanamento cons.

21. ☐ * Demolizione con sostituzione

28. ☐ Intervento coordinato

15. ☐ * Ristrutturazione ed. tipo A

22. ☐ * Ampliamento planimetrico f.t

29. ☐ Allineamenti

16. ☐ * Ristrutturazione ed. tipo B

23. ☐ * Sopraelevazione

30. ☐ Facciate

17. ☐ * Ristrutturazione ed. tipo C

24. ☐ Nuova costruzione

31. ☐ Luogo

18. ☐ * Completamento insediativo

25. ☐ Ristrutturazione urbanistica

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul .Superficie utile lorda ampliamento o sopraelevazione ammessi: 20% esistente

V Volume ampliamento esistente

33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile: confermata allo stato in atto

34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: (v.norme) mc/mq. 0,90

35. Re Rapporto di copertura massima ammissibile: % 50

36. Hm Altezza massima ammissibile: m. 10,00

37. Np Piani ammissibili: più eventuale piano terra destinato a locali servizi e autorimesse art 4 pto 3.8 n. 2

38. Df...Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00

39. Dc Distanza dai confini: o minore con convenzione, nel rispetto del Codice Civile, o ove non in aderenza, non inferiore a m. 5,00

40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali

☐ Luogo e Ambiti di riqualificazione

☐ * Preesistenze ed intorno

☐ Progetto storico

☐ Progetto urbano

42. Caratteri Materiali:

☐ Uso tipologie tradizionali

☐ Uso materiali tradizionali

☐ Considerazione delle preesistenze

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: * P.E.C. in parte... 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .

44. Convenzionamento: - 46. Dotazione viabilità: * mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. esclusioni demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti di particolare pregio storico-artistico.

48. materiali ampliamento o completamento per nuovi edifici con max mc 3000, intervento singolo max 550

art. 16 punto 3.4.

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

SCHEDA "PC" VARIATA

P.R.G. COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO Norme di Attuazione Scheda dell'Area Normativa

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 12
2. di **Riordino e Completamento**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3.1-3.2-3.3-4.1-4.2-4.3** Norme di Attuazione **Art. 21**

PC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 88%

Ut: mq./mq. --

Uf: mq./mq. --

Superficie fondiaria edificabile: mq.

413 334

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5x34):

Esistente: mc. --

--

Prevista: mc. --

Totale: mc. --

8. Sup. utile lorda (4x5x34):

Esistente: mq. 193 460

193 460

Prevista: mq. 30 000

Totale: mq. 223 460

9. Capacità insediativa res.:

Esistente: ab. P

P

Prevista: ab. -

Totale: ab. -

4. Superficie
Territoriale
Area: mq. 467 609

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%

1* :

Artigianato e Industria tipo: Attività di produzione e di servizio

1* :

Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive
(spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), Parcheggi Verde

1* :

Direzionale tipo: amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio

1* :

Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi
strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a
quella prevista per gli esercizi di vicinato; attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere;

1* :

Terziario tipo: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati
strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a
quella prevista per gli esercizi di vicinato; attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere;

11. Compatibile: 40%

1* :

Servizi pubblici attività produttive: depositi, magazzini, officine e distributori carburante

1* :

Servizi e Attività di interesse generale Attrezzature e impianti urbani, Servizi privati, attività tecniche

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. 1* Manutenzione ordinaria

19. 1* Demolizione senza ric. o sost

26. 1 Ricomposizione volum. ambient.

13. 1* Manutenzione straordinaria

20. 1* Demolizione con ricostruzione

27. 1 Riqualficazione formale ambient.

14. 1 Restauro e risanamento cons.

21. 1 Demolizione con sostituzione

15. 1* Ristrutturazione ed. tipo A

22. 1* Ampliamento planimetrico f.t

28. 1 Intervento coordinato

16. 1* Ristrutturazione ed. tipo B

23. 1* Sopraelevazione

29. 1 Allineamenti

17. 1* Ristrutturazione ed. tipo C

24. 1 Nuova costruzione

30. 1 Facciate

18. 1* Completamento insediativo

25. 1 Ristrutturazione urbanistica

31. 1 Luogo

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda : aumento fino al fino a mq. 150

2 abitazioni per azienda, del titolare o del custode con sup. non inf. a 200 mq. (v. norme)

33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: mq./mq. --

34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: mq./mq. --

35. Re Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario % 50

36. Hm Altezza massima ammissibile: salvo h fino a 20 m; per parti tecnologicamente indispensabili e 16 m in 05PC01A (vedi art. 21 - 3.1.1 delle N.d.A.) ... m. 12,00

37. Np Piani ammissibili: n. -

38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00

39. De Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00

40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 6,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: v. norme Q2 1* Luogo e Ambiti di riqualificazione 1* Uso tipologie e materiali tradizionali

Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere: qualità architettonica - tipologie costruttive e materiali - elementi accessori - impianti - viabilità di servizio, provinciale separata e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci, per mitigare anche sotto il profilo viabilistico l'impatto ambientale e paesistico - strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare - aree libere di pertinenza, destinate a verde privato, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento - quinte vegetali messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: 05PC02,06PC02,06PC06-06SA05 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%.

44. Convenzionamento: 05PC04 46. Dotazione viabilità: mq. 8.271+606

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 05PC04 - 05PC01A - 03PC01 p.c. convenzionato

48. 05PC02, 06PC02, 06PC06-06SA05 ammessi interventi secondo le previsioni dei S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G.

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

----- 0 -----

Torre San Giorgio: maggio 2017.

Dott. arch. Giorgio Rossi - Dott. arch. Chiara Avagnina

Allegati:

- Deliberazione della Giunta Regionale 10 marzo 2014, n. 25-7215 - L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni. Comune di Torre San Giorgio (CN). Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.
- fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica:
 - parere ambientale espresso dalla Prov. Di Cuneo – Settore Tutela del Territorio – Ufficio pianificazione con nota: Classifica 08.04/3-2017, protocollata presso il Comune di Torre San Giorgio il 03/05/2017 al n. 0001543;
 - parere dell'ASL CN1 – S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica - nota del 5/05/2017, protocollata presso il Comune di Torre San Giorgio il 08/05/2017 al n. 0001591;
 - parere dell'ARPA Piemonte – nota Prot. 41293 del 15/05/2017 – inviata al Comune con P.E.C.;
 - provvedimento Finale dell'Organo Tecnico Comunale del 17/05/2017;

Certificata Comune Torre San Giorgio

Da: protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it
Inviato: mercoledì 3 maggio 2017 11:14
A: comune.torresangiorgio.cn@legalmail.it
Oggetto: VARIANTE PARZIALE N.1 DEL PRGC DI TORRE SAN GIORGIO. FASE DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - PARERE AMBIENTALE. [iride]865635[/iride] [prot]2017/35042[/prot]
Allegati: IrideWeb_190314189.pdf.p7m; Segnatura.xml; datiiride.xml

Protocollo n. 35042 del 03/05/2017 Oggetto: VARIANTE PARZIALE N.1 DEL PRGC DI TORRE SAN GIORGIO. FASE DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - PARERE AMBIENTALE.
Per una corretta lettura dei files firmati digitalmente in formato .p7m, quali quelli trasmessi, non è sufficiente il programma ADOBE READER, ma, è necessario installare il software DIKE, scaricabile gratuitamente on line al seguente indirizzo:
https://www.firma.infocert.it/installazione/installazione_DiKe.php,
cliccare sulla voce Download DiKe (Il programma Dike consente di aprire agevolmente il documento e di verificare la validità della firma digitale su di esso apposta). Installato il software occorre riavviare il computer.
#####

COMUNE di TORRE SAN GIORGIO		
Provincia di Cuneo		
03 MAG 2017		
Protocollo A	000/1543	
Protocollo P		
CAT. VI	CLASSE 3	FASC. U.T.



Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447820044
Sito web: www.provincia.cuneo.it
P.E.C.: protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it

SETTORE	TUTELA DEL TERRITORIO
Ufficio	Pianificazione
Corso Nizza, 21 –	12100 Cuneo
Tel. 0171.445211 –	Fax 0171.445990
	CE/

Rif. progr. int. _____ Classifica: _08.04/3-2017

Allegati n. _____ Risposta Vs. nota _____

Rif. ns. prot. prec. _____

COMUNE di TORRE SAN GIORGIO		
Provincia di Cuneo		
07/04/2017		
Protocollo A	0001543	
Protocollo P		
CAT. VI	CLASSE 3	FASC. U.T.

-Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di
TORRE SAN GIORGIO (CN)

OGGETTO: : D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4, Deliberazione di Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931.

Variante Parziale n.1 del PRGC di Torre San Giorgio.

Fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica - Parere ambientale.

Con riferimento alla proposta in oggetto - sottoposta a fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS e trasmessa a questa Provincia in qualità di soggetto competente in materia ambientale - in data 07.04.2017 con prot. di ric. n. 28849 - a seguito esame della relativa documentazione, per l'espressione del parere di competenza, si dà conto dei seguenti contributi formulati dagli Uffici Provinciali interessati nell'istruttoria:

Settore Viabilità:

Il Settore Viabilità, presa visione della documentazione trasmessa, per quanto di competenza, ritiene di non dover esprimere considerazioni in merito, le modifiche in esame non interessano la viabilità Provinciale.

Ufficio Protezione Civile:

COMPATIBILITA' CON IL PIANO PROVINCIALE E COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE

Per quanto concerne gli aspetti legati alla valutazione dell'incidenza dei rischi naturali ed antropici sul territorio, la pianificazione urbanistica comunale deve risultare coerente sia con i contenuti del piano provinciale di protezione civile, sia con la valutazione degli scenari di rischio che gravano sul territorio elaborata all'interno del piano comunale di protezione civile, così come previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale (Legge n.225/1992; D.Lgs. n.112/1998; LR n.44/2000; LR n.07/2003 e relativi Regolamenti).

Al proposito, si richiama il Capo 3, Artt. 4 e 5 del regolamento attuativo della LR n.07/2003 "Regolamento regionale di programmazione e pianificazione delle attività di protezione civile" n.7/R del 18/10/2004, che prevede la trasmissione del piano comunale/intercomunale di protezione civile alla Provincia ed alla Prefettura - Ufficio Territoriale di Governo per la formulazione di eventuali osservazioni.

Gli strumenti urbanistici comunali, inoltre, non dovranno risultare in contrasto con il quadro del dissesto e la classificazione di sintesi del territorio Comunale, come previsto dalla Circolare Regionale 7/LAP e dalla relativa Nota Tecnica Esplicativa (dicembre 1999).

In linea generale, per quanto riguarda gli aspetti legati alla protezione civile, è opportuno che le infrastrutture di tipo strategico (viabilità, servizi pubblici e scuole), le nuove edificazioni e le attività

produttive non vengano previste ed inserite in aree ad elevata pericolosità (*Circolare Regionale 7/LAP/1996 - Classe III*), in riferimento alla necessità di escludere potenziali peggioramenti dell'evoluzione dei fenomeni di dissesto presenti.

In assenza di alternative praticabili, per gli interventi non altrimenti localizzabili e qualora previsto dalla Circolare menzionata, occorre programmare l'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e prevedere i necessari interventi di riassetto territoriale che, una volta collaudati, determinino l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità.

Ufficio Pianificazione:

Verificati i contenuti dell'intervento, in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, si ritiene che la proposta sia compatibile con lo strumento di pianificazione provinciale.

In particolare si evidenzia che dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, le zone oggetto di intervento ricadono in classe II (Seconda) nella Carta d'uso dei Suoli di pianura.

Ufficio Controllo Emissioni ed Energia:

In riferimento alla documentazione di cui in oggetto, si ritiene - per quanto di competenza - che la variante di che trattasi **possa essere esclusa dalla procedura di VAS** ex art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

Nel contempo, si fa osservare all'Amministrazione Comunale che:

- la zonizzazione acustica considerata nella documentazione trasmessa non corrisponde a quella vigente approvata con la D.C.C. n. 7 del 26/02/2004. Sebbene vi siano discordanze, che è necessario sanare nel successivo iter di approvazione, si concorda sulla necessità di un aggiornamento della zonizzazione acustica comunale, alla luce delle nuove perimetrazioni oggetto di variante. Al riguardo, si richiama l'attenzione sull'ampliamento dell'area residenziale 03RE07 nel concentrico che attualmente risulta in classe V;
- relativamente all'ampliamento delle aree produttive, deve essere preso in considerazione il problema della raccolta e del trattamento delle acque reflue, valutando se le zone oggetto di variante risultino servite o meno dalla pubblica fognatura. Al riguardo, è necessario effettuare valutazioni sulla sostenibilità idraulica delle reti esistenti e degli sfioratori, sulla possibilità di realizzare reti distinte per le acque nere e le acque meteoriche e sulla potenzialità residua dell'impianto di depurazione. Laddove non sia possibile il convogliamento dei reflui in pubblica fognatura, occorre prendere in esame altri potenziali interventi per contenere l'impatto ambientale degli scarichi.

Per quanto riguarda l'ampliamento delle attività produttive esistenti, si ricorda l'obbligo di richiedere, laddove previsto dalle normative, la valutazione previsionale di impatto acustico, ai sensi della D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616.

Infine, si coglie l'occasione per segnalare la novità normativa introdotta al comma 6 bis dell'art. 7 della L.R. 52/2000 dalla L.r. 3/2013: "la modifica o revisione della classificazione acustica, ove attuata in sede di predisposizione o modifica degli strumenti urbanistici secondo le procedure di cui alla l.r. 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), è svolta contestualmente a tali procedure".

Ufficio Acque:

In considerazione della bassa significatività delle casistiche in argomento rispetto alle competenze di cui è titolare questo Ufficio si ritiene che le citate casistiche **non necessitino** della successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità con:

- Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;

- Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione.

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che, pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Si dà atto altresì che non hanno formulato valutazioni l'Ufficio Cave, l'Ufficio Autorizzazioni Integrate Ambientali e l'Ufficio Caccia, Pesca, Parchi e Foreste.

Sulla base degli esiti istruttori sopra riportati, si esprime, per quanto di competenza, parere di **non assoggettamento alla procedura di VAS ex. artt. 11 e ss. del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.**

Distinti saluti.

Il Dirigente
Dott. Luciano Fantino

Referente della pratica: Arch. Enrico Collino (tel. 0171/445211)

Comune Torre San Giorgio

Da: dip.prevenzione.aslcn1@legalmail.it
Inviato: lunedì 8 maggio 2017 09:23
A: comune.torresangiorgio.cn@legalmail.it
Oggetto: V.A.S. relativa alla Variante Parziale n. 1 del vigente PRGC - PARERE#4390683#
Allegati: ver. ass. VAS Variante Parziale 1 al prgc sTorre San Giorgio maggio 2017.pdf.p7m;
segnatura.xml

Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.

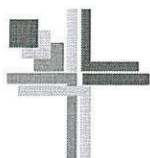
Registro: ASLCN1

Numero di protocollo: 45909

Data protocollazione: 08/05/2017

Segnatura: ASLCN1|08/05/2017|0045909|P

COMUNE di TORRE SAN GIORGIO		
Provincia di Cuneo		
08 MAG 2017		
Protocollo A	0001591	
Protocollo P		
CAT. VI	CLASSE 1	FASC. U.T.



A.S.L. CN1
Azienda Sanitaria Locale
di Cuneo, Mondovì e Savigliano

Sede legale ASL CN1

Via Carlo Boggio, 12 - 12100 Cuneo (CN)
P.IVA 01128930045
T. 0171.450111 - F. 0171.1865270
protocollo@aslcn1.legalmailPA.it

S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica

Direttore: Dr. Domenico Montù

☎ (+39) 0175 215613

FAX (+39) 0171 1865276

✉ sisp@aslcn1.it

Saluzzo 05.05.2017

Ill.mo Signor

SINDACO

del Comune di

TORRE SAN GIORGIO

Via Maestra Adolfo Sarti n. 27

12030 – TORRE SAN GIORGIO (CN)

Oggetto: Verifica di Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)
relativa alla Variante Parziale n. 1 del vigente PRGC. Parere.

Con riferimento alla nota di codesto Comune prot. n. 1226 del 06.04.2017 relativa all'oggetto dopo esame della documentazione allegata alla medesima, si rileva che per gli interventi in previsione non si evidenziano, per quanto di competenza, problematiche ambientali tali da richiedere l'assoggettabilità alla V.A.S..

Si rimanda ai competenti Uffici la valutazione dal punto di vista idrogeologico.

Il Direttore

Dr. Domenico MONTÙ

AB/ab

Il presente documento è firmato digitalmente e inviato tramite P.E.C. ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i..

COMUNE di TORRE SAN GIORGIO		
Provincia di Cuneo		
08 MAG 2017		
Protocollo A	0001591	
Protocollo P		
CAT. VI	CLASSE 1	FASC. O.T.

Prot. n. 41293 del 15/05/2017

trasmessa esclusivamente via PEC a:

comune.torresangiorgio.cn@legalmail.it

79/2017A/ARPA B2.04/VAS Variante Parziale 1

Comune di Torre San Giorgio
Via Maestra Adolfo Sarti 27
12030 Torre San Giorgio (CN)

*Riferimento prot. Comune di Torre San Giorgio n.1226 del 6/4/2017 prot. Arpa n. 30789 del 07/04/2017
PEC e.mail prot Comune di Torre San Giorgio n.1604 del 9/5/2017 prot. Arpa n.40018 del 10/5/2017*

OGGETTO: Variante Parziale n. 1 al PRGC Comune di Torre San Giorgio
Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS (art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006).

Pur continuando a perdurare le cause dell'improcedibilità in quanto nel documento tecnico per la verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS non è riportata alcuna valutazione dal punto vista ambientale, limitandosi quest'ultimo documento a riportare quanto già dettagliato in relazione tecnica.

Ribadito che la procedura di variante dovrebbe essere sospesa in quanto gli elaborati tecnici trasmessi non affrontano la valutazione ambientale richiesta;

Rammentando inoltre che:

- i contenuti minimi necessari ad una valutazione ambientale dovranno essere quelli minimi previsti da D.lgs 152/2006 parte II , sezione Allegati – Allegato VI “Contenuti del Rapporto Ambientale” di cui all'art.13;

- i contenuti dovranno richiamare quanto previsto dalla recente D.D. 1.gennaio 2017 n.31 e del suo allegato “Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale” e le linee guida redatte dal Consiglio Nazionale della Protezione dell'ambiente delibera del consiglio federale. Seduta del 29.11.2016. Doc. 84/16 – CF

- ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 23 gennaio 2017, n. 1/R. art.5 comma 6, per consentire l'istruttoria da parte delle amministrazioni coinvolte, nelle more della predisposizione delle specifiche disposizioni relative alla redazione degli elaborati del piano regolatore generale e loro varianti, ai sensi dell'articolo 14, comma 3 quinquies della l.r. 56/1977, sono trasmessi con lo stesso messaggio di posta elettronica certificata (PEC) o altra modalità telematica definita con provvedimento della Giunta Regionale o sul medesimo supporto digitale gli elementi geografici vettoriali in formato shapefile, georiferiti nel sistema di riferimento UTMWGS84 fuso 32N, utilizzati per la generazione degli elaborati di cui al comma 4, con la relativa attestazione di conformità.

Considerato che non è stata data risposta ai seguenti aspetti in merito alla caratterizzazione ambientale, ovvero:

Caratteristiche del piano

- In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

- Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- Carattere cumulativo degli effetti;
- Natura transfrontaliera degli effetti;
- Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale
 - del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo
- Misure di mitigazione;
- Misure di Compensazione;

Vi trasmettiamo pur essendo impossibilitati a procedere correttamente, le seguenti osservazioni.

Dall'esame della cartografia tematica risulta che l'area ricade in classe II° di capacità di uso del suolo (fonte Regione Piemonte, IPLA carta dei suoli di pianura 1:50.000).

Si ricorda che il PTR recentemente approvato dalla Giunta Regionale del Piemonte, art. 26, c.1 e 2, riporta che i territori agricoli in classe I e II, **ovvero i territori in classe II, qualora i territori in classe I siano assenti o inferiori al 10%**, oppure i territori caratterizzati dalla presenza di colture specializzate (disciplinari di denominazione di Origine) sono riconosciuti come vocati allo sviluppo dove non è ammessa la nuova edificazione per funzioni diverse da quelle agricole o per attività ad essa connesse.

L'area oggetto di variante si trova in parte al di fuori della Superficie ritenuta consumata dalla Regione Piemonte, creando di fatto nuovo consumo di suolo, **che deve essere adeguatamente compensato.** Non è presente all'interno delle relazioni specialistiche nessun tipo di valutazione inerente alle opere di compensazione e mitigazione.

Si richiede pertanto di prevedere adeguate **compensazioni ecologiche** al consumo di suolo effettuato, in modalità anche perequativa con altri interventi.

Al fine di mitigare gli impatti ambientali dell'intera area, suddivisa nei vari lotti, si richiede di valutare una localizzazione coordinata, delle aree verdi private e soprattutto di quelle pubbliche, in modo da amplificarne gli effetti potenzialmente positivi, sia in termini di mantenimento della biodiversità e della connettività ecologica locale.

Considerazioni conclusive

Relativamente alle implicazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico delle trasformazioni proposte, ivi comprese la compatibilità con le condizioni di dissesto e pericolosità e con l'equilibrio idrogeologico del territorio, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni dei settori regionali competenti.

A seguito dell'analisi della documentazione pervenuta, si ritiene che la maggior parte delle previsioni della Variante in oggetto possa essere esclusa dalla fase di valutazione ambientale ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 152/2006, a patto che venga verificata la coerenza con l'art. 21 e 26 delle NdA del PTR.

Con ciò, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del d.lgs. 152/2006 e s.m.i e come specificato dalla D.G.R. 9 giugno 2008, n.12-8931, si chiede che ci vengano comunicate le conclusioni del procedimento di verifica preventiva, le motivazioni dell'eventuale mancato esperimento della fase di valutazione e le prescrizioni ritenute necessarie.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

**IL RESPONSABILE
STRUTTURA SEMPLICE DI PRODUZIONE
Dr. IVO RICCARDI**

Firmato digitalmente da:Ivo Riccardi
Data:12/05/2017 16:29:14

*Funzionario Istruttore:
Dr. Arch. Fabio Lucchese
Telefono 011.19680520 - f.lucchese@arpa.piemonte.it*



COMUNE DI SCARNAFIGI
PROVINCIA DI CUNEO
ORGANO TECNICO COMUNALE PER LA VAS
e-mail: tecnico@comunescarnafigi.it

PROT. n° **1591**

Scarnafigi, 17 maggio 2017

OGGETTO: Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) relativa alla Variante parziale n. 1 al Piano Regolatore Generale Comunale di Torre San Giorgio (Cn) – conclusione della fase di verifica

PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE

Premesso che:

- Con determinazioni del responsabile del servizio n. 110 del 22/11/2016 e n.19 del 02/03/2017 veniva affidato l'incarico per la redazione della variante parziale al Prgc numero 1 agli architetti Giorgio Rossi e Chiara Avagnina di Saluzzo;
- Con nota prot. 1060 del 27/03/2017 del Sindaco del Comune di Scarnafigi veniva autorizzata l'arch. Graziella Ravera dell'Ufficio tecnico comunale di Scarnafigi a svolgere la funzione di organo tecnico (istituito ai sensi della d.g.r. n. 12-8931 del 09/06/2008), deputato ad effettuare nel corso del procedimento di Vas, la valutazione complessiva degli effetti ambientali della variante parziale n. 1 al Prgc per il Comune di Torre San Giorgio, esprimendo il parere di assoggettabilità/non assoggettabilità richiesto a conclusione del procedimento di verifica;
- Con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 31/03/2017 veniva adottato il documento tecnico preliminare per la verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della proposta di variante parziale n. 1 al Prgc del Comune di Torre San Giorgio e veniva avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla Vas;
- L'avviso di avvio del procedimento veniva pubblicato all'albo pretorio informatico del comune di Torre San Giorgio e sul sito internet del Comune stesso;
- L'autorità proponente è l'amministrazione comunale del Comune di Torre San Giorgio;

Dato atto che:

L'elaborato tecnico adottati con la citata deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 31/03/2017 è il "Documento tecnico per la verifica preventiva di assoggettabilità alla Vas" redatto ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 152/2006 – allegato 1;

Dato altresì atto che:

il documento tecnico di cui sopra richiama la deliberazione della Giunta Regionale n. 25-7215 del 10 marzo 2014 di approvazione della Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Torre San Giorgio; la medesima deliberazione attesta che le valutazioni relative agli aspetti ambientali strategici e di compatibilità ambientale, sviluppate ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. ed alla luce delle disposizioni stabilite con D.G.R. n. 12-8931 in data 9.6.2008, sono contenute nel parere dell'Organo Tecnico Regionale per la V.A.S. in data 20.12.2012, allegato alla Determina Dirigenziale – Codice DB0805 – n. 668 in data

20.12.2012, nel Piano di Monitoraggio contenuto nel Fascicolo "V.A.S. Fascicolo Piano Monitoraggio" adottato con deliberazione consiliare n. 6 in data 29.4.2013 e nella Dichiarazione di Sintesi in data 3.3.2014.

Visto il Rapporto ambientale redatto per la Valutazione Ambientale Strategica del Piano Regolatore Generale del Comune di Torre San Giorgio;
visti in particolare gli obiettivi ambientali del piano e le azioni generali previste per il conseguimento di tali obiettivi;
esaminati gli aspetti di compatibilità con la pianificazione sovraordinata ai fini della verifica della coerenza esterna, dai quali si evince che il Comune di Torre San Giorgio si caratterizza per la presenza di aree produttive di interesse regionale;
esaminato in particolare il titolo 10 del Rapporto ambientale nel quale sono descritte le misure previste per impedire, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente attraverso il disegno delle aree ed il sistema normativo del Piano Regolatore;
visti in particolare gli artt. 21-22-23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Prgc;

dato atto che:

- I contenuti della variante parziale n. 1 al Prgc di Torre San Giorgio sono i seguenti:
- ampliare due attività produttive, situate in aree "artigianali e industriali "PC" di "riordino e di completamento", per consentire loro di adeguarsi alle necessità aziendali. Il completamento concesso a una di queste Aree prende anche atto della già avvenuta rilocalizzazione della Bealera Braidasso;
- trasformare l'area già a servizi 03SP04, in una zona "residenziale esistente" ampliando la 03RE07 e rilocalizzazione, a pari superficie, quest'area già destinata a servizi 03SP04 presso l'area 02SV11 esistente. Trasformazione che non incrementa la capacità edificatoria globale delle Aree RE prefissata dal Piano in 3.000 mc;
- correggere di un errore materiale di confine dell'area "02SP05";
- correggere un errore di disegno sulla tavola di PRGC, della Bealera Braidasso in corrispondenza dell'Area 05PC01-P2 e della sagoma dell'edificio industriale presente, autorizzato a suo tempo con il Piano allora vigente. Conseguentemente si è compensata la porzione di area oggi ricadente nella fascia verde, riducendo di una pari superficie la perimetrazione della zona;
- sostituire negli articoli 7 - 15 - 23 - 26 delle N.d.A. la dizione "permesso di costruire" con "titolo abilitativo";
- apportare alcune modifiche chiarificatrici agli articoli 3 - 4 - 5 - 16 - 17 - 18 - 21;
- adeguare l'art. 21 all'avvenuto riordino e ampliamento dell'area "PC";
- modificare la scheda "PC" adeguandola agli ampliamenti e al riordino effettuato;
- modificare la scheda "RE" per l'avvenuto incremento di sup. fond. di 813 mq. anche se questa modifica è ininfluenza perchè nelle N.d.A. è già stato previsto un limite massimo "complessivo" di mc. realizzabili (3.000).

Il Documento tecnico per la verifica preventiva di assoggettabilità alla Vas è stato trasmesso ai fini dell'espressione dei pareri di competenza con nota prot. 1226 del 06/04/2017 ai seguenti enti:

Azienda Sanitaria Locale Asl CN1 – Servizio igiene e sanità pubblica
Via del Follone, 4 – 12037 SALUZZO (CN)

Agenzia Regionale Protezione Ambientale (Arpa)
Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, 11 – 12100 CUNEO

Provincia di Cuneo – Area Funzionale del Territorio
Corso Nizza, 21 – 12100 CUNEO

Sono pervenuti i seguenti pareri:

ente	Prot. comunale	data
Arpa di Cuneo	1661	15/05/2017
Provincia di Cuneo	1543	03/05/2017
Asl	1591	08/05/2017

Visti:

- I pareri pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale sopra elencati;
- Le indicazioni e le osservazioni contenute nei suddetti pareri;

Tutto ciò premesso, visto e considerato

S I R I T I E N E

Che la variante parziale al Prgc n. 1 del Comune di Torre San Giorgio **NON** debba essere assoggettata alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'arti. 12 del d.lgs. 4/08 e della d.g.r. 12-8931 del 09/06/2008 per le seguenti motivazioni:

- In base ai criteri dell'allegato I alla parte seconda del d.lgs. 152/2006 la variante riguarda ambiti limitati di territorio già urbanizzato, con impatti ambientali alla sola scala locale per lo più di breve durata e/o reversibili.
- quanto previsto nella presente variante non è soggetto a procedure di valutazione di impatto ambientale in quanto non definisce il quadro di riferimento per successivi progetti sottoposti a dette procedure e non è soggetto a procedure di verifica ai sensi della l.r. 40/1998 ambientale in quanto è contenuta nei limiti indicati dalla stessa l.r. 40/98.
- Non riguarda ambiti tali da rendere necessaria una Valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 in considerazione dei possibili impatti su zone di protezione speciale (ZPS) per la conservazione degli uccelli selvatici e siti di importanza comunitaria (SIC) per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica
- Non comporta variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dal PRGC
- Non interessa aree vincolate ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del d.lgs. 42/2004
- Non riguarda ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi quali aree protette, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili, aree potenzialmente critiche per l'esposizione ai campi elettromagnetici dovuti agli impianti di telefonia mobile, radiotelevisivi e di radiodiffusione.
- Tutti i soggetti competenti in materia ambientale che sono stati consultati sono **concordi** nell'esclusione della variante parziale dalla procedura di Vas.

S I D I S P O N E

- Che l'esclusione dalla procedura di Vas comporti l'integrazione del progetto di variante parziale n. 1 con le misure di riduzione degli impatti ambientali richieste dagli enti competenti;
- Che il progetto di variante parziale sia predisposto tenendo conto dei seguenti accorgimenti mirati a ridurre gli impatti ambientali e delle seguenti indicazioni così come evidenziato nel contributo di Arpa Piemonte:

poiché l'area oggetto di variante si trova in parte al di fuori della superficie ritenuta consumata dalla Regione Piemonte, creando di fatto nuovo consumo di suolo, lo stesso deve essere adeguatamente compensato. Si richiede pertanto di prevedere adeguate **compensazioni ecologiche** al consumo di suolo, effettuato in modalità anche perequativa con altri interventi.

Si dovrà inoltre tenere conto dei contenuti evidenziati nei seguenti allegati, facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- 1) Parere espresso da Agenzia Regionale Protezione Ambientale (Arpa) pervenuto il 15/05/2017 prt. 1661
- 2) Parere espresso da Provincia di Cuneo – Area Funzionale del Territorio pervenuto il 03/05/2017 prot. 1543
- 3) Parere espresso da Azienda Sanitaria Locale Asl CN1 – Servizio igiene e sanità pubblica pervenuto il 08/05/2017 prot. 1591.

L'ORGANO TECNICO COMUNALE
Arch. Graziella Ravera