

TITOLO I^o

NORME GENERALI

Art. 1 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di piano.
2. Il presente Piano sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di approvazione, e comunque alla data di approvazione dei Piani Territoriali previsti dalle Leggi Regionali.
3. Le presenti Norme costituiscono parte essenziale del Piano Regolatore Generale, integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.
4. Esse si pongono come norme d'azione rivolte a disciplinare il comportamento della Pubblica Amministrazione nella predisposizione e nella attuazione degli interventi sul territorio.

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

1. Con riferimento a quanto espresso nel 1° c. del precedente art.1, il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti documenti:

TAV. P1 - Planimetria sintetica	(1/25.000)
TAV. P2 - Planimetria Generale	(1/5.000)
TAV. P2g - Carta di Sintesi	(1/5.000)
TAV. P3a - Aree urbanizzate - Concentrico	(1/2.000)
TAV. P3b - Aree urbanizzate - S.Valeriano	(1/2.000)
TAV. P4 - Centro Storico	(1/1.000)

- Norme di attuazione.
2. In caso di incongruenza tra le indicazioni grafiche espresse nelle tavole alle diverse scale è prescrittiva l'indicazione contenuta nella tavola a scala maggiore.
3. Costituiscono altresì documenti di Piano i seguenti elaborati geologici:
 - Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica;
 - Carta Geomorfologica;

- Carta Geoidrologica;
- Carta degli elementi locali per la pericolosità sismica;
- Carta delle opere idrauliche;
- Cronoprogrammi e relative prescrizioni;
- Relazione Geologica-Tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti;
- Studio Idrologico ed idraulico dei corsi d'acqua costituenti il reticolo idrografico minore a supporto della variante strutturale del P.R.G.C.

Art. 3 - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDIFICATORI

1. Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono si fa riferimento alle seguenti definizioni:

a) AREA NORMATIVA: s'intende per area normativa una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di Piano per la quale il Piano stesso prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità d'attuazione.

b) RAPPORTO TRA LINEA DI SPICCATO E STRADA PUBBLICA:

1. Per gli edifici ubicati nel fronte strada, la linea di spiccato corrisponde al piano di marciapiede della strada pubblica esistente o in progetto.
2. In caso di arretramento dal ciglio stradale, la linea di spiccato s'intende compresa entro una livelletta del 10% con un massimo assoluto di mt. 1,20 nelle aree pianeggianti; nei terreni in pendenza la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% rispetto a quella originaria nel limite massimo assoluto di mt. 1,20.
3. I limiti suddetti sono riferiti alla mezzeria del fronte dell'edificio calcolato per un max di mt. 20.
4. In ogni caso dovrà essere assicurato un idoneo raccordo con i terreni adiacenti a quello oggetto d'insediamento.

c) **SAGOMA LIMITE:** al di sopra del limite d'altezza massima come definita dal Regolamento Edilizio, la sagoma emergente (copertura, sottotetto) dovrà essere contenuta entro un'inclinata di 30° (57% di pendenza) condotta per l'estremo del piano di gronda aggettante a non più di mt. 1,50 dal fronte esterno del fabbricato.

d) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.):

1. S'intende per tale l'edilizia residenziale d'interesse pubblico costituita ai sensi delle norme vigenti quale:

- a) edilizia sovvenzionata: realizzabile con capitale pubblico (Comune, A.T.C., Enti istituzionali);
- b) edilizia agevolata: realizzabile con contributo pubblico (Comune, cooperative, imprese);
- c) edilizia convenzionata ex artt.7 e 8 L. 10/77: realizzabile da privati con predeterminazione di prezzi vendita e di canone d'affitto convenzionati con il Comune.

e) **CAPACITA' INSEDIATIVA:** ai fini della capacità insediativa residenziale si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume:

A) in aree a densità territoriale superiore a 0,8 mc/mq.

mc/ab. 120

B) in aree a densità territoriale inferiore o uguale a 0,8 mc/mq.

mc/ab. 150

Sono esclusi dal calcolo i volumi diversamente destinati (terziario, servizi, commercio, etc.).

f) **INDICI EDILIZI ED URBANISTICI:** per le definizioni di detti indici si rinvia espressamente al titolo III del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua mediante:
 - a) Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), e cioè:
 - Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.);
 - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.);
 - Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (PEC e/o PECO);
 - Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T. E.);
 - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale.
 - b) Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree ed edifici (Permesso di Costruire, D.I.A.).
2. L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. può essere definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) secondo le norme statali e regionali vigenti.
3. Sulla base di quanto previsto dall'art. 17, 8° comma L.R. 56/77, è fatta salva la possibilità del Consiglio Comunale di individuare porzioni di territorio sulle quali attuare uno strumento urbanistico tra quelli previsti alla precedente lettera a) del presente articolo e, nelle aree assoggettate a SUE, la delimitazione degli stessi. I privati potranno comunque presentare PEC anche parziali per superfici contigue non inferiori a 5.000 mq. purchè inquadrate in proposta progettuale estesa all'intera area.

Art. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

1. I Piani Particolareggiati sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli artt.38 e segg. della L.R. 56/77.
2. I P.d.R. di cui all'art.41/bis della L.R. n.°56/77 e successive modificazioni, sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

3. I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti generalmente dai privati ed approvati dai Comuni ai sensi degli artt.43, 44 e 45 L.R. 56/77.
4. I P.T.E. di cui all'art.47 L.R. n°56/77 e successive modificazioni, sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria, di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.
5. Per il contenuto, gli elaborati e le procedure di approvazione dei predetti S.U.E. valgono le norme degli artt.38,39,40,41,41bis,43,44,45,47 della Legge Regionale n.°56/77.
6. Il P.R.G.C. può essere attuato per parti anche attraverso i programmi integrati d'intervento di recupero urbano previsti dalla L.R. 18/96 e dalle leggi nazionali di settore (P.R.U., P.R.I.U., contratti di quartiere, P.R.U.S.S.T. e successivi).

Art.5bis - ATTUAZIONE DEL P.R.G. NELLE AREE SOGGETTE A S.U.E.

1. L'attuazione delle trasformazioni nelle aree soggette a S.U.E. è prevista con trasformazione unitaria, da attuarsi mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera area individuata in cartografia ove le norme la prescrivano.
2. La trasformazione delle zone può essere consentita anche per parti (sub-aree), a condizione che sia approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale, uno studio unitario esteso all'intera area, proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi nell'area stessa che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.
3. Lo studio unitario dell'area (S.U.A.) deve definire:
 - a) le aree di concentrazione dell'edificato;
 - b) le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità definite dalle presenti norme.
 - c) le opere di urbanizzazione primarie e indotte;
 - d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta;

- e) la perimetrazione delle sub-aree, rispettosa della configurazione dell'insieme, intese come unità di intervento.
4. Costituisce parte integrante dello studio unitario una "convenzione-programma", predisposta dal Comune, anche su proposta dei privati, nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-aree e in linea prioritaria, sia assicurata una azione programmatoria coordinata anche nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche, tale da garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione.
 5. Ciascuna sub-area individuata mediante lo studio unitario è oggetto di trasformazione con gli strumenti urbanistici indicati al precedente 1° comma.
 6. La cessione di aree per servizi e opere di urbanizzazione deve essere effettuata nell'interno di ciascuna sub-area con Convenzione ex art.45 L.R.56/77.

Art.6 - INTERVENTI DIRETTI

1. Gli interventi diretti di trasformazione di aree ed edifici sono:
 - Permesso di Costruire per gli interventi di cui al D.P.R. 380/01, art.10.
 - Denuncia Inizio Attività per interventi di cui al D.P.R. 380/01, art.22.
 - Segnalazione Certificata Inizio Attività L. 241/90 e s.m.i.
2. Gli interventi non soggetti a Permesso di Costruire o D.I.A. sono definiti dal D.P.R.380/01.
3. Il proprietario o l'avente titolo deve ottenere dal Comune il Permesso di Costruire o la D.I.A. a norma degli artt. 48, 49, 54, 55, 56 della L.R. 56/77 per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

Art. 7 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

1. Il P.P.A. di cui all'art.13 della L.28/11/77 n.°10 è uno strumento di programmazione degli interventi sul territorio, che può essere redatto dal Comune per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. conformemente al disposto

della L.R. 56/77 art. 36, tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

2. In caso di formazione di P.P.A. potranno essere assentiti soltanto interventi inseriti nelle aree incluse nello stesso; al di fuori di questo possono essere eseguite le opere e gli interventi previsti da leggi nazionali e regionali specifiche.
3. Contenuti, elaborati, tempi, procedure di formazione ed approvazione del P.P.A. sono quelli prescritti agli artt. 34, 35, 37 della L.R. n.°56/77 e successive modificazioni.

Art. 8 - CONDIZIONI D'INSEDIABILITA'

1. In generale gli interventi che comportino nuovi insediamenti o incrementi di insediamenti esistenti, potranno essere previsti in quelle parti di territorio nelle quali si verificano le seguenti condizioni generali d'insediabilità:
 - a) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 L.R. 56/77 nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi; sono da considerarsi equipollenti la previsione di attuazione di tali opere sia da parte del Comune nell'ambito del P.P.A., sia l'impegno di realizzarle da parte dei privati contemporaneamente alla realizzazione degli interventi proposti;
 - b) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria ed indotta di cui ai punti 2 e 3 dello stesso art. 51 L.R. 56/77 nei modi e rapporti fissati dalle presenti norme; sono da considerarsi equipollenti le opere oggetto di convenzione da realizzarsi a cura dei privati attuatori dell'intervento di nuova costruzione.
2. Il frazionamento di area su cui insistono edifici dovrà essere coerente agli indici prescritti dalle presenti Norme.

Art. 9 - TIPI D'INTERVENTO SUL TERRITORIO

1. Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs.n°42/2004, per i fabbricati e le aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per la nuova costruzione, sono previsti i seguenti tipi d'intervento:

a) MANUTENZIONE ORDINARIA (MO): gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio; rientrano anche in questo tipo d'intervento:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura;
- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni interne;
- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

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

Sono opere di manutenzione straordinaria tra l'altro:

- i rifacimenti di intonaci o rivestimenti esterni;
- rifacimento dei soli elementi costruttivi architettonici accessori.

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest'ambito, tutto ciò che comporta modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne, della pendenza, posizione e dimensione delle scale e delle rampe, tipo e pendenza delle coperture e dei terreni.

- c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR): gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità allo stesso mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE): gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione di un fabbricato con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (N): quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- f) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU): quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- g) SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE): gli interventi che prevedono la demolizione degli edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto del volume esistente o degli indici di P.R.G.C., e di tutte le restanti norme urbanistiche edilizie ed igieniche vigenti. Per detto intervento valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:
- Nelle aree classificate Ra dovranno essere rispettati gli allineamenti viari, esistenti o previsti, i caratteri ambientali, la morfologia delle tipologie edilizie e dei materiali esistenti;
 - Nelle aree agricole può essere recuperato integralmente il volume preesistente per le destinazioni ammesse sulla base di documentazione certa;

- Nelle aree diverse dalle precedenti potrà essere previsto l'integrale recupero della superficie lorda preesistente ancorché eccedente gli indici dell'area normativa con concessione convenzionata ex art.49, 5° c. L.R.56/77 con cui siano dismesse o monetizzate le aree ex art. 21 stessa legge relative al volume eccedente a quello ammesso dagli indici dell'area. Per la determinazione del volume s'intende un'altezza virtuale di mt. 3,00.

h) DEMOLIZIONI (D): gli interventi che tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie necessari per consentire gli obiettivi propri delle diverse categorie di intervento di cui ai punti precedenti specificatamente per le lettere d, e, f, g.

Sono generalmente ammessi gli interventi di demolizione di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere. L'area di risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e, se prospiciente una strada aperta al pubblico transito, è facoltà del Comune chiederne la destinazione a parcheggio pubblico con convenzione d'uso.

Art.10 - DESTINAZIONE D'USO

1. Per destinazione d'uso di area o edificio s'intende la classe di attività o utilizzazione che, secondo la classificazione di seguito specificata, comprende gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio è attualmente adibito ovvero destinato dal Piano.
2. Le principali classi di destinazione d'uso sono:
 - R: **Residenziali** comprendenti gli usi abitativi propri e relative pertinenze (autorimesse, verde privato o condominiale, attrezzature per il tempo libero).
 - R1 residenze ordinarie.
 - R2 residenze speciali collettive (collegi, case protette per anziani e disabili).
 - R3 residenze economiche e popolari (E.R.P.).

P: Produttive comprendono le attività di produzione artigianale-industriale (magazzini e depositi) con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato, aree di stoccaggio etc.).

P1 attività industriale di piccola e media dimensione comprensiva di uffici e servizi fino al max del 25% della sup. produttiva e residenza di custode o titolare fino a 150 mq. di S.u.l. se pertinenza dell'edificio produttivo.

P2 attività artigianale di produzione comprensiva di residenza di custode o titolare e uffici fino al max del 30% della sup. produttiva se pertinenza come in P1.

P3 attività di stoccaggio (magazzini e depositi) e commercio all'ingrosso di merci, ricoveri per tipi particolari di autoveicoli.

Nel territorio Comunale è vietato l'insediamento delle seguenti attività elencate nel D.M. 5/9/94:

Industria di prima classe:

A - sostanze chimiche: tutte;

B - prodotti e materiali: per i nn. 68, 91, 102, 103, 104, 112;

C - attività industriali: per i nn. 4, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 27.

Industrie di seconda classe:

Sono altresì escluse le produzioni soggette a pericolo di incidente rilevante così come risultanti dal D.Leg. 17/08/'99 n.° 334, All. A.

C: Commerciali comprendono le attività commerciali e affini con le pertinenze e i servizi ad esse afferenti (parcheggi, verde, etc.).

C1 commercio al dettaglio di vicinato (con sup. di vendita inferiore a 150mq.) artigianato di servizio (panettiere, parrucchiere etc.).

C2 commercio al dettaglio conforme alla tabella di compatibilità contenuta nella Del.C.C. 25.07.2007 n°22.

C3 credito e assicurazioni, attività professionali, pubblici esercizi (bar, ristoranti).

T: Turistico ricettive

- T1 attività sociali e culturali varie non comprese nelle classi precedenti, attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo.
- T2 attività ricettive (alberghi, ostelli, ecc.) e attività affini e complementari.

A: Agricole comprendono le attività connesse alla coltivazione dei fondi alla conservazione dell'ambiente ed ai servizi a queste afferenti.

- A1 coltivazione dei terreni agricoli.
- A2 attività agricole e residenze connesse, nelle quali sono da comprendere, oltre alla residenza degli addetti alla conduzione dei fondi, nei limiti del succ. art.21/1, le attrezzature integrate e compatibili con esse per la lavorazione e conservazione dei prodotti dei fondi stessi, il deposito attrezzi ed il ricovero degli animali.
- A3 attività agricole di carattere tecnologico non compatibili con la residenza rurale, quali stalle superiori ai 10 capi grossi o allevamenti zootecnici industriali, magazzini ed impianti aziendali e interaziendali per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.
- A4 attività e attrezzature per le colture forzate di prodotti agricoli (vivai -serre) e loro commercializzazione.
- A5 attività e attrezzature agroturistiche ai sensi della L.R. 38/95.

S: Servizi comprendono le attività di servizio pubbliche o d'interesse pubblico a livello comunale.

- S1 servizi per l'istruzione dell'obbligo e pre-obbligo.
- S2 servizi d'interesse comune e sanitari.
- S3 spazi per il verde attrezzato, il gioco, lo sport.
- S4 parcheggi.
- S5 servizi per gli insediamenti produttivi.

Art.11 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE DI INTERVENTO

1. Il Piano esercita la propria efficacia normativa assegnando alle varie parti del territorio comunale, le destinazioni d'uso consentite, gli interventi ammessi, i parametri urbanistici per il dimensionamento degli stessi e le modalità d'intervento.
2. Con il diverso combinarsi, nelle varie parti del territorio comunale, dei contenuti normativi sopra indicati, il territorio stesso viene suddiviso in aree normative di intervento che, opportunamente indicate sulla tavola di Piano, consentono di definire topograficamente le prescrizioni normative del medesimo.
3. Le aree normative individuate fanno riferimento alla seguente classificazione:
 1. Aree urbanizzate
 - aree interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da loro porzioni (a).
 - aree totalmente o parzialmente edificate, e con gradi diversi di trasformabilità urbanistica (b).
 2. Aree urbanizzabili distinte in:
 - aree interne o ai margini del perimetro urbanizzato, edificabili senza costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di completamento come definito dalla L.R. 56/77 (c).
 - aree ai margini del perimetro urbanizzato, edificabili con limitati costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di nuovo impianto come definito dalla L.R. 56/77 (n).
 - aree destinate ad attrezzature e servizi di livello comunale (art.21 L.R.56/77) individuate nel territorio con la lettera (S).
 3. Aree non urbanizzabili
 - destinate ad usi agricoli e per il tempo libero e disciplinate dalle norme specifiche di area, individuate sul territorio con la lettera (A).
 - aree destinate alla tutela ambientale, idrogeologica e d'interesse generale.
4. I trasferimenti di volume sono sempre ammessi tra lotti residenziali contigui anche se con classificazione diversa, fermi restando i limiti massimi di densità

fondiarie definiti dalle norme specifiche delle aree normative definite al successivo titolo 3° delle presenti N.d.A.; è ammesso altresì il trasferimento di volume tra lotti non contigui alle precedenti condizioni solo all'interno delle aree normative aventi lo stesso codice. Detti trasferimenti dovranno avvenire con atto pubblico ai sensi dell'art.2643, p.2bis del C.C.

TITOLO III^o

VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

Art.12 - VINCOLI INIBITORI

12/1 FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Si definiscono impianti tecnologici quali le opere di presa e i serbatoi degli acquedotti, le linee elettriche di alta tensione e ripetitori.
2. Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografica di P.R.G.C, è imposta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità variabile.
3. Per le linee di alta tensione è disposta una fascia di rispetto indicativa di 15 metri per lato misurata dal cavo esterno, in cui non è consentita alcuna destinazione residenziale, scolastica, sanitaria ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore alle quattro ore, fatte salve le dimensioni maggiori o minori dovute in rapporto alla tensione trasportata conformemente al D.P.C.M. 08/07/2003 e al D.M. 29/05/2008 (approvazione metodologie di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di elettrodotti).
4. Per i ripetitori di segnali audiovisivi siti in località Gandoglio è prescritta fascia di rispetto di mt.100 di raggio. In tale area sono ammessi esclusivamente manufatti ed edifici a servizio di detti impianti tecnologici.
5. Per le opere di presa degli acquedotti, la profondità delle fasce di rispetto non dovrà essere inferiore al limite espresso in cartografia dalla captazione, ai sensi della D.G.R. 22/02/1993 n°88-23096, con le limitazioni dell'art.21 D.Leg. 258/2000; per i serbatoi di compenso è prescritta la distanza minima di mt.20 dal filo esterno del deposito ai sensi dell'art.13, 7° comma, lett. b) L.R.56/77. Per dette aree di presa si richiamano le limitazioni prescritte dal D.Lgs. n°152/2006 art.94, 4°c.

12/2 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Il P.R.G. individua il limite del vincolo cimiteriale cartografato nelle tavole di progetto con profondità di m. 200, all'interno del quale valgono le limitazioni previste dalla L.166/2002 art.28, 1°c.

12/3 SPONDE DI CORSI D'ACQUA

1. Lungo le sponde dei corsi d'acqua naturali è prescritta generalmente una fascia di rispetto di mt.10 per lato, con esclusione del Rio Vignecombe, per cui la fascia di rispetto è elevata a mt.25.
2. Lungo i corsi d'acqua del precedente comma si applicano le norme dell'art.96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. n.°523/1904.
3. In dette fasce è fatto divieto di nuove costruzioni per qualsiasi destinazione d'uso; sono ammessi unicamente: percorsi pedonali ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici con pavimento permeabile.
4. In attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) approvato dall'Autorità di Bacino del Po (G.U. n.° 62 del 9/11/98), per il Torrente Dora sono individuate le fasce A e B, nelle quali valgono le norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24/05/01 (G.U.n.°183/01) e successiva variante approvata con Del.n°9/2007. Nelle fasce del presente comma sono esclusivamente consentiti gli interventi espressamente previsti dai Piani Stralcio citati (P.S.F.F. e PAI).

12/4 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI E FERROVIARI

1. In attuazione dell'art.27 della L.R. 56/77, che s'intende integralmente richiamato, il P.R.G. individua le fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali all'esterno delle aree di insediamento classificate. In particolare, richiamando i disposti del D. Lgs. 285/1992, vengono individuate le seguenti fasce nelle aree non edificabili:

A - Autostrada Torino - Frejus	mt.60
C - Strada provinciale n°203, S.S.n°25 ed ex S.S.24	mt.30
F - Strade comunali	mt.20
2. Nelle aree insediative classificate, le fasce di rispetto inedificabili sono ridotte a mt.30 per l'Autostrada To-Frejus e mt.10 per le ex S.S.24 e 25.
3. Nelle aree insediative classificate, qualora non indicate cartograficamente, le distanze degli edifici dal ciglio stradale s'intendono comunque non inferiori a mt.6 per le aree residenziali e mt.10 per le aree produttive.

3. In dette fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalla L.R.56/77 art.27, 3°, 12° e 13° c.
4. Il P.R.G.C. individua la fascia di rispetto ferroviaria inedificabile con profondità di mt. 30 dal binario esterno ai sensi del D.P.R. 11/7/80 n.° 753 artt. 49 e 60.

12/5 PUNTI DI VISTA

1. Il P.R.G.C. definisce Punti di vista parti di aree non urbanizzabili, individuate nella Tav.P2, quali luoghi panoramici pregevoli all'intorno dei quali e individuata una fascia di inedificabilità di mt. 100 ai sensi dell'art. 13, 7°c., lettera a) della L.R. 56/77.
2. Sono individuati come tali:
 - Promontorio Chiampano (q. 547)
 - Terrazzo Gandoglio (q. 601)
3. In dette aree è vietata ogni nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro conservativo ed ampliamenti non superiori al 10% per sistemazioni igieniche e tecniche sul lato opposto al punto di vista.

12/6 AREA DI RISPETTO AMBIENTALE (A.R.A.)

1. Il P.R.G.C. individua nelle cartografie di Piano le aree agricole in prossimità dell'abitato a salvaguardia dell'ambiente ai sensi dell'art. 13, 7°c., lett.a), L.R.56/77.
2. In dette aree oltre all'attività agricola propria di cui al precedente art.10, 2° c., lett. A sono ammessi interventi di tipo a)b)c) e d) del prec.art.9 con aumenti non superiori al 10% del volume esistente; sono ammesse altresì le recinzioni di cui al succ. art. 16, 3° c., accessi carrai e costruzioni pertinenziali agli edifici esistenti, dei quali è confermata la destinazione d'uso; tali interventi dovranno essere rispettosi dell'edificato preesistente e dell'ambiente circostante.

12/7 AREE A CONDIZIONAMENTO NEGATIVO AI FINI URBANISTICI

Ai fini dell'operatività urbanistico-edilizia ammessa dal P.R.G.C sull'intero territorio comunale, alla luce anche delle valutazioni tecniche e determinazioni del parere geologico della Direzione regionale Opere Pubbliche, deve essere verificata puntualmente la compatibilità di ogni intervento edilizio o infrastrutturale in progetto con le prescrizioni e

limitazione riportate al capitolo “9 Prescrizioni generali” e al capitolo “ 10 Carta di sintesi” della Relazione Geologica. Inoltre, in carenza dell’adeguamento del presente P.R.G.C. alla normativa tecnica in materia di prevenzione del rischio sismico, di cui alla DGR 4-3084 del 12.12.2011, la documentazione tecnica, da presentare a supporto dell’intervento edilizio in progetto dovrà essere integrata con la documentazione sismica come definita nella DGR 4-3084 del 12.12.2011 e nella collegata Determina Dirigenziale n. 540 del 09.03.2012.

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente le aree soggette a rischio idrogeologico con i relativi condizionamenti urbanistici. Le specificazioni del tipo di condizionamento e gli interventi ammessi sono riportati nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica, nel capitolo 9 e 10 della Relazione Geologica e nella Relazione geologica-tecnica.

2. Gli interventi ammessi nelle aree classificate IIa e IIb sono subordinati alla verifica puntuale delle condizioni morfologiche e idrogeologiche locali come prescritto dal D.M. 11/03/’88 e con relazione conforma al D.M. 14/01/2008..

3. Nelle aree classificate in classe IIIb2 e IIIb3 e III b4 della Carta di Sintesi Geomorfologica in assenza od in presenza di opere realizzate per la messa in sicurezza del sito sono consentiti gli interventi prescritti dalla D.G.R. 07.04.2014, n. 64-7417, con particolare riferimento all’operatività edilizia definita al punto 7.1 “Interventi edilizi ammessi per classi di sintesi” e relativa tabella riepilogativa riportata nell’allegato A della DGR stessa”.

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		senza cambio di destinazioni d'uso	•	senza cambio di destinazioni d'uso	•		senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale
P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale
• = Intervento ammesso

N.B. la presente tabella è estratta dalla D. G. R. 07-04-2014 n. 64-7417 a cui si rinvia per ulteriori specificazioni

4. Nelle aree classificate nella classe 3a della Carta di Sintesi Geomorfologica, è vietata ogni edificazione comportante nuove unità abitative; sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di ampliamento per miglioramento igienico e funzionale e di ristrutturazione. Nel caso di ristrutturazioni e ampliamenti per miglioramento igienico funzionale dovrà essere effettuato uno studio di compatibilità geomorfologica comprensiva di indagine geologica e geotecnica mirata a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

5. Per le indicazioni di dettaglio per aree di nuovo impianto e cronoprogrammi, si rinvia alla “Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti” e alla Relazione su “Cronoprogrammi e relative prescrizioni” del geologo dott.R.Pavia del Luglio 2015.

6. In generale su tutto il territorio comunale è fatto divieto di occludere e coprire i corsi d'acqua arginati e non; sono ammessi attraversamenti stradali con opere d'arte di larghezza superiore all'alveo a monte dell'opera.

7. In caso di rifacimento di tratti intubati, gli alvei devono essere riportati a cielo aperto anche mediante griglie metalliche asportabili e, ove occorra, transitabili. In tutti i corsi d'acqua, arginati e non, dovrà essere garantita la transitabilità veicolare delle sponde a fini manutentivi per una sezione minima non inferiore a mt.4.

8. In tutte le aree con acclività superiore al 30%, gli interventi ammessi ai sensi del succ. titolo III, potranno essere realizzati con sbancamento non superiore a 0,8 mc./mc. di volume consentito. L'acclività dovrà essere documentata con piano quotato sottoscritto da tecnico abilitato.

9. In sede di attuazione di Piani Urbanistici Esecutivi o di P.C. Convenzionati ex L.R.56/77 art.49, 5°c., dovranno essere predisposti sistemi di smaltimento opportunamente dimensionati che non rechino pregiudizio al reticolo idrografico esistente.

10. In tutte le aree normate ai sensi del titolo III delle presenti Norme, ove segnalata la presenza di falda superficiale, è fatto divieto di realizzare locali per qualsiasi uso a quota inferiore al piano campagna esistente.

11. Nelle aree normative Rb, Rc ed Rn tutti gli interventi dovranno essere verificati con le limitazioni prescritte dalla Carta di Sintesi del Rischio Idrogeologico.

Art. 13 VINCOLI AUTORIZZATIVI

13/1 BENI CULTURALI

1. Il P.R.G.C. individua come beni culturali gli edifici e le aree vincolate in cartografia e al successivo art.22/3.
2. Detti beni ai sensi dell'art. 24, 4° c., lettera a) e 8° c. lettera b) della L.R. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.
3. Sia per gli edifici quanto per le aree di pertinenza è prescritto, in caso d'intervento, l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti ed all'uso coerente di materiali idonei oltre che la cura dei particolari costruttivi.
4. Gli interventi sugli immobili del presente articolo ove non sussistano vincoli che prescrivano le autorizzazioni ex D.Lgs. n°42/2004, parte 2°, sono comunque soggetti alle procedure di cui alla L.R. 56/77, art. 49, ultimo comma.

13/2 AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE

1. Sono soggette a tutela ambientale di cui al D. Lgs. n°42/2004, parte 3°:
 - a) Torrente Dora Riparia, per il quale vale la fascia di tutela di mt.150 definita in planimetria; le relative autorizzazioni sono di competenza regionale;

- b) le aree soggette ad usi civici e le aree boscate individuate in cartografia;
- 2. Gli interventi ammessi nelle aree del presente articolo sono attuabili con le procedure previste dalla L.R. 20/89.
- 3. Le aree gravate da usi civici ex L. 1766/1927 possono essere liberate dal vincolo a seguito di Atto di affrancamento, legittimazione e omologazione, emesso dall'Autorità competente, senza che ciò costituisca Variante di Piano.

13/3 VINCOLO IDROGEOLOGICO

- 1. Il P.R.G.C. conferma il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.°3267 cartografato alle tavv. P2.
- 2. Oltre agli interventi ammessi dagli artt. 1 e 2 della L.R. 45/89, in dette aree possono essere attrezzate apposite superfici di uso pubblico per sosta con arredi fissi e mobili quali: fontane, tavoli, panche.
- 3. Sono altresì realizzabili strade agroforestali di servizio prive di pavimentazione con la sezione minima del successivo art.14, 6°c. Tali strade possono essere dotate di accesso controllato dal Comune e riservate ai mezzi di servizio pubblico e dei coltivatori dei fondi agricoli.
- 4. Gli interventi ammessi sono assoggettati alle procedure prescritte dalla L.R.45/89.

13/4

- 1. L'area individuata in cartografia con la sigla bf è interessata da intervento di bonifica e ripristino ambientale, e pertanto gravata da onere reale ex art.17, c.10 D.Lgs. 05/02/97 n°22.

Art.14 - STRADE DI P.R.G.: TRACCIATI, TIPOLOGIA

- 1. Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G.C. in accordo, ove del caso, con gli altri enti attuatori (Amministrazione Prov.le, Enti concessionari).
- 2. L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti norme:
 - a) Sedi viarie esterne all'abitato di interesse intercomunale:

come tale sono riconosciute l'autostrada Torino-Frejus, le S.S. nn. 24 e 25, le S.P. n. 201 e 203.

- b) Sedi viarie esterne all'abitato d'interesse comunale:
sono riconosciute tali le sedi stradali esistenti ed in progetto riportate alle tavv. P2 e P3 di P.R.G.C. indipendentemente dal regime giuridico (comunali - vicinali) e dalla tipologia adottata.
- c) Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti o previsti. Tali sedi dovranno essere:
- dotate di rete di raccolta e smaltimento delle acque di superficie;
 - dotate di illuminazione pubblica per i tratti urbani;
 - ripristinate ai manti d'usura "storici" o "tradizionali" (acciottolato, lastricato; ecc.) per i tratti interni ai centri storici;
 - liberate da spazi di sosta o parcheggio non specificatamente predisposti ed attrezzati.

3. Per quanto non prescritto dal P.R.G.C. le sezioni minime delle strade in progetto non potranno essere inferiori alle seguenti:

a) Strade extraurbane

A - Autostrada To-Frejus - Cat. A: m. 24,20

C - S.S. n° 25 - ex S.S.24 - Cat. C1: m. 10,50
(7,50+1,5 di banchina)

F - S.P. nn. 201, 203
e strade comunali - Cat. F2: m. 8,50
(6,50+1,00 di banchina)

b) Strade urbane

e - Strade urbane di quartiere

Cat. E: m. 10,00
(7,00 + 1,50 di marciapiede per lato)

f - Strade locali Cat. F: m. 8,00
(6,50 + 1,50 di marciapiede)

4. Le lettere A, C, F, e, f, del precedente comma, indicano espressamente la classificazione conforme al D.Lgs. 285/92; le categorie sono espressamente riferite al D.M. 5/12/2001.

5. Sono fatte salve le sezioni stradali in atto e quelle definite negli Strumenti Urbanistici esecutivi approvati anteriormente all'adozione del presente P.R.G.C.

6. Per le strade comunali di versante è ammessa la sezione minima di mt.5,00 oltre la banchina; nelle strade urbane esistenti, in caso di interventi eccedenti la

ristrutturazione edilizia, dovrà essere garantita la sezione minima veicolare di mt.5,50 oltre il marciapiede minimo di mt.150, con la dismissione dell'area di competenza per una profondità di mt.4,25 dall'asse strada esistente.

7. Le strade agricole di servizio agro-silvo-pastorale dovranno avere sezione minima di mt.3,00 e 0,50 di banchina per lato, dovranno essere prive di pavimentazione impermeabile e potranno essere dotate di barriere finalizzate all'uso riservato agli utenti dei fondi agricoli, ai mezzi pubblici di servizio ed al turismo escursionistico sociale.
8. In sede esecutiva, qualora i nuovi tracciati stradali intersechino percorsi pedonali esistenti, questi dovranno essere agevolmente connessi con le nuove strade ed opportunamente segnalati.
9. Nelle aree R, T, P, le nuove sedi stradali conservano la densità territoriale propria delle rispettive aree di appartenenza. In assenza di S.U.E. il volume derivato da tale densità potrà essere trasferito negli interventi di completamento di dette aree a parità di destinazione d'uso fino al raggiungimento delle densità fondiarie ammesse subordinatamente all'atto d'impegno alla dismissione gratuita dell'area a strada.
10. Il P.R.G.C. individua il tracciato di pista ciclopedonale la cui sezione utile dovrà essere uguale o maggiore di mt.2,50; nelle aree residenziali di nuovo impianto (Rn) dovrà essere prevista, a fianco delle nuove strade pubbliche, pista ciclo-pedonale di sezione analoga ai sensi della L.R.33/90.

Art. 15 - AUTORIMESSE E PERTINENZE

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al P.T., parcheggi privati da destinare alle singole unità immobiliari compatibilmente a quanto stabilito all'art. 12.7 delle presenti N.T.A.
2. Tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con incremento di superficie agibile e Ristrutturazione Urbanistica ammessi nelle varie aree di P.R.G., con esclusione della Ra, debbono prevedere idonei spazi coperti e non, nelle aree di pertinenza nella misura non inferiore a 10 mq. ogni 100 mc. di volume. Per gli edifici pubblici o d'interesse pubblico (previsti dalla legge o con

convenzione per servizio pubblico) e per attività produttive dovranno rispettare una quota di parcheggio esclusivo non inferiore al 15% della superficie utile dell'attività insediata.

3. Sono fatti salvi gli standard a parcheggio pubblico ex art.21 L.R.56/77 ove dovuti, che dovranno essere reperiti in sito (aree Rn e Rc) o, in casi particolari, in aree prossime poste entro un raggio non superiore a mt. 100. In particolare devono comunque essere reperiti gli standard a parcheggio pubblico ex art. 21, 3° c. per nuovi insediamenti commerciali o ampliamento anche con cambio d'uso dei volumi esistenti in tutte le aree di P.R.G.C. con la sola esclusione dell'area Ra.
4. Per gli edifici esistenti nelle aree Ra, Rb e Ri possono altresì essere realizzati nelle aree di pertinenza, in deroga alle densità edilizie, bassi fabbricati per autorimesse e depositi (h.max 2,50 alla gronda, con tipologia e materiali analoghi all'edificio principale), fino a 30 mq. per ogni unità immobiliare con i limiti delle distanze da confine. E' comunque ammessa costruzione a distanza inferiore o a confine con accordo con il vicino redatto nelle forme di legge.
5. Nelle aree residenziali è ammessa la costruzione di tettoie aperte nella misura del 15% della S.u.l. con un max di mq.15 ed altezza max di mt.3 anche in aderenza all'edificio principale, nel rispetto del rapporto di copertura e distanza da confine come al prec. 4° c. per utilizzo esclusivo di autorimesse e deposito materiale. Tali strutture dovranno integrarsi tipologicamente con l'edificato preesistente e non costituire un elemento deturpante.
6. Sono ammessi bassi fabbricati parzialmente interrati nelle aree con acclività naturale superiore al 20% che non costituiscono volume e superficie coperta quando l'estradosso degli stessi non superi 1,50 m. fuori terra; la copertura dovrà essere convenientemente sistemata a lastrico o giardino. L'acclività dovrà essere documentata come art. 12/7, 8° comma.
7. L'esecuzione delle opere previste dai precedenti commi è soggetta ad autorizzazione gratuita se di pertinenza delle unità immobiliari ai sensi del 2° comma dell'art. 9 della L. 122/1989; non sono in ogni caso ammessi prefabbricati realizzati in lamiera metallica o altri materiali precari (plastica, legno).

8. In tutti gli edifici residenziali esistenti è consentito il recupero ad uso abitativo di sottotetti esistenti nei termini e prescrizioni della L.R. 21/98. Il recupero del sottotetto nelle zone Ra – Na e A potrà avvenire a condizione che non vengano alterate le caratteristiche architettoniche del fabbricato.
9. E' altresì consentito il recupero funzionale dei rustici con i caratteri e le procedure previste dalla L.R. 9/2003 qualora non contemplato dalle presenti norme.
10. Per le recinzioni si rinvia al R.E. art. 52, intendendo richiamati i disposti del nuovo Codice della Strada; per le strade esistenti con sezione inferiore a quella prevista al prec.art.14, 6° c., la recinzione dovrà essere posta a distanza minima di mt.4,25 dall'asse strada esistente o allineate ad altre recinzioni finitime se poste a distanze maggiori.

Art. 16 -VERANDE E LOGGE

1. Con esclusione delle Ra e degli edifici classificati beni culturali, è ammessa la chiusura di superfici esterne quali logge e balconi facenti parte di singole unità immobiliari, mediante cortine vetrate in modo di realizzare verande, serre e simili a condizione che venga presentato un progetto tipo esteso a tutto l'edificio al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure dell'edificio, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria.
2. Le proposte d'intervento dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
 - a) Le verande non devono fronteggiare le strade pubbliche.
 - b) La superficie di pavimento chiudibile a titolo gratuito non può essere superiore a mq. 9,00 per unità immobiliare; ulteriori superfici soggette a chiusura potranno essere concesse a titolo oneroso esclusivamente nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi.
 - c) La superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non dev'essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dello stesso locale e la superficie apribile della veranda non inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali aprentisi sulla medesima.

- d) Le cucine ed i locali con posto cottura o focolari ed i servizi igienici che si aprono sulla veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.
- e) Non siano eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su essa si affacciano.
- f) Non siano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature o arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.
- g) Non siano racchiuse all'interno delle verande o logge bombole, tubazioni apparecchiature e contatori della rete a gas.
- h) Sono ammesse chiusure con vetrate dei piani pilotis purché in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso permanente da parte di persone o a deposito (esempio: magazzini, negozi, uffici).

Art. 17 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI

1. Ai fini della tutela ambientale, edifici pertinenziali con parti prefabbricate o costruiti in materiale precario, legittimi o legittimati ai sensi della L.47/85 e s.m.i., possono essere sostituiti, con intervento di tipo g) del prec. art. 9 nei limiti di superficie esistenti e condonate, con edifici in muratura intonacata e coperta a falde.
2. Il Comune, sentita la Commissione Edilizia, può consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni di Piano, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi calamitosi naturali o di fatti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo, conformemente all'art.69 del R.E.

Art. 18 - LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE

1. In attuazione del D.Leg.114/98 e L.R.12/11/99 n.°28 e del D.C.R.24/03/2006 n°59-10831, le zone commerciali sono individuate nella Tav.P2c in ragione della localizzazione, accessibilità e dimensione dell'area d'insediamento secondo la seguente classificazione:
 - Addensamento storico rilevante (A1)
 - Localizzazioni urbane non addensate (L1)
2. All'interno della zona A1 è riconoscibile il Centro Commerciale naturale ai sensi dell'art.6, 3°c., lett.c) della D.C.R.24/03/2006 n°59-10831.
3. Gli esercizi di vicinato inferiori a 150 mq. sono ammessi in tutte le aree residenziali classificate dal presente P.R.G.C.
4. Per i servizi commerciali inferiori ai 150mq. di sup.lorda di vendita è ammesso il raggiungimento di detta soglia.
5. E' consentita la possibilità di riconoscere le localizzazioni in fase di domanda di autorizzazione commerciale ai sensi dell'art.14, 3°c. della citata Del.C.R.24/03/2006 n°59.
6. S'intendono richiamati e costituenti parte integrale del presente articolo gli artt.23,24,25,26,27 e 28 della citata Del.C.R.24/03/2006 n°59.

Art. 19 - COMPATIBILITA' AMBIENTALE

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art.20 L.R. 40/98 i progetti compresi negli allegati B1, B2, B3 della citata legge, sono esclusi dalla procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale (V.I.A.) in quanto non ricadenti, neppure parzialmente, in aree protette istituite con Legge nazionale e regionale.
2. Le istanze del Permesso di Costruire per progetti compresi nei suddetti allegati B1, B2, B3 dovranno essere corredate di pareri, nulla-osta e altri atti necessari alla realizzazione del progetto ed integrate con:
 - dichiarazione certificante la condizione di esclusione;

- dati e informazioni di carattere tecnico e ambientale con cui sono stati valutati i possibili effetti sull'ambiente e le misure adottate per l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale.

Art. 20 - DEROGHE

1. Ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/01, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può essere rilasciato il Permesso di Costruire in deroga alle prescrizioni del P.R.G. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del Permesso di Costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.
3. Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore ai 20 anni.
4. La deroga per consentire l'attività degli Enti Pubblici in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le aree classificate.

Art. 21 - NORME TRANSITORIE

1. Le presenti norme hanno efficacia ai sensi della L.R. 56/77 art.58.
2. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuti prescrittivo definiti dalle presenti norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dalla presente Variante, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

3. Sono fatti salvi gli Strumenti urbanistici esecutivi conformi al P.R.G.C. approvato con D.G.R. 7/4/'97 n.° 179-18220 e successive Varianti, approvati precedentemente all'adozione delle presenti norme le cui condizioni valgono per tutta la durata delle convenzioni.
4. I volumi chiusi da tre lati esistenti e quelli legittimati ai sensi della L. 47/85 al momento dell'adozione delle presenti norme s'intendono acquisiti e possono essere oggetto d'interventi di recupero nei limiti delle prescrizioni e condizioni previste per le aree classificate su cui insistono, fatto salvo quanto prescritto dal precedente art.9, lett. g). Fatti salvi i diritti di terzi, tali edifici possono essere recuperati ad uso residenziale, solo se compresi nell'edificio principale o, se separati, presentino caratteristiche tali da risultare idonei all'uso abitativo; volumi minori separati dall'edificio principale potranno essere recuperati esclusivamente per usi accessori pertinenti alla residenza.
5. I progetti conformi alle previsioni del P.R.G.C. vigente, già approvati al momento dell'adozione delle presenti norme possono essere realizzati in deroga alle stesse, qualora sussistano le condizioni di cui al 3° c., art. 58 L.R. 56/77.
6. Nelle aree consolidate, di recupero e completamento, residenziali e produttive, le presenti norme generano effetti decorsi 120 gg. dalla data di trasmissione in Regione del presente Piano ai sensi dell'art.85, 5° comma, L.R. 56/77.

TITOLO III^o

NORME SPECIFICHE DI AREA

Art. 22 - CONTENUTI DELLE NORME DI AREA

1. Le norme seguenti, predisposte in forma di scheda, disciplinano ciascuna delle aree normative del P.R.G.C. individuate topograficamente nelle tavole di Piano, specificando caratteri dell'area e obiettivi di Piano, destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, modalità d'attuazione, parametri urbanistici e prescrizioni particolari.
2. Le aree normative individuate sono caratterizzate da una sigla composta da una o più lettere ed eventualmente un numero arabo: le lettere maiuscole individuano la destinazione d'uso prevalente (R = residenza; A = agricoltura; P = produzione); la lettera minuscola indica lo stato di urbanizzazione dell'area (a = antica - corrispondente alla lett. A D.M. 1444/68, art. 2; b = consolidata – corrispondente alla lettera B del citato D.M.; c = completamento – corrispondente all'art.13, lettera f) L.R. 56/77; n = nuovo impianto corrispondente all'art. 13 lettera g) L.R. 56/77).
3. Le aree classificate Ra, Rb e NA sono dichiarate zone di recupero ai sensi della L.457/78.
4. Per quanto concerne le distanze s'intende riportato il disposto del Decreto Ministeriale 2/4/1968 n.° 1444 oltre che del D.P.R. 26/4/1993 n.° 147 con le seguenti prescrizioni:
 - a) Le distanze da confine dovranno essere pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5, è ammessa costruzione a distanza inferiore o su confine secondo Codice Civile quando intercorre accordo tra vicini stipulato nelle forme di legge.
 - b) Per le distanze tra edifici vale il disposto del D.M. 1444/68 art. 9, con la seguente precisazione: la confrontanza tra pareti cieche, o dotate di luci come definite dall'art. 901 C.C. , dovrà essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con minimo assoluto di mt. 3 quando non sia costruito in aderenza.
 - c) A tali distanze potrà essere derogato in sedi di S.U.E. ai sensi del citato D.M. 1444/art. 9 ultimo comma, limitatamente alle distanze da strutture e infrastrutture comprese nel S.U.E.
 - d) Possono essere realizzate su confine le recinzioni e le pertinenze interrato.

5. Per le aree produttive (P) e terziarie (T) valgono le seguenti norme specifiche:
 - a) dovranno essere dotate di aree a servizio pubblico nella misura pari al 10% della superficie fondiaria per interventi diretti nelle aree Pb.
 - b) dovranno essere dotate di parcheggio privato non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento (Slp).
 - c) dovranno essere dotate di aree a verde piantumato con 1 albero ogni 100 mq. nella misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria, a tal fine è considerata tale anche una superficie destinata a parcheggio con la presenza di essenze ad alto fusto ogni 50 mq.
 - d) La superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 30% dell'area di pertinenza libera da edifici.
6. Per le aree residenziali e terziarie valgono le seguenti norme specifiche:
 - a) la superficie a verde su terrapieno non potrà essere inferiore al 30% dell'area di pertinenza libera da edifici e dovrà essere dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq.;
 - b) la superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 40% dell'area libera come sopra.