

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
TREISO

Allegato alla Delibera del C.C. n° del

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
DEFINITIVO

VARIANTE STRUTTURALE N. 1
EX ART. 17 COMMA 4 L.R. 56/77 E S.M.I.
CON ADEGUAMENTO AL P.A.I.

OGGETTO:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA GENNAIO 2014

-Documento programmatico: Delib. CC n° 4 del 27/01/2011
Esecutiva a sensi Legge
-Preliminare: Delib. CC n° 23 del 29/11/2012
Esecutiva a sensi Legge
- Preliminare controdedotto: Delib. CC n. 2 del 21/03/2013
Esecutiva ai sensi di Legge

IL SINDACO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

Il presente testo delle Norme di Attuazione è un testo coordinato cioè le Norme di Attuazione del progetto definitivo sono state integralmente riportate, le modifiche apportate a seguito delle osservazioni del SUR sono state visualizzate nel seguente modo:

- stralcio di norme adottate: testo precedente cancellato con linea continua (es. ~~xxx~~)
- modifiche del nuovo testo: scrittura in grassetto (es. **xxx**)
- modifiche Variante ex art. 17 c.: corsivo (es. *xxx*).
- modifiche del nuovo testo dopo esame delle osservazioni: scrittura in grassetto rosso (es. **xxx**)
- modifiche introdotte con la stesura del definitivo: scrittura in grassetto verde (es. **xxx**)

Di seguito sono elencati gli articoli modificati:

- indice
- **capo 0: art. 2.0**
- **capo 1: art. 1.3**
- **capo 2: artt.2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 e 2.8**
- **capo 3 : artt. 3.1, 3.4, 3.5, 3.7, 3.7.1, 3.8, 3.9, 3.11, 3.12**
- **capo 4: art. 4.3**
- **capo 5: art. 5.4**
- **capo 7**

INDICE

DOCUMENTI COSTITUENTI PROGETTO DI VARIANTE AL P.R.G.C.

CAPO 0 - NORMATIVA DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO

CAPO 1° - GENERALITA'

- 1.1. APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.
- 1.2. VALIDITA' E DURATA DEL P.R.G.C.

CAPO 2° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

- 2.1. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.
- 2.2. STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.
- 2.3. ~~INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO~~ **DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI**
- 2.4. ~~OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'~~ **ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**
- 2.5. ~~CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI~~ **OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' OD A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**
- 2.6. ~~CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI~~ **INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE**
- 2.7. ABITABILITA' ED USABILITA' DELLE COSTRUZIONI
- 2.8. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

CAPO 3° - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO
E TIPI DI INTERVENTO

- 3.1. VIABILITA'
- 3.2. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
- 3.3. DISTANZE DI RISPETTO DA FIUMI, TORRENTI, LAGHI E CANALI
- 3.4. ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCADE - TUTELA ED USO DEL SUOLO
- 3.5. AREE A STANDARDS URBANISTICI: SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE
- 3.6. AREE PER IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA
- 3.7. AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO)
- 3.8. OPERATIVITA' NEL CENTRO ABITATO
- 3.9. AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO
- 3.10. INTERVENTI SU IMPIANTI ARTIGIANALI-INDUSTRIALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE
- 3.11. AREE AGRICOLE
- 3.12. NUCLEI FRAZIONALI RURALI

CAPO 4° -

4.1. ZONA DI RISPETTO DELLE ROCCHE DEI SETTE FRATELLI

4.2. EDIFICI DI ELEVATO PREGIO CULTURALE PAESAGGISTICO INDIVIDUATI A SENSI ART.24
DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

4.3 BUFFER ZONE DELLA CANDIDATURA UNESCO

CAPO 5° - NORME FINALI E TRANSITORIE

5.1. NORME TRANSITORIE

5.2. REQUISITI DI ABITABILITA'

5.3. DEROGHE

5.4. DOMANDA DI ~~CONCESSIONE~~ **PERMESSO DI COSTRUIRE**

CAPO 6° - VALIDITA' DELLA CARTOGRAFIA

**CAPO 7° - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI
AL DETTAGLIO**

DOCUMENTI COSTITUENTI PROGETTO DI VARIANTE AL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

~~-Relazione illustrativa~~ **-relazione tecnica**

-Tavole di Piano:

Tav. 1) Inquadramento territoriale in scala 1/25000 esteso al territorio Comunale e alla fascia marginale dei Comuni contermini

Tav. 2) ~~Progetto di Piano~~ **territorio comunale** in scala 1/5000

Tav. 3) ~~Progetto di Piano~~ **capoluogo** in scala 1/2000

Tav. 4) ~~Progetto di Piano~~ **frazioni** in scala 1/2000

Tav. 5) ~~Progetto di Piano – Nucleo Storico~~ **territorio comunale – tavola di raffronto nucleo storico** in scala 1/4000 ~~5000 1000~~)

Tav. 6) ~~Progetto di Piano – Uso del suolo~~ **territorio comunale - Vincoli** in scala 1/5000

Tav. 7) Territorio comunale – tavola di raffronto in scala 1/5000

~~Tav. A) Tavola di ricerca – Servizi in scala 1/2000~~

~~Tav. B) Tavola di ricerca – Stato di conservazione fabbricati in scala 1/2000~~

~~Tav. C) Tavola di ricerca – Vincoli “non aedificandi” a sensi art. 25 c. 19 L.R.56/77 e s.m.i. in scala 1/5000~~

-Norme di attuazione

~~-Relazione geologico-tecnica~~

~~-Carta geologica~~

~~-Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore~~

~~-Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica.~~

CAPO 0

2.0. - Prescrizioni geologico-tecniche

Fa parte integrante della presente Variante la relazione geologico-tecnica estesa all'intero territorio Comunale comprendente i seguenti elaborati di progetto:

- 1) relazione esplicativa datata settembre 2011
- 2) norme tecniche di attuazione geologiche datate settembre 2011
- 3) Tav. 1 - Carta dei dissesti datata marzo 2013
- 4) Tav. 1/bis – Raffronto col quadro del dissesto PRGC e PAI datata marzo 2013
- 5) Tav. 2 – carta di sintesi datata marzo 2013
- 6) Relazione 3° fase sulle aree di variante datata marzo 2013
- 7) Schede delle aree di nuova espansione urbanistica datata marzo 2013
- 8) Schede di rilevamento frane datate settembre 2011

Si specifica che le Norme Tecniche di Attuazione Geologiche sono prescrittive e fanno parte integrante delle presenti N.T.A.

NORMATIVA GENERALE DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO

~~Il Comune, in assenza del previsto adeguamento del quadro del dissesto comunale con il PAI dall'Autorità di Bacino del fiume Po, è tenuto in ogni caso a rispettare le prescrizioni di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI (comma 4 del nuovo testo dell'art. 6 della Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18/2001 del 26 aprile 2001).~~

~~Nelle aree urbane ed extraurbane individuate dal P.R.G.C. in Classe II, sia di collina che di pianura, sono consentiti tutti gli interventi edilizi ed urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.~~

~~Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti in Classe II dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una "Relazione geologico-tecnica", comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 11/03/1988.~~

~~Il rispetto del D.M. 11/03/88 dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso, ecc...~~

~~Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Pertanto si dovranno prevedere ed evitare situazioni che pregiudichino la fruibilità dei terreni adiacenti per motivi vari, tra cui sbancamenti eccessivi o non risarciti al piede, sbarramenti e ritombamento di compluvi, rilevati non stabilizzati su versanti, immissione di acque concentrate su versanti, assenza di rete di drenaggio superficiale, ecc...~~

~~Saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione. Ogni nuova opera d'arte~~

~~impegnativa (es. P.E.C., edifici pubblici, ecc...) dovrà essere preceduta da adeguate ed approfondite verifiche ed analisi.~~

~~Relativamente alle aree di nuova trasformazione urbanistica si fa richiamo, per quanto riguarda le prescrizioni geologico-tecniche, alle singole schede contenute nella Parte IIa "Indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica".~~

~~La Relazione Geologica deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di Geologo, a norma della Legge n.112/1963 e Legge n.616/1996 e deve analizzare ed illustrare quanto segue:~~

~~– planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo, in scala adeguata e curve di livello~~

~~– inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi~~

~~– indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto.~~

~~Elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine.~~

~~Relazione illustrativa e conclusioni.~~

~~Per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988.~~

~~Per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia.~~

~~Le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua.~~

~~Le nuove opere di attraversamento stradale devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino del Fiume Po (deliberazione del Comitato Istituzionale n. 9 del 10/05/95: P.S.45, Norme di attuazione – 7.9.2.4. "Norme per gli attraversamenti interferenti con la rete idrografica").~~

~~Per interventi ricadenti in zone pianeggianti di fondovalle dovrà sempre essere verificata la soggiacenza della falda idrica rispetto ai piani di fondazione.~~

~~Gli elaborati e le indagini dovranno essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico-strutturale (interazione struttura-terreno).~~

~~Nel caso d'interventi su edifici ricadenti entro le Classi III-A o Classi III-B, riguardanti ristrutturazione, ampliamenti, adeguamenti igienico funzionali, cambi di destinazione d'uso ed eventuali nuove edificazioni, interventi sempre che siano consentiti ed ammessi dalle rispettive classi di appartenenza (confr. precedente Capitolo 6), la progettazione delle opere dovrà essere accompagnata da uno studio di fattibilità di carattere geologico-tecnico, mirato a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, con l'indicazione degli interventi di riassetto~~

territoriale necessari per la minimizzazione del rischio, nel quale si attesti, altresì, che l'intervento, nel suo complesso, non determina un incremento di pericolosità per le aree circostanti.

Per gli interventi ricadenti nelle Classi III-A e III-B valgono, in generale, le indicazioni sui contenuti della Relazione geologico-tecnica indicati per la Classe II.

~~Le scelte progettuali dovranno essere sempre motivate e correlate da adeguate indagini puntuali sui terreni, così come previsto dalla normativa di legge e di tutela ambientale, qui di seguito brevemente menzionata.~~

~~D.M. 11/03/1988: "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e relativa Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18/05/1990, n.11/PRE, esplicativa sugli adempimenti in ordine all'applicazione del D.M. suddetto.~~

~~L.R. n. 45 del 09/08/1989: "Nuove Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici. Abrogazione L.R. 12/08/1981 n. 27".~~

~~Si rammenta che l'intero territorio comunale è soggetto a vincolo per scopi idrogeologici.~~

~~Per tutti gli interventi edilizi, di trasformazione fondiaria da bosco – termine definito all'art. 1 della presente Legge – in altra qualità di coltura o di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione mediante lavori di scasso profondo o di riprofilatura dei versanti, si dovranno rispettare e richiedere le autorizzazioni previste dall'art. 2 "Categorie di opere e deleghe" della presente Legge.~~

~~Per i progetti riguardanti piani edilizi (es. P.E.C.), ricadenti nella Categoria 1a dell'art. 2 della L.R. 45/89 – funzioni autorizzative di competenza regionale – si rammenta che i competenti organi regionali hanno funzione autorizzativa sia per le opere di urbanizzazione che per i singoli progetti esecutivi.~~

~~Nei progetti riferiti alle opere di urbanizzazione dovranno essere indicati gli interventi rivolti al miglioramento idrogeologico dell'area, eventualmente prescritti nelle Schede riportate nella Parte II^a della presente Relazione.~~

~~Legge 8/08/1985 n.431 (Legge Galasso)~~

~~Risultano soggette a tutela ambientale, in subdelega al Comune, per una fascia di 150 m., le sponde del Torrente Seno d'Elvio (Nr. d'ordine 78).~~

~~Risultano, inoltre, assoggettate a tutela ambientale tutte le aree boscate presenti nel territorio comunale (per la definizione di bosco confr. art. 1, L.R.45/89).~~

~~Ogni intervento edificatorio è subordinato al rispetto dei disposti della relazione geologico-tecnica che fa parte integrante delle norme di attuazione di Piano.~~

CAPO 1°
GENERALITA'

1.1. - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

1 - Ai sensi della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n° 56 del 5.12.1977, il Comune è tenuto a dotarsi di P.R.G.C. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio Comunale.

2 - Tutte le opere esistenti che siano in contrasto con le norme del presente P.R.G.C. potranno subire modificazioni solo per adeguarvisi.

1.2. - VALIDITA' E DURATA DEL P.R.G.C.

1 - La validità temporale del P.R.G.C. è quella fissata dalle Leggi Urbanistiche Statali e Regionali.

~~1.3. - NORMA SOSTITUTIVA DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. 28/99 SULLA DISCIPLINA DEL
COMMERCIO~~

~~Il Comune di Treiso, poichè non adeguato ai disposti della normativa sulla disciplina dello sviluppo e incentivazione del Commercio in Piemonte, fino ad avvenuto adeguamento e nel rispetto dell'art. 6, comma 6 del Decreto Legislativo n. 114/1998 e dell'art. 4, comma 4 della Legge Regionale sul Commercio n. 28/1999, applica le norme di cui all'art. 30 della D.C.R. 28/10/1999, n. 563-13414 "Norme sostitutive nel caso d'inerzia da parte dei Comuni.~~

CAPO 2°
ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

2.1. - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

1 - Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti od ammessi dal P.R.G.C. nonché dalle loro destinazioni d'uso, sono subordinati al rilascio di ~~concessione~~ ed autorizzazione **permesso di costruire** da parte del Responsabile U.T.C., secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

2 - Ai sensi della Legge 28/1/1977 n° 10, della Legge 5/12/1977 n° 56, della Legge 20/5/1980 n° 50, l'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base delle seguenti modalità:

- strumenti urbanistici preventivi
- interventi edilizi diretti
- interventi edilizi diretti convenzionati a sensi art. 49 comma 5 L.R.56/77 e s.m.i..

2.2. - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

1 - Sono definiti ai sensi dell'art. 32 Legge 5/12/1977 i seguenti interventi:

- PIANI PARTICOLAREGGIATI, artt. 38 - 39 - 40 della L.R. 56/77 e succ. modif. e integr. - (P.P.)
- PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, di cui alla Legge 18/4/1962 n° 167, art. 41 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.E.E.P.)
- PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI INIZIATIVA PRIVATA, art. 43 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.E.C.)

L'attivazione del S.U.E. potrà essere effettuata tramite comparti successivi comunque non inferiori ad un minimo pari al 30% della superficie territoriale sottoposta a S.U.E., nonché a condizione che siano cedute le aree a servizio dovute per legge e tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione del comparto proposto siano connesse con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione dei comparti successivi.

La valutazione delle proposte dei comparti in ordine alla corretta e completa attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sarà effettuata dall'Amministrazione Comunale nell'esame dei comparti proposti fatto salvo il rispetto della cessione delle aree a servizio e della viabilità presente in cartografie o individuata dal S.U.E..

Il P.R.G.C. individua all'interno delle aree soggette a P.E.C. le infrastrutture nonché le dotazioni di aree per servizi relativi al verde ed ai parcheggi necessari al soddisfacimento dei fabbisogni dell'insediamento di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. Tali indicazioni sono da considerarsi quantitativamente prescritte; sono invece da considerarsi indicative per quanto riguarda l'articolazione e l'organizzazione all'interno del perimetro, pertanto possono essere anche diversamente ubicate purchè ciò avvenga nel rispetto dei parametri di Legge, nonché a condizione

che le strutture previste non influiscano negativamente sulle connessioni con le aree circostanti e sulla infrastrutturazione complessiva del P.R.G.C..

-PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI OBBLIGATORI, art. 44 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. (P.E.C.O.)

-PIANI TECNICI ESECUTIVI di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica, art. 47 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.T.E.)

-PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 5/8/78 n° 457 ed art. 41 bis L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.R.)

2.3. ~~INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO~~ **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.**

1. Ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. gli interventi edilizi sono definiti come segue:

a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti:

b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso:

c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo». gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio:

d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente» fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Le modalità di ristrutturazione relativamente agli interventi entro la perimetrazione del Centro Storico sono visualizzate

sulla tavola n°5 6 e normate in base alle disposizioni della Circolare Regionale 5/SG/URB del 27 aprile 1984;

e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. 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, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento 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) gli «interventi di ristrutturazione urbanistica», 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.

2.4. - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

1. Salve le disposizioni contenute nel D.L. 29/10/1999 n° 490 i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

interventi di manutenzione ordinaria;

interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2.5. - INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ' OD A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

- 1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 2.5 e all'art. 2.3 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.**
- 2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.**
- 3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché per il rilascio del certificato di agibilità o la formazione del silenzio assenso sulla richiesta, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.**
- 4. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:**
 - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 2.5, primo comma, lettera c);**
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti: qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21-12-2001, n. 443 il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati: in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;**
 - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti**

urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

5. Gli interventi di cui al terzo comma sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 e s.m.i.

6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29-10-1999 n. 490.

Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, purchè presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori stessi, sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

2.6. - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia «che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e» che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Caratteristiche del permesso di costruire.

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

A sensi art. 28 D.C.R. 28/10/99 n° 563 - 13414 e s.m.i. i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati nel rispetto di quanto è previsto dalla Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i. seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

I permessi di costruire relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciati entro 90 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. della determinazione assunta dalla conferenza di servizi, che abbia espresso parere favorevole sulla domanda di autorizzazione commerciale in conformità alla decisione di rilascio dell'autorizzazione urbanistica regionale prevista dalla L.R. 56/77 e s.m.i. assunta con provvedimento espresso.

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/77 come modificato dalla Legge Regionale sul commercio.

~~1 - Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti ed immobili subordinato al rilascio della Concessione Edilizia secondo i disposti della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni, della Legge 28.1.1977 n° 10, nonché della Legge 5.8.1978, n° 457, della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i.~~

~~2.4. - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'~~

~~1 - Sono opere soggette a denuncia di inizio attività quelle previste dal D.L. 25/03/97 n° 67, convertito in legge n° 135 del 23/05/1997.~~

~~La procedura della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) è stabilita dalla legge di cui sopra.~~

~~2.5. - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI~~

~~1 - Si richiamano i disposti della L.R. 56/77 e s.m.i. di cui agli art.48-49 che si intendono integralmente riportati.~~

~~2.6. - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI~~

~~1 - Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della Legge 28/01/1977 n°10, per la concessione gratuita e quelli di cui all'art. 7 per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del costo di costruzione.~~

~~2 - L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con delibera del Consiglio Comunale a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5 - 6 - 10 della Legge 28/01/1977 n° 10 e non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28/01/1977 n° 10.~~

2.7.- ABITABILITA' ED USABILITA' DELLE COSTRUZIONI

1. Si richiamano i disposti degli art. 24 e art. 25 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 nonché le relative modalità e normative di carattere procedimentale e sostanziale.

~~1 – Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.~~

~~2 – Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinato alle seguenti condizioni:~~

~~a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione;~~

~~b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;~~

~~c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;~~

~~d) che siano rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;~~

~~e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio armato e semplice;~~

~~f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente, esterno ed interno;~~

~~g) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche ed in genere di sicurezza delle costruzioni.~~

~~3 – Devono essere rispettate tutte le disposizioni contenute nella Legge 47/85 e nel D.P.R. n° 425/94.~~

~~4 – Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Sanitario, secondo le rispettive competenze.~~

2.8. - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. I parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio; sono normati nel Regolamento Edilizio vigente.

~~1 – I parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio.~~

2.8.1. – Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

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

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

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

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

~~5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della 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. 2.8.6.), 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.~~

2.8.2. – Altezza della costruzione (H)

~~1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 2.8.1..~~

2.8.3. – Numero dei piani della costruzione (Np)

~~1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggono 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. 2.8.1., comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.~~

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

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

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

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.

2.8.5. - Superficie coperta della costruzione (Sc)

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

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

2.8.6. - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

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

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

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

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

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

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

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

g) ai cavedi.

2.8.7. – Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 2.8.6. 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.

2.8.8. – Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art.2.8.1.:

2.8.9. – Superficie fondiaria (Sf)

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.

2.8.10. – Superficie territoriale (St)

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.

2.8.11. – Rapporto di copertura (Rc)

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.

2.8.12. – Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

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

~~2.8.13. – Indice di utilizzazione territoriale (U_t)~~

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

~~2.8.14. – Indice di densità edilizia fondiaria (I_f)~~

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

~~2.8.15. – Indice di densità edilizia territoriale (I_t)~~

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

~~2.8.16. – SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ($S_{I1} = mq.$)~~

~~1. Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria quella comprendente le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria secondo i disposti dell'art. 51 della Legge R. 5.12.77 n° 56:~~

- ~~– aree per il sistema viario pedonale e veicolare;~~
- ~~– aree di sosta e parcheggio a livello di quartiere;~~
- ~~– aree per la sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e per le attrezzature per il traffico;~~
- ~~– aree per le opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;~~
- ~~– rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;~~
- ~~– aree per gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;~~
- ~~– spazi attrezzati a verde pubblico attrezzato di quartiere;~~
- ~~– aree per reti ed impianti di pubblica illuminazione.~~

~~2.8.17. – SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ($S_{I2} = mq.$)~~

~~1. Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria quella comprendente aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria secondo i disposti dell'art. 51 della Legge 5.12.77 n° 56:~~

- ~~- aree per asili nido e scuole materne;~~
- ~~- aree per scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;~~
- ~~- aree per scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;~~
- ~~- aree per centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie e sportive, religiose;~~
- ~~- aree per parchi pubblici, per il verde, il gioco e lo sport.~~

~~2.8.18. SUPERFICIE DESTINATA AD OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA (S_{III}=mq.)~~

~~1 - Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta quella comprendente le aree per opere non strettamente al servizio di insediamenti residenziali, secondo i disposti dell'art. 51 della Legge 5.12.77 n° 56:~~

- ~~- aree per parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;~~
- ~~- aree per impianti di trasporto collettivo;~~
- ~~- aree per mense pluriaziendali, spazi pubblici, attività collettive, ecc. a servizio di insediamenti produttivi;~~
- ~~- aree per impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale;~~
- ~~- aree per impianti di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;~~
- ~~- aree a verde di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e sponde di fiumi e laghi;~~
- ~~- aree per manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;~~
- ~~- aree per reti di comunicazioni telematiche.~~

~~2 - Le aree di cui sopra ed ai precedenti art. 2.6.-2.7.-2.8. sono soggette ad esproprio secondo i disposti della Legge 22.10.1971 n° 865.~~

CAPO 3°
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO
DEL SUOLO E TIPI DI INTERVENTO

3.1. - VIABILITA'

1 - Le strade esistenti su tutto il territorio Comunale possono subire modifiche di tracciato, subire ampliamenti di sede od altre modifiche che permettono la realizzazione di un assetto viario idoneo alla nuova realtà dei trasporti e delle comunicazioni.

2 - Le modifiche ai tracciati stradali non costituiscono Variante al P.R.G.C. a condizione che siano di limitata entità.

3 - Su apposita planimetria è descritto l'assetto viario futuro del Comune con la creazione di nuove strade di P.R.G.C. e/o ove occorra l'ampliamento di quelle esistenti.

4 - Nelle aree residenziali con obbligo di P.E.C. o a ~~Concessione Singola Convenzionata~~ **Permesso di costruire singolo** la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade aventi larghezza di mt. 6,00 minima e piste pedonali e ciclabili di larghezza di mt. 1,50=.

5 - In sede di richiesta di ~~concessione e/o autorizzazione edilizia~~ **Permesso di costruire**, sia essa riferita ad una nuova costruzione che ad operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà essere congruamente documentata (con individuazione planimetrica e con opportuni atti scritti) l'effettiva disponibilità di un congruo accesso da strada pubblica o comunque da altra strada gravata di uso pubblico.

6 - **In Località Pertinace lungo la strada provinciale a confine con il Comune di Barbaresco viene inserita una rotatoria per la regolamentazione del traffico e degli accessi alla strada provinciale stessa. Tale rotatoria dovrà essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Viabilità della Provincia in accordo con il Comune di Barbaresco ed il Comune di Alba prima della redazione del progetto definitivo. Eventuali nuovi rilevati stradali, relativi all'inserimento della nuova rotatoria, non potranno interessare aree geologicamente classificate come Ee-a.**

3.1.1.- FASCE E DISTANZE DI RISPETTO DA STRADE:

1 - In tali fasce è fatto divieto di nuove costruzioni e si applicano integralmente i disposti dell'art. 27, comma 3 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

2 - In dette fasce ad esclusivo titolo precario, potrà essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante che potranno essere collocati a reciproca distanza comunque non inferiore a ml.1.000 e nel rispetto delle disciplina statale e regionale vigente in materia, tendente ad una razionalizzazione dei servizi di distribuzione del carburante.

3 - Per gli edifici rurali esistenti nelle fasce di rispetto, valgono i disposti dell'art.27, 12° comma della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente agli ampliamenti ammessi,

sempre che siano assentibili nell'osservanza degli indici delle caratteristiche edificatorie delle zone agricole.

4 - All'esterno dei centri abitati sono da osservarsi le distanze minime a partire dal confine stradale così come disposto dal D.L. 30/04/1992, n°285 (G.U. n° 74) del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 - D.P.R. 26/04/1993 n°147 e D.L. 10/09/1993 n° 360.

5 - All'interno dei centri edificati e delle zone destinate ad insediamenti industriali sono previste fasce di rispetto le cui dimensioni sono stabilite caso per caso secondo le indicazioni grafiche sulle Tavole di Piano e sulle rispettive schede.

6 - Nelle aree a disposizione per nuove edificazioni, la distanza minima da osservare dal confine stradale alle recinzioni delimitanti aree private sarà minima di ml. 1,50 qualora non sia richiesta una maggiore distanza, fatti salvi i disposti del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992, del D.P.R. 26/04/93 n° 147 e D.L. 10/09/1993 n° 360.

7 - In generale, in base alle condizioni generali di viabilità, l'Amministrazione Comunale, previo sopralluogo dei Tecnici Comunali, darà le relative disposizioni per gli allineamenti da rispettare.

8 - Le concessioni a costruire nuovi accessi a strade statali o provinciali saranno rilasciate previo nulla-osta degli Enti interessati o nel rispetto di quanto previsto dall'art. 28 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

9 - Al di fuori dei Centri perimetrati le recinzioni dovranno osservare le seguenti distanze dal confine stradale:

-muri di cinta:	5 mt. per strade di tipo A, B
	3 mt. per strade di tipo C, F
-siepi vive fino a 1 mt. di altezza	1,00 mt.
-siepi vive oltre a 1 mt. di altezza	3,00 mt.
-siepi morte (legno, reti metalliche, ecc.)	
.fino a mt. 1,00 con cordolo fino a 30 cm.	1,00 mt.
.oltre mt. 1,00 con cordolo superiore a 30 cm.	3,00 mt.

10 - I lotti di terreno in fregio a strade esistenti od a strade di P.R.G.C. possono essere chiuse da recinzioni: dette recinzioni devono avere un aspetto decoroso e di norma devono essere a vista - non chiuse - e di altezza non superiore a ml. 2,00, compreso uno zoccolo pieno di altezza non superiore a 0,80 ml..

La chiusura dei passaggi carrai deve essere arretrata di mt.5,00 dal ciglio bitumato. Nel caso in cui il passaggio carraio abbia una luce di mt. 9,00 l'arretramento minimo sarà di mt. 3,00.

11 - Qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano e non siano di ostacolo ad una efficiente visibilità per il traffico veicolare, le recinzioni potranno essere chiuse con un'altezza massima di ml. 2,00.

12 - Non sono ammesse recinzioni in pannelli chiusi prefabbricati, fatta eccezione per le aree artigianali ed industriali ove l'altezza massima potrà essere di ml. 2,50.

13 - Nel caso di nuove recinzioni o di completamento di quelle esistenti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale suggerire, per fondati motivi estetici, l'uso di siepi vive anziché di manufatti.

14 - Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere ubicati esclusivamente gli impianti di cui al 13° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

15 - Nel caso di esproprio si applicano i disposti dell'art. 27, 10° comma della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

16 - Le recinzioni delimitanti le proprietà private sono regolate dalle Norme del Codice Civile.

3.2 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1 - La zona di rispetto del Cimitero è visualizzata nelle Tavole di progetto tutto intorno al recinto cimiteriale ed agli ampliamenti previsti in progetto (art. 27 L.R. 5.12.1977 n° 56); la fascia è stata ridotta in direzione del Centro Abitato così come autorizzato con Delibera C.C. n° 28 del 30/09/2002, in detta fascia non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione (cfr. Titolo IV art. 31 L.N. 457 del 5.8.78) senza aumento di volume degli edifici e degli impianti produttivi esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali; possono essere ubicati altresì impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

3.3.- DISTANZE DI RISPETTO DA FIUMI, TORRENTI, LAGHI E CANALI

1 - In tali zone, purchè non diversamente disposto dalla Relazione geologico tecnica e dalla Tav. 3) - Carta delle fasce di rispetto dei piccoli rii - Scala 1/10000, valgono i disposti di cui al 1° comma dell'art.29 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

2 - Nell'ambito delle aree perimetrate, la normativa specifica è visualizzata sulle Tavole di Progetto e sulle schede delle aree di nuova espansione urbanistica allegate alla relazione geologico tecnica.

3.4. - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate - TUTELA ED USO DEL SUOLO

1 - Il vincolo idrogeologico esteso attualmente a tutto il territorio si intende confermato.

2 - Ogni concessione **Permesso di costruire** per nuove edificazioni o per modificazioni e/o trasformazioni del suolo per uso agricolo dovrà essere soggetta a preventivo nulla-osta comunale, se compresa entro i 2.500 mc. o 5.000 mq.. Per volumetrie e superfici maggiori è necessario nulla-osta regionale.

3 - Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione si intendono vietate nelle aree di cui al 5° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4 - Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita, previa autorizzazione di cui al 1° comma, l'apertura di strade che siano solo al servizio delle attività agro-silvo-pastorali.

5 - Tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario ed avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio. 6 - L'operatività nelle zone a vincolo idrogeologico e zone boscate è comunque subordinata alle prescrizioni degli artt. 30 e 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

3.4.1. - FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1 - Valgono i disposti del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri ~~23/04/92~~ **08/07/2003** e s.m.i. e del **D.M. 29/05/2008** che stabilisce le metodologie di calcolo delle fasce di rispetto da elettrodotti e cabine elettriche e dà attuazione a quanto previsto in tal senso all'art. 6, comma 2 del succitato D.P.C.M..

2 - All'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti non potranno essere realizzate aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori alle 4 h/g.

3 - In sede di redazione di progetti su ambiti ricadenti in prossimità del tracciato degli elettrodotti si rimanda ad approfondimenti da effettuarsi caso per caso sulle fasce di rispetto in accordo con il gestore.

~~2 - Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a 132 KV, 220 KV e 380 KV, si adottano rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, le seguenti distanze dalla proiezione sul terreno di qualunque conduttore di linea:~~

~~- linee a 132 KV > 10 mt.~~

~~- linee a 220 KV > 18 mt.~~

~~- linee a 380 KV > 28 mt.~~

~~3 - Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.~~

~~4 - Per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16-1-1991.~~

~~5 - Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla commissione di cui all'art. 8 del D.P.C.M. 23/04/92.~~

~~6 - La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni nella cabina o sottostazione stessa.~~

3.4.2. - FASCE DI RISPETTO DEPURATORI

A sensi delle disposizioni del Ministero LL.PP. 04/02/1977 Allegato 4 punto 1.2. (Condizioni ambientali e zone di rispetto) la fascia di rispetto di carattere sanitario con vincolo di inedificabilità è fissata in mt 100 come rilevabile dalle tavole di Piano.

3.5. - AREE A STANDARDS URBANISTICI: SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

1 - Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti e in progetto commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici. (art. 3 D.M. 2.4.68 numero 1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della L.R. 5.12.77 n° 56).

2 - Tali aree, in parte localizzate sulle Tavole di progetto ed in parte previste normativamente, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

a) Aree per l'istruzione destinate ad Asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed Aree destinate ad attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.

3 - In tali aree il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto (a meno di diversa indicazione in cartografia) applicando i seguenti criteri:

-rapporto di copertura	30	%
-indice di fabbricabilità	2	mc./mq.
-numero piani fuori terra	2	
-distanza dei confini	5	mt.
-distanza da fabbricati latitanti	10	mt.
-distanza dai fili stradali	6	mt.
-altezza massima	8	mt.
-area a parcheggio	1	mq. / 10 mc.
-strade interne -larghezza-	6	mt.
-piste pedonali e ciclabili -larghezza-	1,5	mt.

b) Aree a parco pubblico, per il gioco, per lo sport, per il verde

4 - In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

b1)Nelle aree a destinazione a verde: sistemazione dell'area per servire allo scopo a cui è destinata, costruzioni di chioschi e di attrezzature per il gioco aventi le seguenti caratteristiche:

-rapporto di copertura	10	%
-indice di fabbricabilità	0,20	mc./mq
-altezza massima	3	mt.

b2)Nelle aree destinate alla costruzione di impianti sportivi:

costruzione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e per lo sport aventi le seguenti caratteristiche:

-rapporto di copertura	40	%
-indice di fabbricabilità	1,5	mc./mq.
-numero dei piani fuori terra	2	

-distanza dai confini	5	mt.
-distanza dai fabbricati latistanti	10	mt.
-distanza dai fili stradali	6	mt.
-altezza massima	in rapporto al tipo di impianto	
-area a parcheggio	1 mq./	10 mc.
-strade interne -larghezza-	6	mt.
-piste pedonali e ciclabili-larghezza-	1,5	mt.

5 - In entrambi i casi precedenti punti b1) e b2) il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto, salvo diversa indicazione cartografica.

Le eventuali opere di arredo verde dell'area a standard in prossimità di Cascina San Stefanetto dovranno essere realizzate tramite l'impiego di vegetazione di specie coerente con il corredo floristico locale e disposta in modo tale da contribuire alla mitigazione visiva degli inserimenti dei volumi dell'area CA.9 entro la fascia sommitale. La realizzazione di tale area a standard è subordinata ad accordo ed autorizzazione del Settore Viabilità della Provincia per l'adeguamento dell'intersezione della strada vicinale di S. Stefanetto con la S.P.138 ai sensi del D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

Laddove è prevista nelle aree a verde la realizzazione di "fasce alberate", a margine delle nuove aree a destinazione residenziale e produttiva, si raccomanda di prediligere la scelta di specie autoctone escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale.

c) Aree a parcheggio

6 - Il Piano si attua per intervento edilizio diretto tramite la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 25 mq..

7 - Le aree a parcheggio sono previste nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77, indicate in cartografia o comprese nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

8 - Oltre alle superfici di parcheggio pubblico di cui all'art. 26 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni già individuate sulle tavole di P.R.G.C. o da individuarsi per le aree soggette a piano esecutivo, dovranno essere predisposti:

-per insediamenti residenziali: parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

-per gli insediamenti commerciali e direzionali: parcheggio pubblico in fregio alla sede viaria accessibile senza barriere pari al 50% delle aree per attrezzature definite dall'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni

-per gli insediamenti produttivi: parcheggio di uso pubblico pari a 10 mq. ogni 100 mq. di superficie di calpestio dell'impianto produttivo. Per i nuovi insediamenti o nelle aree di riordino, il P.R.G.C. assicura

la dotazione di aree per servizi di cui all'art. 21 punto 2, della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

-per attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo) dovrà essere previsto un parcheggio pubblico pari a mq.5 per fruitore e più specificatamente:

- per ristoranti e locali di spettacolo mq. 5 per ogni posto a sedere
- alberghi mq. 5 ogni posto letto

9 - Per interventi a destinazione commerciale, turistico-ricettiva e per artigianato di servizio in Centro Storico e in Centro Abitato la dotazione di aree a parcheggio, derivanti dal rispetto del relativo standard, dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili esistenti; qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie utile inferiore a mq. 200 e non siano reperibili aree di parcheggio all'interno delle singole proprietà l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolto mediante il pagamento, all'atto del rilascio della ~~Concessione~~ **Permesso di costruire**, di una somma determinata secondo criteri che saranno individuati dalla Giunta Comunale e che avrà la destinazione prevista dall'art. 12 della L. 28/01/1977 n° 28 e s.m.i..

10 - La Giunta Comunale, prima dell'accoglimento della richiesta di monetizzazione, dovrà verificare la presenza nelle immediate vicinanze di aree a parcheggio esistenti o previste in grado di soddisfare i fabbisogni determinati dal nuovo intervento.

d) Aree per impianti di interesse generale

10 - I manufatti occorrenti per il funzionamento dei servizi di interesse generale, la cui costruzione e gestione è demandata ad enti pubblici diversi da quelli territoriali (TELECOM, ENEL, ecc.), possono trovare collocazione anche in aree non specificatamente indicate dal P.R.G.; la costruzione dei manufatti predetti non è soggetta alle limitazioni in tema di indici di edificabilità, di utilizzazione e di copertura, nè a quelle in tema di distanze dai confini ove l'altezza del manufatto, escluse le strutture puramente tecniche, non superi i tre metri; con il consenso della proprietà confinante, espresso mediante atto trascritto è consentita l'edificazione a confine anche dei manufatti la cui altezza superi i tre metri.

e) Area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

11 - Il Piano si attua per intervento edilizio diretto e prevede la costruzione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

12 - La costruzione di centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura 30%
- indice fondiario 1 mc./mq.
- numero dei piani fuori terra 2
- distanza dai confini 5,00 mt.

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| - distanza da torrenti e rii | vedasi relazione geologico-tecnica |
| - distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| - distanza da fili stradali | 10,00 mt. |
| - altezza massima | 7,50 mt. |

13 - Queste aree sono state individuate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

14 - Gli interventi edificatori relativi alla costruzione di impianti produttivi devono prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui sopra:

a) qualora parte della particella catastale su cui avviene l'edificazione sia già definito in Piano come area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la cessione potrà essere effettuata direttamente nel rispetto dei parametri di legge entro il termine dei lavori di costruzione dell'impianto produttivo

b) qualora la particella catastale su cui avviene l'edificazione non sia gravata dal Piano con la previsione su di essa a servizi, il Concessionario dovrà, prima del rilascio ~~della Concessione~~, **del Permesso di costruire** monetizzare l'area da cedere calcolata nel rispetto dei parametri di legge.

15 - Il Comune conseguentemente si farà carico dell'acquisto della corrispondente area negli ambiti allo scopo definiti sulle planimetrie di Piano.

16 - L'Amministrazione stabilirà per ogni intervento il costo unitario a mq. della monetizzazione.

17 - Le somme versate dai concessionari in luogo della cessione delle aree necessarie al rispetto del disposto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., dovranno essere incamerate su apposito capitolo di bilancio, con vincolo di destinazione, e quindi potranno essere utilizzate esclusivamente per l'acquisto e la sistemazione ed arredo di aree da destinare ad attrezzature e servizi per le aree artigianali ed industriali come previste dal P.R.G.C..

3.6.- AREE PER IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA

Il Piano Regolatore si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti criteri:

- | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|-----|
| -rapporto di copertura | 50 | % |
| -distanza dai confini | 5 | mt. |
| -distanza da strade | 10 | mt. |
| - distanza da torrenti, rii, bealere | vedasi relazione geologico-tecnica | |

3.7.- AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO)

1 - In tali aree destinate prevalentemente alla residenza sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- insediamenti destinati ad attività economiche che per numero di addetti, per tipo e quantità di materiali di rifiuto siano incompatibili con la destinazione residenziale;
- complessi industriali;
- laboratori artigianali non di servizio;

- depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
- macelli di tipo industriale;
- stalle di ogni tipo per qualsiasi allevamento di animali sia di piccola che di grande taglia.

2 - Sono ammesse oltre la residenza le seguenti destinazioni d'uso:

- attività professionali;
- artigianato di servizio;
- locali per il commercio al ~~minuto~~ **dettaglio**;
- alberghi, pensionati e simili;
- locali di spettacolo,
- cantine per la vinificazione e relativi locali di mostra e di ricevimento a conduzione artigianale o familiare per un massimo di 300 mq. di superficie coperta.

3 - Le aree libere pertinenti ogni fabbricato dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute con sistemazione delle aree cortilive e delle aree a verde e comunque non dovranno servire all'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

4 - Per gli edifici o beni vincolati ai sensi del D. L.vo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" seppur non individuati in cartografia con apposita simbologia, ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza".

3.7.1. - OPERATIVITA' NEL NUCLEO STORICO

1 - Il P.R.G.C. individua nelle Tavole di Piano in scala 1:1000 i tipi di intervento consentiti negli edifici ricadenti entro la perimetrazione del Centro Storico, ai sensi dell'art. 31 della Legge 05/08/1978 n° 457 dell'art. 13 L.R. 50/80 e dell'art. 91 bis L.R 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - All'interno del perimetro del Nucleo Storico sono ammessi i seguenti interventi così come definiti dalla circolare n° 5SG/URB - 1984:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) interventi di ristrutturazione di tipo A **di cui alla Circolare n5/SG/URB del 27/04/1984** ;
- c) interventi di ristrutturazione di tipo B **di cui alla Circolare n5/SG/URB del 27/04/1984 nel rispetto dei fili stradali esistenti** .

d) Interventi di demolizione e ricostruzione (sostituzione)

Per sostituzione edilizia si intendono gli interventi di demolizione con conseguente costruzione di nuovo fabbricato la cui realizzazione è subordinata al rilascio di un unico Permesso di Costruire, riguardante singoli lotti, senza modificazione degli isolati, della rete stradale e del tessuto urbanistico complessivo.

Tali interventi devono osservare i seguenti parametri dimensionali:

- **superficie coperta: pari a quella esistente**

- altezza:** **pari a quella dell'edificio esistente con possibilità di modesta sopraelevazione solo per adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi previsti dalle vigenti leggi.**

Sui fabbricati vincolati ai sensi dell'art. 2 e 139 del Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali di cui al D.L. 29/10/1999, n°490 ogni intervento è subordinato al preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte.

Per le tettoie e le superfetazioni l'unico intervento ammesso è la demolizione.

3.7.2. - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

1 - Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, ad eccezione del caso di recupero totale dei volumi esistenti con mutamento della destinazione d'uso, è ammesso in un'unica soluzione un incremento di superficie di mq.40 totale per ogni unità abitativa, purchè tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione.

2 - Tali ampliamenti non potranno essere fatti su spazi pubblici eccezion fatta per il completamento di cortine esistenti e dovranno rispettare le seguenti distanze:

- da confini mt. 5,00 o a confine
- da fabbricati latitanti mt.10,00 o in aderenza

3 - Ogni altro intervento deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche edificatorie di cui ai commi successivi:

a)Rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- superficie coperta esistente
- numero dei piani esistenti
- altezze esterne esistenti (è ammessa una tolleranza di mt.0,80 in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia che preveda allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=.

b)Conservazione del tessuto viario esistente.

c)Mantenimento dei materiali di facciata (interni ed esterni), dei manti e dei materiali di copertura ed in genere di tutti i materiali caratteristici della tipologia architettonica del Nucleo Storico.

4 - In particolare i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane ad "ala larga" di tipo antico. I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese".

5 - I particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutte le aree di Centro Storico.

d) Tettoie e superfetazioni non possono essere in alcun modo ristrutturate; l'unico intervento ammesso è la demolizione.

e) Sono ammessi interventi di trasformazione in residenza dei rustici, fienili e portici esistenti.

f) Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili.

6 - Comunque in tutto il Centro Storico, per particolari condizioni di degrado ambientale è facoltà dell'Amministrazione richiedere che l'intervento venga effettuato tramite Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i.. L'obbligo di preventivo Piano di Recupero sarà imposto con Delibera Consigliare a sensi 3° comma, art. 27, Legge 457/78 e 2° comma, art. 32 L.R. 56/77 e s.m.i..

3.7.3. - NORME PARTICOLARI

1 - Nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico il P.R.G.C. individua le aziende agricole - vitivinicole esistenti per le quali sono ammessi ampliamento da rilasciarsi in una unica soluzione.

2 - Nel rispetto delle caratteristiche edificatorie per le aziende individuate sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi di ristrutturazione edilizia;

- trasformazione d'uso dei fabbricati esistenti al servizio dell'azienda o per nuove destinazioni residenziali;

- ampliamenti in misura non superiore al 35% della superficie coperta complessiva e comunque non superiori a 300 mq. purchè il rapporto di copertura non ecceda il 35% dell'area interessata all'edificazione;

- non sono ammessi ampliamenti per locali da destinare ad allevamenti di qualunque tipo.

-3) - siano rispettate le seguenti distanze:

- distanze dai confini 5,00 mt. o costruzioni a confine

- distanze dai fabbricati

latitanti 10,00 mt. o costruzioni in aderenza

- distanze dai **eigli confini** stradali 6,00 mt. per costruzioni isolate;

nelle cortine esistenti è ammessa la ricostruzione a filo degli spazi pubblici;

-4) per gli insediamenti commerciali e per artigianato di servizio dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

80% della superficie lorda del pavimento dell'edificio, di cui il 50% destinato a parcheggio di uso pubblico;

-5) per le attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo) dovrà essere prevista un'area a parcheggio privato pari a:

mq. 5 per ogni posto letto (per alberghi)

mq. 5 per ogni posto a sedere (per ristoranti, locali spettacolo).

CENTRO ABITATO

- Nella cartografia in scala 1:2000 sono individuati i lotti e le aree libere in cui è ammessa la nuova edificazione a scopi residenziali (o per altre destinazioni ammesse dalle norme generali per le aree residenziali).

- Tali lotti ed aree sono suddivisi con apposita simbologia, in base all'indice di fabbricabilità previsto ed in base all'operatività che potrà essere:

— ~~con singola concessione~~

- **con Permesso di costruire**

- **con Permesso di costruire convenzionato**

- con obbligo di P.E.C.

3.8. - OPERATIVITA' NEL CENTRO ABITATO

1 - E' individuato sulle tavole di P.R.G. in scala 1:5000 e 1:2000 e comprende aree destinate a servizi per il rispetto degli standards urbanistici, fasce di rispetto, aree edificate ed aree libere destinate a nuova edificazione.

- Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente:

a) interventi, ai sensi art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie massime esistenti,

b) interventi di trasformazione di rustici, portici, fienili a due piani limitatamente a quelle destinazioni ammesse dalle norme generali relative alle aree a destinazione residenziale.

c) per le tettoie l'unico intervento ammesso è la demolizione

d) per tutti i fabbricati (esclusi quelli di cui al punto c)) esistenti nel centro abitato è ammesso, in una unica soluzione, un incremento del 40% per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo o per la costruzione di bassi fabbricati (con massimo ammissibile di 120 mc.). Tale incremento non è ammesso nel caso di recupero di volumetria secondo quanto previsto al punto b).

2 - Tali interventi dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

a) sia mantenuto il numero dei piani esistenti;

b) siano mantenute le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza di 80 cm. in più o in meno solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70);

c) siano rispettate le caratteristiche edificatorie;

d) siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per rettifiche della rete viaria. Nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi nè laterali, nè sulle fronti;

e) rapporto massimo di copertura del lotto 30%

3 - Siano rispettate le seguenti distanze:

- distanza dai confini 5,00 mt. o costruzioni a confine

- distanze dai fabbricati latistanti 10,00 mt. o costruzioni in aderenza

- distanze dai confini stradali 6,00 mt. per costruzioni isolate;

nelle cortine esistenti è ammessa la ricostruzione a filo degli spazi pubblici;

- distanza da torrenti, piccoli rii o bealere vedasi prescrizioni geologico-tecniche

4 - Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, ove e per quanto ammessi dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze dagli spazi pubblici di cui al comma precedente purchè avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento. Nei confronti di proprietà private adiacenti valgono le disposizioni del Codice Civile.

5 - La costruzione di bassi fabbricati ove e per quanto ammesso dalle norme generali, deve avvenire nel rispetto del rapporto massimo di copertura del lotto del 30% e delle seguenti condizioni particolari:

- distanze dai confini 3,00 mt. o a confine

- distanze dai fabbricati 6,00 mt. o costruzioni in aderenza

- altezza massima 2,50 mt. se con copertura a terrazzo

3,50 mt. al colmo se con falde inclinate

6 - Tali bassi fabbricati dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed ad esso integrarsi architettonicamente.

7 - Non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

8 - Per gli insediamenti commerciali e per l'artigianato di servizio dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

100% della superficie lorda del pavimento dell'edificio, di cui il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico;

-per le attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo) dovrà essere prevista un'area a parcheggio privato pari a:

mq. 5,00 per ogni posto letto (per alberghi)

mq. 5,00 per ogni posto a sedere (per ristoranti, locali spett.).

AREE A DISPOSIZIONE PER NUOVE EDIFICAZIONI

1 - Nella cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 sono individuati i lotti e le aree libere in cui è ammessa la nuova edificazione a scopo residenziale.

a) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE DA EFFETTUARSI CON ~~SINGOLA CONCESSIONE~~ **PERMESSO DI COSTRUIRE** CON INDICE FONDIARIO 0,5 MC./MQ. (AREE CA1-CA2-CA4-CA5-CA6 – CA7 – CA9)

- | | |
|---|---|
| - rapporto di copertura | 30 % |
| - indice fondiario | 0,5 mc./mq. |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - altezza massima | 6,50 mt. |
| - distanza dai confini | 5,00 mt. o costruzioni a confine |
| - distanza dai fabbricati latitanti | 10,00 mt. o costruzioni in aderenza |
| - distanza dai eigli confini stradali | 6,00 mt. salvo maggiori distanze
per fasce di rispetto |
| - parcheggio privato | 1 mq. / 10 mc. |
| - area a verde privato | 25% superficie lotto |

2 - Per le prescrizioni geologico-tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato negli ambiti CA1 CA2.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria e una dotazione di aree verdi pari a 9 mq/ab e parcheggi pari a 1,8 mq/ab considerando 1 ab=mc 120 di cubatura residenziale.

Nella predisposizione del PEC per l'ambito CA2 deve essere posta particolare attenzione alla presenza di essenze arboree forti, autoctone di alto fusto, tutelandone la conservazione e garantendo il corretto inserimento ambientale degli interventi. **I proponenti di tale Pec dovranno adeguare l'intersezione esistente tra la S.P.138 e la Strada vicinale di San Stefanetto ai sensi del D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" previo opportuno accordo ed autorizzazione dell'Ufficio Tecnico del Settore Viabilità della Provincia.**

Obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato nell'ambito CA9.

All'interno di tale ambito il rilascio del titolo abilitativo dovrà essere subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie secondo i disposti dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. da eseguirsi previa convenzione con il Comune. Le aree a standard proprie a tale ambito dovranno essere connesse e contigue all'area a standard contigua esistente a destinazione parcheggi – gioco – sport.

b) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE DA EFFETTUARSI CON SINGOLA CONCESSIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CON INDICE FONDIARIO 0,25 MC./MQ. (AREE CA3-CA8)

- rapporto di copertura	20%
- indice fondiario	0,25 mc./mq.
- numero dei piani fuori terra	2
- altezza massima	6,50 mt.
- distanza dai confini	5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00 mt. o in aderenza
- distanza dai eigli confini stradali	20,00 mt.
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.
- area a verde privato	40% superficie lotto

Per le prescrizioni geologico-tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

NORME PARTICOLARI

Gli interventi sugli edifici esistenti nell'area CA3 sono subordinati alle norme e prescrizioni sui centri abitati previste agli art. 3.8, 3.8.1., 3.8.2.

La superficie fondiaria del lotto CA3 dovrà essere computata al netto della superficie asservita all'edificio esistente.

L'area CA8 non potrà avere accessi dalla SP 138, l'ingresso dovrà avvenire da Via Rio Sordo.

c) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE DA EFFETTUARSI CON PERMESSO DI COSTRUIRE CON INDICE FONDIARIO 0,5 MC./MQ. (AREA CA10)

- rapporto di copertura	25%
- indice fondiario	0,5 mc./mq.
- numero dei piani fuori terra	2
- altezza massima	8,50 mt.
- distanza dai confini	5,00 mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00 mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai eigli confini stradali	6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da rii o bealere	5,00 mt.
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.
- area a verde privato	30% superficie lotto

Per le prescrizioni geologico-tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

d) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE DA EFFETTUARSI CON OBBLIGO DI P.E.C. CON INDICE FONDIARIO 0,5 MC./MQ. - P.E.C. APPROVATO IN FASE DI REALIZZAZIONE.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli standards di 18 mq./ab. considerando n° 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

- rapporto di copertura 25%
- indice fondiario 0,5 mc./mq.
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima 8,50 mt.
- distanza dai confini 5,00 mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti 10,00 mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai ~~eigli~~ **confini** stradali 6,00 mt. salvo maggiori distanze
per fasce di rispetto
- distanza da rii o bealere 5,00 mt.
- parcheggio privato 1 mq. / 10 mc.
- area a verde privato 30% superficie lotto
- strade interne - larghezza - 6,00 mt.
- piste pedonali e ciclabili - larghezza - 1,50 mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Per le prescrizioni geologico-tecniche si faccia riferimento agli elaborati geologici.

3.8.1. - NORME PARTICOLARI

1 - Nel Centro Abitato sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- Interventi di ristrutturazione ed ampliamento saranno concessi agli edifici ospitanti attività produttive, funzionanti e non nocive ed inquinanti, sia di carattere artigianale che agricolo.

2 - Per le attività artigianali esistenti sono ammessi ampliamenti (in una unica soluzione) in misura non superiore al 50% della superficie coperta o di calpestio con un massimo di 100 mq. e in ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.

3 - Per le attività turistico-ricettive esistenti è ammesso un'ampliamento (in un'unica soluzione) in misura non superiore al 60% della superficie coperta destinata all'attività con un massimo di mq.200.

4 - Per le attività agricole esistenti sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 35% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a 200 mq., purchè il rapporto di copertura non ecceda il 35% dell'area interessata dall'edificazione.

5 - Gli ampliamenti non sono ammessi per allevamenti di qualunque tipo. In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, delle altezze e delle caratteristiche edificatorie.

3.8.2. - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

1 - Tutti gli interventi sono indistintamente condizionati a:

a) conservazione delle originarie forme e volumi;

b) conservazione dello stile architettonico caratteristico del Centro Abitato

c) conservazione della tipologia strutturale

d) i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti nel Centro Storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane “ad ala larga” di tipo antico.

2 - I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo “alla piemontese” sull’esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

3 - I particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati. Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l’Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura dei colori ammissibili.

4 - E’ fatto divieto di uso di coperture tipo plexiglas o lamiere preverniciate.

~~**5** - Ogni intervento edificatorio è insindacabilmente soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.~~

3.8.3. – AREE A VERDE PRIVATO

1 – Queste aree hanno la sola finalità di integrare gli insediamenti esistenti ed in esse l’unico intervento ammesso è la realizzazione di giardini e/o orti privati e non hanno alcuna capacità edificatoria propria.

I fabbricati esistenti in questi ambiti potranno essere oggetto di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamenti e cambi di destinazione d’uso.

3.9. - AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

1 - E’ destinata prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale esistenti ed alla costruzione di nuovi impianti artigianali; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all’art. 26 comma 4 L.R. 5/12/77 n° 56

a) costruzione di nuovi impianti artigianali;

b) ristrutturazione ed ampliamento degli impianti esistenti;

c) costruzione ed ampliamento di impianti commerciali con esclusione di supermercati, ipermercati e simili;

d) ampliamento di depositi o magazzini di merce all’ingrosso in subordine al preventivo rilascio della autorizzazione regionale a sensi Legge 11/6/1971 n°426;

e) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi;

f) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta 120,00 mq. massimi).

2 - Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/5/1976 n°319 “Norme per la tutela delle acque dall’inquinamento”.

3 - E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità, nonché di igiene. La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

4 - In cartografia sono state individuate le aree a parcheggio, verde, ecc. ai sensi del punto 2) 1° comma dell'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni da destinare ad aree funzionali agli insediamenti produttivi.

5 - Attese le caratteristiche archeologiche della zona, tutti gli interventi pubblici o privati, che comportino modificazioni anche lievi dello stato attuale dei suoli in località Pertinace dovranno, tenendo conto dell'interesse ritenuto particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 del D. L.vo 29/10/1999, n. 490 (ex L. 1089 del 1/6/1939)

6 - L'attivazione degli interventi di ampliamento, completamento e/o nuovo impianto su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto.

7 –Edificio censito a catasto al foglio n. 4 mappale 273 indicato in cartografia con la lettera “B” in Località Pertinace sito all’interno dell’area produttiva CD.7:

- è concessa la possibilità di un cambio di destinazione d’uso dell’alloggio esistente del custode in locali ad uso ufficio,
- è possibile un incremento dell’altezza del fabbricato ad uso uffici con la possibilità di costruzione di un terzo piano fuori terra,
- dovranno essere rispettate le specifiche normative indicate alla scheda n. 11 delle schede contenute nella “Verifica di compatibilità idrogeologica ed idraulica”.

8 – L’accesso all’area produttiva CD.8 dovrà avvenire attraverso l’accesso esistente che dovrà essere adeguato al D.M. 19/04/2006 dai proponenti e concordato con il Settore Viabilità della Provincia. Dovranno essere previste opere di compensazione e mitigazione a verde e, per la parte di superficie non interessata dalla costruzione di edifici, dovrà essere mantenuta la permeabilità del suolo ad eccezione delle lavorazioni che minano la salvaguardia della qualità delle acque superficiali e di infiltrazione. Non bisogna interferire con la vegetazione riparia del Torrente Seno d’Elvio e del Rio Manzola.

9 – Area CD2/2 - L’area potrà essere delimitata da recinzioni realizzate con pali in legno e rete metallica a maglie larghe di colore verde.

L’accesso a tale area dovrà essere effettuato da quello già esistente all’area CD2/2 che dovrà essere adeguato al D.M. 19/04/2006 e concordato preventivamente con il Settore Viabilità della Provincia.

Lungo tutto il perimetro dell’area dovranno essere realizzate idonee barriere mascheranti con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto.

Norme particolari

Dovranno essere rispettate le prescrizioni specifiche della scheda n. 9 delle schede delle aree di nuova espansione urbanistica contenute nelle “Verifica di compatibilità idrogeologica ed idraulica”.

3.9.1. - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- rapporto di copertura 50 %
- numero dei piani fuori terra 2
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- distanza dai ~~eigli~~ **confini** stradali 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da rii o bealere vedasi prescrizioni geologico-tecniche
- distanza da torrenti vedasi prescrizioni geologico-tecniche
- altezza massima 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- piantumazione di alberi ad alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

3.10. - INTERVENTI SU IMPIANTI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE (AREE 1-2-3-4)

1 - Tali impianti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati in cartografia con apposita simbologia.

2 - Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento dell'esistente.

3 - Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare una unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta massima di 120,00 mq..

4 - Dovranno inoltre osservarsi le seguenti prescrizioni:

3.10.1. - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- rapporto di copertura 50% max globale
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latistanti 10,00 mt.
- distanza dai ~~eigli~~ **confini** stradali 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- altezza massima 8,50 mt. salvo infrastrutture
- distanza da rii e bealere vedasi prescrizioni geologico-tecniche
- piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
- area a parcheggio 10,00 mq. / 100 mq. di calpestio
- area a verde 15% superficie lotto

L'impianto produttivo sito al concentrico in Località S.Stefanetto indicato con la lettera A dovrà, per eventuali ampliamenti, rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Abitato con divieto assoluto di uso di strutture prefabbricate.

L'impianto produttivo sito lungo la strada provinciale (Strada Rizzi) indicato con il n° 2 è soggetto alle seguenti norme specifiche:

- rapporto di copertura 40%
- distanza da confini 5,00 mt
- distanza da strada provinciale 10,00 mt
- altezza max non può essere superata l'altezza del fabbricato esistente.

Dovranno essere rispettate le caratteristiche architettoniche dell'area agricola con divieto assoluto di strutture prefabbricate.

In tutto l'ambito produttivo posto a valle della strada provinciale la fascia di rispetto stradale fissata in mt 10,00, ad eccezione della eventuale realizzazione di accessi carrai, non potrà essere oggetto di opere di modifica del suolo.

Area 2/2

Sarà utilizzata unicamente per la sosta ed il ricovero dei camper.

E' ammessa l'edificazione (con permesso di costruire diretto) di strutture aperte esteticamente qualificanti per l'ambiente (parere ex D.Lgs. 42/2004 già legge 431/85) nel rispetto dei seguenti parametri specifici

Rapporto di copertura 40% del lotto ambito 2/3

Altezza massima 4,50 mt.

Area 2/3

E' vietato costruire manufatti (tettoie precarie e/o provvisorie, coperture in genere) nel sito adiacente la strada provinciale ed ad essa in quota.

Ogni intervento deve essere preceduto da approfondito studio geologico che ne attesti la fattibilità anche in osservanza alle prescrizioni attuative di cui alla Scheda n. 10 della Relazione Geologico Tecnica.

L'attivazione degli interventi di ampliamento, completamento e/o nuovo impianto su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto.

3.11. - AREE AGRICOLE

1 - Nelle aree destinate ad attività agricole (a sensi dell'art. 25 L.R. 5.12.77 n°56 e s.m.i.) obiettivo prioritario è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, della irrigazione, dei nuclei frazionali rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio Comunale.

2 - Nelle aree agricole sono consentiti i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ristrutturazione, oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli edifici esistenti;
- b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessarie al nucleo familiare;
- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione), nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77;
- d) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole, necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- e) costruzione di impianti commerciali e produttivi che non presentino carattere di industria, legati alla trasformazione di prodotti agricoli del fondo di competenza, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria);
- f) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, residenza civile, attività turistico ricettive, servizi collegati ad attività sportive;
- g) ampliamento massimo del 40% del volume residenziale di ogni edificio ad uso civile abitazione esistente alla data di adozione del P.R.G., da rilasciarsi in un'unica soluzione con massimo di 120 mc. in deroga all'indice agricolo esistente;
- h) costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole;
- i) mutamento di destinazione d'uso;
- l) riutilizzo edifici rurali da destinarsi ad agriturismo.

3 - Attese le caratteristiche archeologiche della località Pertinace e Borgata Manzola, tutti gli interventi pubblici o privati, che comportino modificazioni anche lievi dello stato attuale dei suoli dovranno, tenendo conto dell'interesse ritenuto particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 del D.L.vo 29/10/1999, n. 490 (ex L. 1089 del 1/6/1939) dal Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 15/11/1999 e dalla precedente lettera della Soprintendenza Archeologica del Piemonte (indirizzata al Comune di Treiso) prot. 6124/V.4 del 10/07/1993, essere sottoposti, preventivamente al rilascio delle autorizzazioni edilizie, al parere della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

3.11.1. - OPERATIVITA'

a) - b) - c) - d) COSTRUZIONE DI RESIDENZE ED INFRASTRUTTURE RURALI

1 - Il rilascio ~~della concessione~~ **del Permesso di costruire** per la costruzione di nuove residenze rurali, l'ampliamento mediante il recupero di rustici e la costruzione di infrastrutture è subordinato alla presentazione al Sindaco di:

- Piano di Sviluppo Aziendale che evidenzi:

colture in atto, rete infrastrutture esistenti, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per le nuove costruzioni o per il recupero delle esistenti.

- Un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti;

l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario sui Registri della Proprietà Immobiliare.

b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2 - Il volume computabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

3 - Nel computo dei volumi non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture a supporto dell'attività agricola.

4 - E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui; per aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito della zona a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1.500 mc..

5 - Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

6 - Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

7 - Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione.

8 - Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto.

9 - Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune all'atto del rilascio ~~della Concessione~~ **del Permesso di costruire**.

10 - Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

a) terreno a coltura protetta in serre fisse	0,06 mc./mq.
b) terreno a coltura orticola e floricola specializzata	0,05 mc./mq.
c) terreno a coltura legnosa specializzata	0,03 mc./mq.
d) terreno a coltura legnosa specializzata	0,02 mc./mq.

e) terreno a bosco e a coltivazione industriale del legno 0,01 mc./mq.

f) terreno a pascolo e prato-pascolo permanente 0,001 mc./mq.

11 - Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali e attrezzature agricole sono rilasciate secondo le indicazioni del 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975 n° 153 e 10/05/1976 n° 352 e della Legge Regionale 08/08/1997 n°49, anche quali soci di cooperative ai sensi della Circolare P.G.R. 13/7/98 n°10/AGA punto B) la qualifica è accertata dalla Commissione Consultiva Comunale;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a)

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n°63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata e che abbiano in proprietà il terreno necessario per minime 150 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari.

12 - La qualifica viene accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura.

13 - Per le residenze, gli imprenditori agricoli non a titolo principale possono intervenire solo sul patrimonio edilizio esistente, tramite operazioni di ristrutturazione ed ampliamento.

14 - Gli interventi ammissibili sono i seguenti:

-recupero degli edifici esistenti anche mediante la trasformazione d'uso dei rustici (portici e fienili) nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;

-ampliamento di residenze esistenti nel rispetto del 40% della volumetria esistente con massimo ammissibile di 120 mc..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE NELLE AREE AGRICOLE

Fatte salve le norme di cui ai punti generali, si osservano le seguenti norme particolari:

- rapporto di copertura 30% del lotto

- numero dei piani fuori terra 2

- altezza massima salvo infrastrutture

tecnologiche 8,50 mt.

- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine

- distanza da strade vicinali 10,00 mt.

- distanza da strade comunali, prov.o statali } sono stabilite dal D.L. 30/4/93 n°285, dal D.P.R. n° 495 del 16/12/92, dal D.P.R. n°147 del 26/3/93 e s.m.i.. Le distanze di

	cui sopra devono essere misurate a partire dal confine stradale
- distanza da torrenti e fiumi non arginati demaniali	vedasi prescrizioni
- distanza da torrenti e fiumi arginati demaniali	geologico-tecniche
- distanza da piccoli rii o bealere	
- distanza da fabbricati latistanti	10,00 mt in aderenza
- distanza per allevamenti di bovini, ovini e suini e per allevamenti di animali di piccola taglia e per concimaie:	
.dal perimetro del Centro Abitato	200,00 mt. con interposto filtro verde di alberi di alto fusto
.dalla casa del conduttore	20,00 mt.
.da edifici uso residenza	50,00 mt.

e) COSTRUZIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI LEGATI ALL'AZIENDA AGRICOLA

1 - La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola sarà condizionata alla presentazione di Piano Aziendale Agricolo ed alle seguenti norme particolari, fatte salve le norme generali:

- rapporto di copertura	30% del lotto
- superficie coperta massima ammessa per ogni intervento	1.000 mq.
- numero dei piani fuori terra	2
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche	8,50 mt.

f) RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1 - Nell'arco temporale di validità del P.R.G.C. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali dismessi con esclusione dei capannoni.

2 - La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile
- attività turistico-ricettive
- servizi collegati ad attività sportive.

3 - Si prescrive inoltre che ogni intervento di trasformazione d'uso debba mantenere l'unità dell'organismo originario.

4 - Sono pertanto esclusi frazionamenti in più unità abitative disgiunte.

5 - Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche in deroga agli indici della zona agricola.

6 - La non utilizzazione attuale a scopo rurale viene accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura, la quale contestualmente deve verificare, stante la dimensione e la potenzialità dell'azienda agricola, che tali immobili non possono essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

Caratteristiche architettoniche -

7 - Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento o paramano del tipo antico;
- b) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- c) tutti i serramenti esterni saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico;
- d) i tetti dovranno essere realizzati in tegole laterizie tipo coppo o in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno;
- e) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- f) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- g) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

g) EDIFICI AD USO CIVILE ABITAZIONE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.C.

1 - Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine a distanze ed altezze possono essere ampliate una tantum del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. con massimo ammissibile di 120 mc.; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

h) EDIFICI AD USO RICOVERO ATTREZZATURE AGRICOLE

1 - E' ammessa la costruzione di tali edifici purchè di dimensioni massime di mq. 9,00 per una altezza esterna massima di mt. 2,50=.

2 - E' concessa la realizzazione di un edificio per azienda agricola o per ogni porzione d'azienda non inferiore a mq. 3.000 di superficie territoriale.

i) MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

1 - Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25, commi 10 e 11, della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12/10/1978 n°63 e successive modifiche ed integrazioni.

I) RIUTILIZZO DA PARTE DEL PROPRIETARIO DELL'AZIENDA AGRICOLA DI EDIFICI RURALI DA DESTINARSI AD AGRITURISMO

1 - E' ammesso il riutilizzo degli edifici di cui sopra previo parere favorevole della Commissione Comunale per l'agricoltura nel rispetto: a) delle disposizioni della L.R. 23/03/95 n° 38 "Disciplina dell'Agriturismo" così come specificato all'art. 5 della citata legge

b) nei limiti di massima edificabilità stabiliti ai commi 12 e 13 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

1 - Tutti gli interventi di cui ai punti precedenti (a-b-c-d-e-f-g-h-i-l) dovranno osservare le seguenti CARATTERISTICHE EDIFICATORIE di ordine estetico:

2 - I tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti nel Centro Storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane ad "ala larga" di tipo antico.

3 - I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

4 - I particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati. Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore.

3.12. - NUCLEI FRAZIONALI RURALI

1 - Al fine di favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, il Piano prevede, nelle aree agricole, la concentrazione della cubatura dei Nuclei Frazionali Rurali.

2 - Nell'ambito della perimetrazione dei Nuclei Frazionali Rurali sono ammessi i seguenti interventi:

a) restauro, risanamento e ristrutturazione, oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo;

c) recupero e trasformazione della destinazione d'uso dei rustici per destinazione a residenza rurale nel rispetto degli indici agricoli;

d) costruzione di infrastrutture quali silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed all'ammodernamento delle aziende agricole;

e) costruzione di impianti commerciali e produttivi che non abbiano carattere industriale, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli del fondo di competenza, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita di prodotti agricoli;

f) realizzazione di ristoranti tipici e di locali per artigianato di servizio legato all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione di impianti, laboratori di analisi chimica e simili, anche tramite il cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli ed utilizzando anche i rustici facenti parte integrante del fabbricato principale con la possibilità di demolizione e sostituzione degli stessi;

- g) ampliamento della volumetria residenziale esistente mediante il recupero e la trasformazione di destinazione d'uso dei fabbricati rustici;
- h) ampliamento massimo del 40% del volume residenziale di ogni edificio ad uso civile abitazione non agricolo esistente alla data di adozione del P.R.G.C., in deroga all'indice agricolo esistente in un'unica soluzione con massimo di 120 mc.;
- i) mutamento di destinazione d'uso;
- l) riutilizzo edifici rurali da destinarsi ad agriturismo.

3.12.1. - OPERATIVITA'

a) - b) - c) - d) - COSTRUZIONE DI RESIDENZE ED INFRASTRUTTURE RURALI

1 - Il rilascio ~~della concessione~~ **del Permesso di costruire** per la costruzione di nuove residenze rurali, l'ampliamento mediante il recupero di rustici e la costruzione di infrastrutture è subordinato alla presentazione al Sindaco di:

- Piano di Sviluppo Aziendale che evidenzi:

colture in atto, rete infrastrutture esistenti, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per le nuove costruzione o per il recupero delle esistenti;

2 - Un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti;

l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario sui Registri della Proprietà Immobiliare.

b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3 - Il volume computabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

4 - Nel computo dei volumi non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture a supporto dell'attività agricola.

5 - E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui; per aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito della zona a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1.500 mc..

6 - Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

7 - Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

8 - Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione.

9 - Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto.

10 - Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune all'atto del rilascio della ~~Concessione~~ **del Permesso di costruire**.

11 - Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

a) terreno a coltura protetta in serre fisse	0,06 mc./mq.
b) terreno a coltura orticola e floricola specializzata	0,05 mc./mq.
c) terreno a coltura legnosa specializzata	0,03 mc./mq.
d) terreno a seminativo e prato permanente	0,02 mc./mq.
e) terreno a bosco e a coltivazione industriale del legno	0,01 mc./mq.
f) terreno a pascolo e prato-pascolo permanente	0,001 mc./mq.

12 - Caratteristiche edificatorie nei Nuclei Frazionali Rurali

- rapporto di copertura	30% del lotto
- indice di fabbricabilità	in base a colture in atto o in progetto
- percentuale dei rustici trasformabile in residenza rurale	100%
- numero dei piani fuori terra	2
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche	8,50 mt.
- distanza dai confini	5,00 mt. o a confine
- distanze da strade	6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da strade provinciali	10,00 mt.
- distanza da rii o bealere	vedasi relazione geologica
- distanza da fabbricati	10,00 mt. o in aderenza

e) COSTRUZIONE DI IMPIANTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI LEGATI ALL'AZIENDA AGRICOLA

1 - La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati all'azienda agricola sarà condizionata alla presentazione di piano aziendale agricolo ed alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali:

- rapporto di copertura	30% del lotto
- superficie massima ammessa per ogni intervento	500 mq.
- numero dei piani fuori terra	2
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche	8,50 mt.

f) REALIZZAZIONE DI RISTORANTI E LOCALI PER ARTIGIANATO DI SERVIZIO LEGATO ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

1 - E' ammessa nei nuclei frazionali rurali la realizzazione di edifici per il ristoro e per le attività artigianali al servizio dell'agricoltura.

2 - Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda ed al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi dal coltivatore.

3 - La realizzazione di locali per il ristoro quali bar, ristoranti tipici, clubs sportivi, potrà essere ammessa solo tramite operazioni di intervento sull'esistente che prevedono anche l'utilizzo di rustici facenti parte integrante del fabbricato principale, per i quali è ammessa anche la demolizione e sostituzione, mantenendo la stessa superficie coperta.

4 - La realizzazione di locali per l'artigianato di servizio, quali officine di riparazione meccanica, installazioni di impianti, laboratori di analisi chimiche e simili, è sottoposta alle seguenti norme particolari:

- rapporto di copertura	40% del lotto
- superficie massima coperta ammessa per ogni intervento	200 mq.
- numero dei piani fuori terra	2
- altezza massima	8,50 mt.

5 - E' consentita la costruzione di una unità abitativa ad uso del titolare o del personale addetto alla sorveglianza della superficie massima netta di 95,00 mq. per ogni insediamento.

g) AMPLIAMENTO VOLUME RESIDENZIALE ESISTENTE MEDIANTE RECUPERO RUSTICI

1 - Nei nuclei agricoli è previsto l'ampliamento della volumetria residenziale esistente (anche non già catastalmente definita civile) ai fini di un miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo dell'unità abitativa.

2 - L'ampliamento è ammesso esclusivamente tramite il recupero e la trasformazione della destinazione d'uso dei rustici esistenti facenti parte integrante del fabbricato principale.

3 - Tale operazione può essere effettuata anche tramite l'abbattimento e la ricostruzione dell'esistente mantenendo invariati i fili stradali preesistenti salvo rettifiche della viabilità.

h) EDIFICI AD USO CIVILE ABITAZIONE

1 - Per tali edifici è concesso un ampliamento un tantum del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. con massimo ammissibile di 120 mc.; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale da rilasciarsi in un'unica soluzione per migliorie igieniche o distributive, ciò qualora non sia possibile il recupero di volumi esistenti.

i) MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

1 - Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25, commi 10 e 11, della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12/10/1978 n°63 e successive modifiche ed integrazioni.

2 – al fabbricato evidenziato in cartografia con la lettera “Z” censito a catasto al foglio n. 10 mappale n. 361 in Località Cappelletto è concessa la possibilità di demolizione e ricostruzione con spostamento della cubatura sui mappali n. 361 – 358 del censuario foglio 10. La potenzialità edificatoria massima è pari a 500 mc. Lo spostamento della cubatura dovrà rispettare la fascia di rispetto di 20 mt della strada provinciale indicata all'art. 26 “Fasce di rispetto fuori dei centri abitati” del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada. Eventuali ampliamenti devono essere realizzati sul lato posteriore del fabbricato.

l) RIUTILIZZO DA PARTE DEL PROPRIETARIO DELL'AZIENDA AGRICOLA DI EDIFICI RURALI DA DESTINARSI AD AGRITURISMO

1 - E' ammesso il riutilizzo degli edifici di cui sopra previo parere favorevole della Commissione Comunale per l'agricoltura nel rispetto: a) delle disposizioni della L.R. 23/03/95 n° 38 “Disciplina dell'Agriturismo” così come specificato all'art. 5 della citata legge

b) nei limiti di massima edificabilità stabiliti ai commi 12 e 13 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

m) Al fabbricato ubicato in Località Marcarini evidenziato in cartografia con la lettera “E” è concessa in un'unica soluzione un incremento massimo di mq 300 di superficie lorda da realizzarsi totalmente interrata nel rispetto dell'attuale allineamento del fabbricato verso strada.

n) Al fabbricato fatiscente di circa 700 mc ubicato in Borgata Valeriano censito a catasto al foglio 6 mappali n. 905 – 906 – 907 evidenziato in cartografia con la lettera “K” è concessa la possibilità di demolizione e ricostruzione su diversa posizione, comunque all'interno dell'ambito perimetrato come NFR, al fine di migliorare il tracciato viario interno al Nucleo rurale rispettando i 700 mc di potenzialità edificatoria.

o) Nel nucleo frazionale locale di Borgata Marcarini è concessa la demolizione di parti di fabbricati fatiscenti censiti a catasto al foglio n. 3 mappali 134 – 136 – 141 ed indicati in cartografia con la lettera “X” con conseguente realizzazione della potenzialità edificatoria su una superficie in pianta più ampia all'interno della perimetrazione dello stesso nucleo frazionale rurale. Tle spostamento della potenzialità edificatoria deve essere preventivamente concordato con l'ufficio tecnico comunale. Non sono consentiti nuovi accessi alla S.P. 138 e quelli esistenti dovranno essere adeguati al D.M. 19/04/2006 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”.

p) Al fabbricato fatiscente di circa 90 mc ubicato a sud del cimitero censito a catasto al foglio 7 mappale n. 224 evidenziato in cartografia con la lettera “D” è concessa la possibilità di

demolizione e ricostruzione su diversa posizione fino ad un massimo di 450 mc edificabili totali entro un raggio di mt. 20 dal fabbricato esistente comunque all'interno del terreno al foglio 7 nella parte del mappale ~~mappali 224-613~~ in classe geologica IIa ad una distanza di oltre 200 m dal cimitero.

q) Al fabbricato di estensione pari a 1.230 mq ubicato in strada Rizzi n.18 censito a catasto al foglio 5 mappale n. 238 evidenziato in cartografia con la lettera "F" è concessa la possibilità di cambio di destinazione d'uso della volumetria tutt'ora a destinazione agricola e residenziale legata alla conduzione agricola in volumetria a destinazione turistico ricettiva e residenziale, da realizzarsi esclusivamente all'interno dei volumi esistenti, senza la possibilità di ampliamenti esterni alla sagoma dell'edificio esistente.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE di ordine estetico:

2 - I tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti nel Centro Storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane ad "ala larga" di tipo antico.

3 - I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

4 - I particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati. Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore.

CAPO 4°

4.1. - ZONA DI RISPETTO DELLE ROCCHIE DEI SETTE FRATELLI

Visto il particolare pregio ambientale delle Rocche dei Sette Fratelli ad esso viene esteso il vincolo di inedificabilità ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Sulla cartografia in scala 1:5000 è stata identificata tale area.

4.2. - EDIFICI DI ELEVATO PREGIO CULTURALE PAESAGGISTICO INDIVIDUATI A SENSI ART. 24 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

Su di essi sarà possibile intervenire unicamente con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rigoroso rispetto dell'esistente.

Ogni intervento è subordinato al parere della Commissione Beni culturali ed ambientali - Sezione Provinciale di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

4.3 - BUFFER ZONE DELLA CANDIDATURA UNESCO

Il Comune di Treiso rientra nella buffer zone della candidatura UNESCO come stabilito dalla D.G.R. n. 34-6436 del 30/09/2013 (BUR del 24/10/2013) e deve perseguire i seguenti obiettivi:

- 1- garantire la tutela delle visuali dalla buffer zone alla core zone e viceversa,**
- 2- garantire che le nuove costruzioni rispettino un alto livello qualitativo sia come inserimento nel contesto sia come materiali da costruzione.**

Per consentire la tutela ed il raggiungimento degli obiettivi sopra richiamati, si devono sottoporre:

- alla Commissione locale per il paesaggio gli interventi soggetti al rilascio del permesso di costruire che possano interferire con gli obiettivi 1 e 2 sopra richiamati;**
- alla Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico – artistico, paesaggistico o documentario gli interventi di cui all'art. 3 della L.R. 32/2008 che possano interferire con gli obiettivi 1 e 2 sopra richiamati.**

A tal fine gli elaborati progettuali relativi agli interventi di cui sopra, devono riportare i contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005.

Eventuali interventi per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra devono essere supportati da uno studio di compatibilità con il contesto paesaggistico locale ai sensi della D.G.R. n. 3-1183 del 14/12/2010 in cui la buffer zone è individuata come “area di attenzione di rilevanza paesaggistica”.

CAPO 5° NORME FINALI E TRANSITORIE

5.1. - NORME TRANSITORIE

1 - Le norme di cui ai seguenti articoli verranno meglio disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato.

Esse decadono ad approvazione avvenuta del Nuovo Regolamento Edilizio.

5.2. - REQUISITI DI ABITABILITA'

1 - Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,40.

2 - Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima fra pavimento e soffitto di ml.2,40.

5.3. - DEROGHE

1 - Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico, limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai **eigli confini** stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze ed al numero dei piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

2 - E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

3 - I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n° 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

5.4. - DOMANDA DI CONCESSIONE ~~PERMESSO DI COSTRUIRE~~

1 - La domanda di ~~concessione redatta~~ **Permesso di costruire redatto** in carta da bollo firmata dall'avente titolo per richiederla e dal progettista deve essere indirizzata al Sindaco.

2 - Nella domanda devono risultare:

- a) l'impegno ad osservare le Leggi urbanistiche ed edilizie, le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio lavori, il nome del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti;
- c) la documentazione del titolo per richiedere ~~la concessione~~ **il Permesso di costruire**.

3 - Se il richiedente intende realizzare direttamente le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, la relativa domanda di ~~concessione~~ **Permesso di costruire** dovrà essere presentata insieme alla domanda di cui al precedente comma, ed in essa dovranno essere definite le modalità di esecuzione, i tempi di attuazione e le relative garanzie.

- 4 - Ogni progetto deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.
- 5 - Esso consiste nella rappresentazione in scala 1:100 di tutte le piante di cui è costituito l'edificio, di tutti i prospetti e di almeno una sezione esplicativa.
- 6 - Devono altresì essere indicate sugli estratti di mappa catastali in scala 1:2000 (1:1000 per il Centro Storico) con ingrandimento in scala 1:500 la posizione dell'edificio e le relative quote di distanza dai lotti confinanti o edifici vicini.
- 7 - L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, plastici e disegni che siano di completamento per l'opera progettata.
- 8 - Il progetto deve essere corredato da una relazione con la destinazione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque nere e bianche.
- 9 - I progetti di variante, anche quando si riferiscono solamente a variazioni nella distribuzione interna o planimetrica degli edifici, dovranno ottenere ~~l'autorizzazione o concessione~~ **il Permesso di costruire** prima che tali varianti vengano effettuate.
- 10 - I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambiente non solo planimetrico ma anche mediante prospetti degli edifici vicini o con disegni prospettici od assonometrici.
- 11 - L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la avvenuta presentazione della domanda.
- 12 - Il rilascio di ~~concessione edilizia~~ **Permesso di costruire** per nuova edificazione è condizionato alla presentazione, assieme al progetto, di perizia geologica che determini, tramite sondaggi o prospezioni, le caratteristiche locali del terreno di fondazione e fornisca indicazioni e prescrizioni sulla scelta delle strutture di fondazione. Il rilascio ~~della concessione edilizia~~ **del Permesso di costruire** per nuove edificazioni all'esterno delle aree perimetrate è condizionato alla presentazione, assieme al progetto, di perizia geologica che certifichi l'assenza di situazioni geologiche critiche ed ammetta quindi l'edificabilità del suolo.

CAPO 6° VALIDITA' DELLA CARTOGRAFIA

Qualora si riscontrasse difformità tra le cartografie, vale la situazione evidenziata sulle tavole a scala maggiore.

Qualora si riscontrasse difformità tra la cartografia e la situazione reale, vale la situazione reale.

Le fasce di rispetto indicate in cartografia relative a strade, cimitero, torrenti, impianti di depurazione ecc devono, in sede progettuale, essere verificate in sito.

CAPO 7° DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

7.1 – OGGETTO, FINALITÀ E OBIETTIVI

Il presente allegato redatto nel rispetto di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 e comma 2 dell'art. 14 dell'allegato A della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 "Modifiche ed integrazioni dell'allegato A) alla D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 (Indirizzi Regionali generali per l'insediamento della attività commerciali) è integrativo alla "Relazione programmatica" ed ha come scopo la descrizione degli indirizzi attuativi dei criteri comunali da riprendere nella normativa dello strumento urbanistico. **Contenuta nei criteri comunali approvati con deliberazione di consiglio comunale che si richiama integralmente per tutto ciò che concerne le attività commerciali.**

~~Gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica così come stabilito all'art. 2 degli "Indirizzi Regionali" sono i seguenti:~~

~~favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore~~

~~favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nei centri urbani, nei piccoli comuni, nelle frazioni e nelle aree scarsamente servite in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione~~

~~orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel~~

~~rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico regionale e promuovendo la rivitalizzazione dei centri urbani;~~

~~favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema.~~

DEFINIZIONI

7. 2) – COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

~~1. A sensi art. 1 comma 2 del D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 per commercio al dettaglio in sede fissa si intende l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda su aree private direttamente al consumatore finale.~~

7. 3) – SUPERFICIE DI VENDITA

~~1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.~~

~~Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.~~

~~2. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.~~

~~3. Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.~~

~~4. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nella stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.~~

~~5. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobili, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare~~

~~a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. n. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al seguente comma 6.~~

~~6. La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.~~

~~7. La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi (art. 29 D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006) non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.~~

~~8. Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.~~

7.4 - TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DI VENDITA

Ai sensi dell'art. 4 del D.L. 114/98 le strutture di vendita al dettaglio sono così classificate:

- ~~I) esercizi di vicinato: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq~~
- ~~II) medie strutture di vendita: quelle aventi superficie di vendita compresa tra 150 mq e 1.500 mq (il limite massimo per il Comune di Castellinaldo è fissato in 900 mq).~~
- ~~III) grandi strutture di vendita: quelle aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.~~
- ~~IV) centro commerciale: un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. n. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quanto congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:~~

- ~~a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modifiche ed integrazioni;~~
- ~~b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della l.r. 56/1977, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del d. lgs. 114/1998, dal comma 1 e dalla l.r. 56/1977;~~
- ~~c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;~~
- ~~d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 25 comma 2) del D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006 deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.~~

~~La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.~~

~~I centri commerciali a sensi art. 6 degli Indirizzi Regionali sono così classificati:~~

~~- centro commerciale classico: è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria a specifica destinazione. Le single autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del decreto legislativo n. 114/1998 e dall'articolo 29 del D.C.R. n°59-10831 del 24/03/2006;~~

~~- centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo~~

~~26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a concessione edilizia che è rilasciata con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'articolo 28 del D.C.R. n°59-10831 del 24/03/2006. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;~~

~~- centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale “addensamenti commerciali urbani ed extraurbani”, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il comune può sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;~~

~~- centro commerciale pubblico: è rappresentato solo da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del decreto legislativo n. 114/1998.~~

~~I centri polifunzionali realizzati su area pubblica non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato.~~

~~Per centri polifunzionali di servizi, ai sensi delle presenti disposizioni, s'intendono uno o più esercizi commerciali ubicati in un'unica struttura o complesso che si possono realizzare, anche in "precario", su area pubblica, eventualmente integrata con un distributore di carburante, cui si associa una pluralità di altri servizi, quali, ad esempio:~~

- ~~a) sportelli o servizi decentrati del comune, ufficio postale, bancario o simili;~~
- ~~b) sportelli e centri turistici, di informazione, pro loco e simili;~~
- ~~c) presidio farmaceutico, medico, veterinario e simili;~~
- ~~d) biglietterie, fermate autolinee, centri prenotazioni, e simili;~~
- ~~e) servizi per la casa e la persona;~~
- ~~f) bar, circoli, rivendita tabacchi, rivendita giornali e riviste;~~
- ~~g) impianti sportivi e ricreativi;~~
- ~~h) strutture ricettive.~~

~~Per detti centri polifunzionali, i comuni possono rilasciare autorizzazioni alla somministrazione di alimenti e bevande e alla vendita di giornali e riviste, anche in deroga~~

~~alle norme regionali e comunali, dando la priorità ad operatori esistenti che intendano trasferire la loro attività.~~

~~I centri polifunzionali di servizi sono soggetti a convenzione che preveda, nel caso di trasferimento senza il consenso del comune, la revoca delle autorizzazioni ottenute in deroga ed il recupero degli eventuali incentivi concessi.~~

~~Nei comuni ove esistano già insediamenti commerciali e di servizi non addensati, è possibile prevedere la realizzazione di centri polifunzionali di servizio in prossimità delle preesistenze, favorendone l'integrazione.~~

~~7.5 – OFFERTA COMMERCIALE~~

~~L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:~~

~~offerta alimentare (settore merceologico alimentare)~~

~~offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)~~

~~offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).~~

~~————— L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista ai fini dell'applicazione dell'art. 8 del D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006 quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del d.lgs. n. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.~~

~~7.6 – CLASSIFICAZIONE DEL COMUNE~~

~~————— In base all'art. 11 dell'allegato A alla D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006 il Comune di Treiso è appartenente alla rete secondaria e definito Comune minore in quanto ha popolazione inferiore a 3.000 abitanti ed è sede di un'offerta commerciale non completa nella dotazione di base.~~

7.7 – CLASSIFICAZIONE ZONE INSEDIAMENTO COMMERCIALE COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

Sul territorio Comunale è unicamente perimetrato l'addensamento ~~A1~~.

A sensi dell'art. 17 del D.C.R. n° 563-13414/99 e D.C.R. n° 347-42514 del 23/12/2003 e D.C.R. n° 59-10831 del 24/3/2006 sono definite le seguenti tipologie delle strutture distributive.

TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI		
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTO
VICINATO	Fino a 150	SI
M-SAM1	151-250	SI
M-SAM2	251-900	SI
M-SE1	151-400	SI
M-SE2	401-900	NO
M-CC	151-1.500	NO

~~A1= Addensamenti storici rilevanti~~

~~Esercizi di vicinato: tutti gli esercizi commerciali di superficie non superiore a 150 mq localizzabili su tutto il territorio Comunale perimetrato urbanisticamente.~~

~~M-SAM = media struttura di vendita con offerta alimentare e/o mista~~

~~M-SE = media struttura di vendita con offerta non alimentare~~

~~M-cc = media struttura di vendita: centro commerciale.~~

~~7. 8 – DISPOSIZIONI RELATIVE A NUOVE APERTURE, TRASFERIMENTI, VARIAZIONI DI SUPERFICIE E DI SETTORE MERCEOLOGICO~~

Esercizi di vicinato

~~L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento fino a 150 mq della superficie di vendita di un esercizio di vicinato è soggetto a semplice comunicazione.~~

~~Gli esercizi di vicinato possono essere attivati in tutte le aree perimetrato del P.R.G.C. dove è ammessa la destinazione commerciale.~~

Medie strutture di vendita

~~L'apertura, il trasferimento o l'ampliamento delle medie strutture di vendita è fattibile negli addensamenti A₁ (a sensi art. 24 comma 2 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006) in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale vigente – ed è soggetta ad autorizzazione nel rispetto della presente normativa e delle norme procedurali stabilite con provvedimento della Giunta Regionale a sensi art. 15 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.~~

~~La regolamentazione dello sviluppo dalla rete distributiva è normata dagli articoli 15-16-17-18-19-20-21 dell'allegato A del D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006.~~

7. 9.2. - DESTINAZIONI D'USO

Per le destinazioni d'uso si rimanda all'articolo 24 della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

7. 40 3- FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARDS RELATIVI AD INSEDIAMENTI COMMERCIALI E ALTRE ATTIVITA' PRESENTI NELL'AREA

Ai sensi dell'art. 25 del D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 lo standards minimo di parcheggio pubblico riferito alla superficie lorda di pavimento è calcolato nel rispetto dell'art. 21 primo comma, n° 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. come sostituito dalla legge regionale sul commercio: nei casi di intervento all'interno dei centri storici e dei centri abitati di vecchio impianto e di completamento la dotazione minima di standards è fissata nell'80% della superficie lorda di pavimento.

Nei casi di interventi in aree di nuovo impianto la dotazione minima di standard è fissata nel 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima specifica delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico non può essere comunque inferiore a:

Centro Storico, centro abitato di vecchio impianto 50% dell'80%

Nuovo impianto 70% del 100%.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere rispettati i disposti di cui ai seguenti punti:

- lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui alla pagina seguente; la restante quota può essere reperita in aree private.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO			
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO			
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)	
M-SAM 2 ^(*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$	
M-SE 2	401-900	$N = 0,045XS$	
M-CC	151-1.500	$NCC = N+N'$ ^(**)	

(*) **Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare la prescrizione dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.**

(**) **N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale**

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dalla tabella di cui sopra; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) 26 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;**
- b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.**

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n.56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

Per quanto non espressamente citato vige l'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006.

7. 14 4- REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE DI SOSTA

L'Amministrazione, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, ha disciplinato l'orario di carico e scarico delle merci nell'addensamento A₁ dalle ore 6 alle ore 20 evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico nelle ore notturne.

7. 12-5- VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE E SULLA VIABILITA'

A sensi comma 3 bis art. 26 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 nell'addensamento A₁ dovrà procedersi alla valutazione di impatto sulla viabilità nel caso della apertura di un centro commerciale con superficie di vendita superiore a 1.800 mq.

Relativamente alle verifiche di valutazione di impatto ambientale si rimanda alla fase istruttoria di ogni pratica relativamente ad esercizi con superficie di vendita superiore ai 1.800 mq.

7. 13 6- SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

Tutte le attività commerciali devono svolgersi nel rispetto dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tutti gli interventi ricadenti all'interno della perimetrazione del Centro Storico devono rispettare le prescrizioni architettoniche indicate in normativa di P.R.G.C..

7. 14 7- CONTESTUALITA' DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto della L.R. 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali nel rispetto dei disposti del D.L. 114/98.

7.8 – RICONOSCIMENTO DELLE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI L1

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, di cui al c. 4, lettera a) dell'art. 14 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15, nelle aree dove è prevista dalle presenti norme la destinazione d'uso commercio al dettaglio di cui all'art. 24, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. Il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 e senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto dall'art. 30.

7.15 9- DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente normativa dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/99 dell'allegato A alla D.C.R. n° 59-10831 del 24/3/2006 "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D. lgs 31/3/88 n° 114".