

COMPARATIVA

in riferimento alle N.T.A. alla data del 14.09.2010 di approvazione della Variante parziale n. 2

Città consolidata della Residenza

Art. 38 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

1. Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione ed adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione (quest'ultima limitatamente alla realizzazione di ampliamenti funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all'edificio principale; autorimesse o locali accessori di pertinenza a servizio della residenza principale quali tettoie, legnaie, fabbricati di servizio, etc.) sono da rispettare i seguenti parametri:
- 3.

IF	Indice Fabbricabilità Fondiaria	= 1,50 mc/mq di SF nel centro capoluogo e nei centri frazionali = 0,80 mc/mq di SF località Belmonte
Hmax	Altezza massima	= 7,50 metri
Rc	Rapporto di copertura	= 0,5 mq/mq di SF
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	= 0,50 H
Vp	Verde privato	= Minimo 30% della SF
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona ⁽¹⁾ pari a 10 mq ogni 75 metri cubi ⁽²⁾ di residenza e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme

(1) aree a verde per il gioco, lo sport e parcheggi

(2) da quantificare sul volume edificato (ampliamento, demolizione e ricostruzione, ..)

4. Prescrizioni di zona:

I lotti liberi non edificati non possono essere utilizzati.

In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere attuate le previsioni di arretramento in adeguamento al presente P.R.G. o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire.

Gli edifici per i quali siano stati individuati topograficamente interventi conservativi saranno sottoposti alle prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti NTA.

Destinazioni d'uso:

Usi previsti

R - funzioni abitative

C1 – vendita al dettaglio

T5 – esercizi pubblici

P1 – artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 – artigianato di servizio di grandi dimensioni

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

S3 - Sanità e altri servizi sociali

Gli usi C1 (vendita al dettaglio), T5 (esercizi pubblici), P1 (artigianato di servizio di piccole dimensioni), P2 (artigianato di servizio di grandi dimensioni), D (funzioni direzionali, finanziarie, assicurative) ed S (funzioni di servizio) sono insediabili previo verifica delle seguenti prescrizioni:

- per immobili il cui volume della costruzione sia superiore a mc. 1.300 tali destinazioni sono consentite nella percentuale massima, dettagliatamente dimostrata, del 30% della superficie utile lorda e non superiore, per ciascuna unità immobiliare, a 250 mq. con riferimento al parametro:
 - o della superficie di somministrazione per gli usi T5 (esercizi pubblici) consistente nella superficie, fisicamente delimitata mediante pareti continue, aperta al pubblico ed all'uso attrezzata (con esclusione quindi di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi);
 - o della superficie di vendita per gli usi C1 (vendita al dettaglio); gli interventi concernenti gli usi C1 (vendita al dettaglio), da realizzarsi negli addensamenti commerciali, non sono tenuti al rispetto del precedente parametro dimensionale assoluto ma ossequiano le dimensioni previste dalla tabella A "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'articolo 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita";
 - o della superficie utile lorda per le altre destinazioni.
- il reperimento delle aree in cessione, così come previste dall'articolo 103 delle presenti norme e fatta salva la specifica regolamentazione prevista dall'articolo 102 per gli usi C1 (vendita al dettaglio), è obbligatorio; la monetizzazione è tuttavia consentita qualora si ricada in una delle seguenti condizioni:
 - o la cessione area dovuta per singola unità immobiliare e/o intervento sia inferiore a mq. 30;
 - o sia verificata la presenza di parcheggi nella misura dovuta entro una distanza pedonale di mt. 200 dall'accesso all'immobile oggetto di intervento priva di barriere architettoniche. La modalità di verifica rispetto alla presenza di parcheggi è stabilita con Delibera di Giunta Comunale.

Ai fini delle riportate opportunità non è ammesso scorporare l'intervento in più richieste per rientrare nei limiti dimensionali di ammissibilità di monetizzare, avendo a riferimento un arco temporale di cinque anni.

Usi ammessi

C1 – vendita al dettaglio

T5 – esercizi pubblici

P1 – artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 – artigianato di servizio di grandi dimensioni

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

C5 – Distribuzione di carburante per autoveicoli

non compresi negli usi previsti, se esistenti alla data di adozione del presente PRG

Usi incongrui

U - altri usi in atto alla data di adozione del P.R.G.

5. Modalità di intervento

È previsto l'intervento diretto fatto salvo che l'intervento ingeneri "lottizzazione"; in tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 s.m.i..

6. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti

- Sono ammessi tutti gli interventi.

Per gli usi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- ristrutturazione edilizia con aumento di SUL fino a un max di 15 mq solo per adeguamenti igienico-sanitari o alle norme di sicurezza;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti;
- legittimamente esistenti alla data di adozione delle presenti norme (____), mutamento d'uso della originaria destinazione verso qualunque altro uso ammesso purchè determinante, secondo quanto previsto dall'articolo 103, standards ad uso pubblico in misura uguale o minore;
- per l'uso C5 è vietata la nuova costruzione salvo che per il consolidamento di attività esistenti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale, nonchè il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti;
- l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.

7. Specifiche opportunità di intervento

- a) Limitatamente agli edifici residenziali non adeguatamente dotati di servizi igienici o con altezze non sufficienti, gli interventi strettamente necessari per l'esecuzione di servizi igienici o loro adeguamento alla normativa volta al superamento delle barriere architettoniche e tecnologici (compresa la realizzazione di vani ascensori con caratteristiche volta al superamento delle barriere) o per l'adeguamento delle altezze libere dei locali ai minimi regolamentari sono comunque ammessi, anche quando venga superato l'indice di utilizzazione fondiaria, il rapporto di copertura e l'altezza massima; tale aumento non potrà comunque superare il 20% del volume della costruzione esistente;
- b) I volumi dei sottotetti e di altri locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione contenuti nel volume esistente, aventi caratteristiche residenziali ed igienico-sanitarie adeguate, possono essere recuperati a tale fine, anche in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria e all'altezza della costruzione.
- c) Variazione di destinazione d'uso a residenza civile delle residenze agricole per l'intero volume costituito dalla parte propriamente residenziale e dalle parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero, indipendentemente al rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria con esclusione dei volumi specialistici, quali stalle moderne, portici moderni, bassi fabbricati, ecc..., che dovranno essere demoliti. Eventuali ulteriori aumenti volumetrici o l'eventuale sostituzione del fabbricato attraverso la demolizione ricostruzione dovranno essere contenuti nei limiti di utilizzazione fondiaria di 1,5mc./mq., calcolata sulla superficie del lotto di pertinenza;
- d) Esecuzione di autorimesse totalmente interrate;
- e) Realizzazione una tantum di autorimessa fuori terra, a servizio di edifici esistenti alla data del 20 luglio 1998, per una Sc massima di mq. 80 al netto dell'esistente nel rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq, del rapporto di 1 mq ogni 10 mc. di volume residenziale e dell'altezza massima, misurata all'imposta del tetto, di m. 3,50; le autorimesse fuori terra dovranno essere ricavate senza soluzione di continuità con il fabbricato preesistente, oppure, nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di tale soluzione, potranno essere edificate ad una distanza minima di m. 5,00 dal fabbricato preesistente, **fatto salvo il rispetto della distanza (D) tra pareti e pareti finestrate;**
- f) sistemazione del suolo comprese le recinzioni.

- g) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà può essere ridotta fino a ml. 0,00 se preesiste parete a confine non finestrata, quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente, o in permessi di costruire unitari di più corpi di fabbrica.
- h) Per l'intervento da realizzarsi nell'area in Loc. Mellea contrassegnata da apposita simbologia, siano necessariamente da prevedersi materiali costruttivi tradizionali, con caratteri tipologici tipici dell'architettura rurale, che si inseriscano in maniera armoniosa con l'ambiente circostante.
- i) Nelle aree site in Loc. Gerbo interessate dal simbolo grafico "ambiti con specifiche prescrizioni normative" il 50% della Superficie Utile Lorda totale degli immobili a fine intervento, dovrà essere destinato a funzione T (ricettiva, turistica, ludica) con esclusione dell'uso T3.
- j) Nei mappali siti in Via Monviso, interessati dal simbolo grafico "ambiti con specifiche prescrizioni normative" la potenzialità edificatoria è verificata con riferimento a tutte le aree catastali circostanti in proprietà alla data di adozione del P.R.G.C. (18 Gennaio 2006).
- k) Nei mappali siti in Via Orfanotrofio interessati dal simbolo grafico "ambiti con specifiche prescrizioni normative" la distanza minima degli edifici dal filo stradale di progetto è pari a m. 5,00.
- l) L'area sita in Via Nazario Sauro interessata dal simbolo grafico "*ambiti con specifiche prescrizioni normative*" (ex Casa-Marescialli) è riservata ad Edilizia Residenziale Pubblica per locazione permanente.
- m) L'area sita in Via Santa Lucia, catastalmente individuata al FG. 144 mappali nn. 410 e 411, individuata dal simbolo grafico "*ambiti con specifiche prescrizioni normative*" ha indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a 0,908 mc/mq.

COMPARATIVA

in riferimento alle N.T.A. adottate con D.C.C. n. 83 del 03.08.2010

Città consolidata della Residenza

Art. 38 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

1. Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione ed adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione (quest'ultima limitatamente alla realizzazione di ampliamenti funzionalmente e strutturalmente in adiacenza all'edificio principale; autorimesse o locali accessori di pertinenza a servizio della residenza principale quali tettoie, legnaie, fabbricati di servizio, etc.) sono da rispettare i seguenti parametri:
- 3.

IF	Indice Fabbricabilità Fondiaria	= 1,50 mc/mq di SF nel centro capoluogo e nei centri frazionali = 0,80 mc/mq di SF località Belmonte
Hmax	Altezza massima	= 7,50 metri
Rc	Rapporto di copertura	= 0,5 mq/mq di SF
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	= 5,00 metri
Dz	Distanza minima dai confini di zona	= 5,00 metri
D	Distanza minima tra edifici	= 10,00 metri tra pareti e pareti finestrate
Ds	Distanza dai confini stradali	= 5,00 metri da strade con larghezza inferiore a 7 metri = 7,50 metri da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri = 10,00 metri da strade con larghezza superiore a 15 metri = Distanze maggiori se previste dal presente PRG
VL	Indice di visuale libera	= 0,50 H
Vp	Verde privato	= Minimo 30% della SF con esclusione dell'area oggetto di cessione
Aree di cessione		= Quota maggiore tra lo standard di zona ⁽¹⁾ pari a 10 mq ogni 75 metri cubi ⁽²⁾ di residenza e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme

(1) aree a verde per il gioco, lo sport e parcheggi

(2) da quantificare sul volume edificato (ampliamento, demolizione e ricostruzione, ..)

4. Prescrizioni di zona:

I lotti liberi non edificati non possono essere utilizzati.

In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere attuate le previsioni di arretramento in adeguamento al presente P.R.G. o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire.

Gli edifici per i quali siano stati individuati topograficamente interventi conservativi saranno sottoposti alle prescrizioni di cui all'art. 31 delle presenti NTA.

Destinazioni d'uso:

Usi previsti

R - funzioni abitative

C1 – vendita al dettaglio

T5 – esercizi pubblici

P1 – artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 – artigianato di servizio di grandi dimensioni

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

S3 - Sanità e altri servizi sociali

Gli usi C1 (vendita al dettaglio), T5 (esercizi pubblici), P1 (artigianato di servizio di piccole dimensioni), P2 (artigianato di servizio di grandi dimensioni), D (funzioni direzionali, finanziarie, assicurative) ed S (funzioni di servizio) sono insediabili previo verifica delle seguenti prescrizioni:

- per immobili il cui volume della costruzione sia superiore a mc. 1.300 tali destinazioni sono consentite nella percentuale massima, dettagliatamente dimostrata, del 30% della superficie utile lorda e non superiore, per ciascuna unità immobiliare, a 250 mq. con riferimento al parametro:
 - o della superficie di somministrazione per gli usi T5 (esercizi pubblici) consistente nella superficie, fisicamente delimitata mediante pareti continue, aperta al pubblico ed all'uso attrezzata (con esclusione quindi di magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi);
 - o della superficie di vendita per gli usi C1 (vendita al dettaglio); gli interventi concernenti gli usi C1 (vendita al dettaglio), da realizzarsi negli addensamenti commerciali, non sono tenuti al rispetto del precedente parametro dimensionale assoluto ma ossequiano le dimensioni previste dalla tabella A "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'articolo 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita";
 - o della superficie utile lorda per le altre destinazioni.
- il reperimento delle aree in cessione, così come previste dall'articolo 103 delle presenti norme e fatta salva la specifica regolamentazione prevista dall'articolo 102 per gli usi C1 (vendita al dettaglio), è obbligatorio; la monetizzazione è tuttavia consentita qualora si ricada in una delle seguenti condizioni:
 - o la cessione area dovuta per singola unità immobiliare e/o intervento sia inferiore a mq. 30;
 - o sia verificata la presenza di parcheggi nella misura dovuta entro una distanza pedonale di mt. 200 dall'accesso all'immobile oggetto di intervento priva di barriere architettoniche. La modalità di verifica rispetto alla presenza di parcheggi è stabilita con Delibera di Giunta Comunale.

Ai fini delle riportate opportunità non è ammesso scorporare l'intervento in più richieste per rientrare nei limiti dimensionali di ammissibilità di monetizzare, avendo a riferimento un arco temporale di cinque anni.

Usi ammessi

C1 – vendita al dettaglio

T5 – esercizi pubblici

P1 – artigianato di servizio di piccole dimensioni

P2 – artigianato di servizio di grandi dimensioni

D - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative

S - funzioni di servizio

C5 – Distribuzione di carburante per autoveicoli

non compresi negli usi previsti, se esistenti alla data di adozione del presente PRG

Usi incongrui

U - altri usi in atto alla data di adozione del P.R.G.

5. Modalità di intervento

È previsto l'intervento diretto fatto salvo che l'intervento ingeneri "lottizzazione"; in tal caso l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 s.m.i..

6. Tipi di intervento

I tipi di intervento sono definiti in relazione agli usi.

Per gli usi previsti

- Sono ammessi tutti gli interventi.

Per gli usi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione edilizia senza aumento di SUL, per gli interventi volti alla conservazione degli usi in atto;
- ristrutturazione edilizia con aumento di SUL fino a un max di 15 mq solo per adeguamenti igienico-sanitari o alle norme di sicurezza;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti;
- legittimamente esistenti alla data di adozione delle presenti norme (____), mutamento d'uso della originaria destinazione verso qualunque altro uso ammesso purchè determinante, secondo quanto previsto dall'articolo 103, standards ad uso pubblico in misura uguale o minore;
- per l'uso C5 è vietata la nuova costruzione salvo che per il consolidamento di attività esistenti.

Per gli usi incongrui:

- manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedente il mantenimento tecnico-funzionale, nonchè il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria;
- tutti i tipi di intervento per gli interventi volti alla riconversione degli spazi agli usi previsti;
- l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.

7. Specifiche opportunità di intervento

- a) Limitatamente agli edifici residenziali non adeguatamente dotati di servizi igienici o con altezze non sufficienti, gli interventi strettamente necessari per l'esecuzione di servizi igienici o loro adeguamento alla normativa volta al superamento delle barriere architettoniche e tecnologici (compresa la realizzazione di vani ascensori con caratteristiche volta al superamento delle barriere) o per l'adeguamento delle altezze libere dei locali ai minimi regolamentari sono comunque ammessi, anche quando venga superato l'indice di utilizzazione fondiaria, il rapporto di copertura e l'altezza massima; tale aumento non potrà comunque superare il 20% del volume della costruzione esistente;
- b) I volumi dei sottotetti e di altri locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione contenuti nel volume esistente, aventi caratteristiche residenziali ed igienico-sanitarie adeguate, possono essere recuperati a tale fine, anche in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria e all'altezza della costruzione.
- c) Variazione di destinazione d'uso a residenza civile delle residenze agricole per l'intero volume costituito dalla parte propriamente residenziale e dalle parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero, indipendentemente al rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria con esclusione dei volumi specialistici, quali stalle moderne, portici moderni, bassi fabbricati, ecc..., che dovranno essere demoliti. Eventuali ulteriori aumenti volumetrici o l'eventuale sostituzione del fabbricato attraverso la demolizione ricostruzione dovranno essere contenuti nei limiti di utilizzazione fondiaria di 1,5mc./mq., calcolata sulla superficie del lotto di pertinenza;
- d) Esecuzione di autorimesse totalmente interrate;
- e) Realizzazione una tantum di autorimessa fuori terra, a servizio di edifici esistenti alla data del 20 luglio 1998, per una Sc massima di mq. 80 al netto dell'esistente nel rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq, del rapporto di 1 mq ogni 10 mc. di volume residenziale e dell'altezza massima, misurata all'imposta del tetto, di m. 3,50; le autorimesse fuori terra dovranno essere ricavate senza soluzione di continuità con il fabbricato preesistente, oppure, nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di tale soluzione, potranno essere edificate ad una distanza minima di m. 5,00 dal fabbricato preesistente, **fatto salvo il rispetto della distanza (D) tra pareti e pareti finestrate;**
- f) sistemazione del suolo comprese le recinzioni.

- g) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà può essere ridotta fino a ml. 0,00 se preesiste parete a confine non finestrata, quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente, o in permessi di costruire unitari di più corpi di fabbrica.
- h) Per l'intervento da realizzarsi nell'area in Loc. Mellea contrassegnata da apposita simbologia, siano necessariamente da prevedersi materiali costruttivi tradizionali, con caratteri tipologici tipici dell'architettura rurale, che si inseriscano in maniera armoniosa con l'ambiente circostante.
- i) Nelle aree site in Loc. Gerbo interessate dal simbolo grafico "ambiti con specifiche prescrizioni normative" il 50% della Superficie Utile Lorda totale degli immobili a fine intervento, dovrà essere destinato a funzione T (ricettiva, turistica, ludica) con esclusione dell'uso T3.
- j) Nei mappali siti in Via Monviso, interessati dal simbolo grafico "ambiti con specifiche prescrizioni normative" la potenzialità edificatoria è verificata con riferimento a tutte le aree catastali circostanti in proprietà alla data di adozione del P.R.G.C. (18 Gennaio 2006).
- k) Nei mappali siti in Via Orfanotrofio interessati dal simbolo grafico "ambiti con specifiche prescrizioni normative" la distanza minima degli edifici dal filo stradale di progetto è pari a m. 5,00.
- l) L'area sita in Via Nazario Sauro interessata dal simbolo grafico "*ambiti con specifiche prescrizioni normative*" (ex Casa-Marescialli) è riservata ad Edilizia Residenziale Pubblica per locazione permanente.
- m) L'area sita in Via Santa Lucia, catastalmente individuata al FG. 144 mappali nn. 410 e 411, individuata dal simbolo grafico "*ambiti con specifiche prescrizioni normative*" ha indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a 0,908 mc/mq.

COMPARATIVA

in riferimento alle N.T.A. alla data del 14.09.2010 di approvazione della Variante parziale n. 2

Art. 74 Interventi "una tantum" ammessi in zona agricola normale

1. Per gli imprenditori agricoli a titolo principale ed i soggetti ad essi equiparati, sono assentibili i seguenti interventi:

- a) per aziende di almeno 1 Ha in proprietà, costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti non superiori a 10 U.B.A. o ampliamento degli esistenti non superiore al 10% della SUL.
- b) nuova costruzione o ampliamento di fabbricati di servizio sino a 100 mq. di superficie utile ottenibile al netto dell'esistente, per aziende di almeno 1 Ha. in proprietà.
- c) ampliamento del 50% del volume residenziale esistente per un max di 700 mc. ottenibili a fine intervento, e comunque entro i limiti di cui al comma 12 dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e smi. Nel caso in cui per l'edificio esistente sia previsto topograficamente l'intervento di ristrutturazione, gli ampliamenti dovranno seguire le disposizioni contenute alla lettera a), comma-5 art. 22 delle presenti NTA.”.

2. Per i soggetti diversi da quelli di cui al comma 1 precedente, sono assentibili i seguenti interventi:

- a) È ammessa la variazione di destinazione d'uso a residenza extragricola o conferma della destinazione extragricola, nei casi previsti all'art. 25, L.R. n. 56/77 e s.m.i., nei casi topograficamente definiti nella cartografia di progetto del P.R.G., nei casi di edifici tradizionali abbandonati ed esterni ad aziende agricole attive e non più utilizzati come residenze rurali (abitazioni coloniche), per l'intero volume propriamente residenziale.

Potranno, inoltre, essere destinate a residenza le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati, formanti un unico corpo con la parte civile, con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche “pendizzo”) che dovrà essere sempre lasciato completamente libero. Tale recupero sarà sempre ammesso, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria, qualora l'intervento riguardi l'intero complesso edilizio aziendale originario; nel caso in cui l'intervento determini un aumento di unità abitative o riguardi unità immobiliare frazionata in data successiva alla adozione del presente Piano (18 Gennaio 2006) dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- I.f. : 0,5 mc./mq.
- Rc : 20%
- V minimo della costruzione per ogni unità immobiliare: quello esistente ovvero 450 mc.
- E' sempre consentito l'intervento volto alla creazione di un numero unità immobiliari non superiori a due per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare, in presenza di familiari con rapporto di parentela fino al 2° grado che con atto unilaterale registrato e trascritto si impegnino a risiedere per anni 5 dall'agibilità del fabbricato; in caso di violazione a tale impegno, se non per causa di morte e di invalidità, sarà applicata una sanzione pari al doppio del valore venale della volumetria realizzata oggetto di deroga; le modalità rispetto alla applicazione della sanzione sono riportate all'interno del predetto atto unilaterale.

L'utilizzo delle parti rustiche tradizionali esistenti rientra nel conteggio dei volumi in ampliamento.

Tale recupero è consentito in subordine all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di uno specifico abaco per il recupero dei fabbricati rurali.

E' ammesso l'aumento di altezza strettamente necessaria all'adeguamento igienico sanitario delle altezze interne fermo restando il mantenimento delle strutture orizzontali voltate come previsto dal punto 3, lettera A1 art. 61.

I fabbricati residenziali edificati per uso extragricolo regolarmente iscritti al N.C.E.U. potranno essere ampliati in aderenza con il fabbricato principale nel rispetto di ognuno dei seguenti limiti:

- volume massimo della costruzione a fine intervento 750 mc; tale volume può essere aumentato fino a un massimo complessivo di 900 mc., senza obbligo di aderenza con il fabbricato

principale, per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare, in presenza di familiari con rapporto di parentela di 2° grado che con atto unilaterale registrato e trascritto si impegnino a risiedere per anni 5 dall'agibilità del fabbricato; in caso di violazione a tale impegno, se non per causa di morte e di invalidità, sarà applicata una sanzione pari al triplo del valore venale della volumetria realizzata in esubero rispetto ai 750 mc.;

- superficie coperta massima complessiva sul fondo 300 mq
- 20% del volume residenziale (50% del volume residenziale per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare);
- indice fondiario di 1,2 mc./mq
- rapporto di copertura di 0,5 mq/mq
- contestuale riqualificazione dell'intero fabbricato e dell'area circostante, in sintonia con la realtà tipologica limitrofa più qualificante

Il requisito di edificazione per uso extragricolo sarà verificato sulla scorta dell'originario provvedimento autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale.

In tutti i casi di ampliamento l'altezza massima non deve superare i m. 7,50.

Per tutti gli interventi ammissibili dovranno essere cedute aree per servizi pubblici, secondo quanto previsto dalle presenti norme per singolo uso così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme.

- b) variazione di destinazione d'uso a destinazione T1 "Alberghi" e T5 "Esercizio pubblico" (limitatamente all'attività di somministrazione di alimenti e bevande di tipo A ex legge 287/1991), dei fabbricati cartograficamente individuati come soggetti a "restauro scientifico" e "risanamento conservativo"; è fatto salvo il reperimento obbligatorio in situ degli standards e, in caso di assenza di sistemi a rete, la dotazione dei servizi dovrà essere realizzata in forma diretta ed autonoma in conformità alle normative di settore. L'area di intervento dovrà essere servita da viabilità di accesso pubblica o asservita tale, con caratteristiche dimensionali che contemperino il rispetto del contesto ambientale con il volume di traffico generato dall'intervento.
- c) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza variazione di destinazione d'uso e con espressa esclusione degli ulteriori interventi.
- d) in presenza di fabbricato principale, l'esecuzione di fabbricati per autorimesse, ricovero cavalli da equitazione, ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, nel rispetto dei seguenti indici:

SUL (Superficie Utile Lorda) - Sc (superficie coperta) max	10 mq./100 mc.di.vol. res.
Altezza massima misurata all'imposta del tetto	3,50 m.
Superficie coperta massima	60 mq.
Volume massimo complessivo di solido emergente sul fondo	1.200 mc.
Superficie massima coperta complessiva sul fondo	300 mq.

Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00 **fatto salvo il rispetto della distanza (D) tra pareti e pareti finestrate e fatta salva** l'applicazione della specifica normativa sanitaria per la realizzazione delle stalle.

- e) Le attività produttive, terziarie e commerciali legittimamente esistenti ed individuate cartograficamente quali edifici produttivi incongrui in area agricola, purché non comprese

nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, sono confermate.

Ulteriori aumenti saranno ammessi nella misura pari al 50% delle Superfici Utili Lorde delle strutture esistenti alla medesima data, con riferimento alla destinazione d'uso esistente legittimata; il mutamento d'uso delle superfici incongrue esistente all'adozione delle presenti norme è consentito esclusivamente per la riconversione del fabbricato all'uso residenziale.

Qualora sia stata utilizzata la predetta facoltà di ampliamento del 50% dell'attività produttiva esistente il mutamento d'uso a residenza è assentito solo decorsi 10 anni dalla fine lavori ad essa correlata.

Potranno inoltre essere destinate alle suddette attività produttive e terziarie, le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse almeno da tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero.

Tale recupero sarà sempre ammesso, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria e del rapporto di copertura. Qualora nell'ambito aziendale siano presenti volumi non tradizionali, sarà ammissibile la loro sostituzione per ospitare le attività produttive commerciali e terziarie esistenti, di cui al primo paragrafo della presente lettera e), con un nuovo organismo. In tal caso il nuovo volume dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche e l'impiego di materiali rispondenti ai criteri di idoneo inserimento nel contesto ambientale rurale.

In tutti i casi di ampliamento l'altezza massima non deve superare i m. 7,50 ovvero, qualora superiore, l'altezza dei fabbricati preesistenti adiacenti.

- f) costruzione di fabbricati uso deposito attrezzi agricoli su terreni liberi da edificazione secondo le seguenti prescrizioni:

- a) Per fondi in proprietà di superficie fino a 3.810 mq (una giornata piemontese):

Superficie minima del fondo	1.000 mq in proprietà
Rapporto di copertura	85 mq/Ha del fondo in proprietà
Superficie Coperta massima	20 mq
H max	2,50 metri alla gronda
Il materiale esterno dovrà essere in legno	
La copertura dovrà essere in laterizio, legno o tegole canadesi	

- b) Per fondi in proprietà maggiori di 3.810 mq. (una giornata piemontese) si applicano integralmente i parametri dell'articolo 70.

La realizzazione di tali manufatti è soggetta ad atto, registrato e trascritto, di vincolo al mantenimento d'uso alla destinazione agricola.

- g) La norma si applica anche nelle zone di rispetto dell'abitato.

COMPARATIVA

in riferimento alle N.T.A. adottate con D.C.C. n. 83 del 03.08.2010

Art. 74 Interventi "una tantum" ammessi in zona agricola normale

1. Per gli imprenditori agricoli a titolo principale ed i soggetti ad essi equiparati, sono assentibili i seguenti interventi:
 - a) per aziende di almeno 1 Ha in proprietà, costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti non superiori a 10 U.B.A. o ampliamento degli esistenti non superiore al 10% della SUL.
 - b) nuova costruzione o ampliamento di fabbricati di servizio sino a 100 mq. di superficie utile ottenibile al netto dell'esistente, per aziende di almeno 1 Ha. in proprietà.
 - c) ampliamento del 50% del volume residenziale esistente per un max di 700 mc. ottenibili a fine intervento, e comunque entro i limiti di cui al comma 12 dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e smi. Nel caso in cui per l'edificio esistente sia previsto topograficamente l'intervento di ristrutturazione, gli ampliamenti dovranno seguire le disposizioni contenute alla lettera a), comma-5 art. 22 delle presenti NTA.”.
2. Per i soggetti diversi da quelli di cui al comma 1 precedente, sono assentibili i seguenti interventi:
 - a) È ammessa la variazione di destinazione d'uso a residenza extragricola o conferma della destinazione extragricola, nei casi previsti all'art. 25, L.R. n. 56/77 e s.m.i., nei casi topograficamente definiti nella cartografia di progetto del P.R.G., nei casi di edifici tradizionali abbandonati ed esterni ad aziende agricole attive e non più utilizzati come residenze rurali (abitazioni coloniche), per l'intero volume propriamente residenziale.

Potranno, inoltre, essere destinate a residenza le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati, formanti un unico corpo con la parte civile, con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche “pendizzo”) che dovrà essere sempre lasciato completamente libero. Tale recupero sarà sempre ammesso, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria, qualora l'intervento riguardi l'intero complesso edilizio aziendale originario; nel caso in cui l'intervento determini un aumento di unità abitative o riguardi unità immobiliare frazionata in data successiva alla adozione del presente Piano (18 Gennaio 2006) dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

 - I.f. : 0,5 mc./mq.
 - Rc : 20%
 - V minimo della costruzione per ogni unità immobiliare: quello esistente ovvero 450 mc.
 - E' comunque sempre consentito, anche in deroga ai parametri precedentemente descritti, l'intervento volto alla creazione di un numero unità immobiliari non superiori a due per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare, in presenza di familiari con rapporto di parentela fino al 2° grado che con atto unilaterale registrato e trascritto si impegnino a risiedere per anni 5 dall'agibilità del fabbricato; in caso di violazione a tale impegno, se non per causa di morte e di invalidità, sarà applicata una sanzione pari al doppio del valore venale della volumetria realizzata oggetto di deroga; le modalità rispetto alla applicazione della sanzione sono riportate all'interno del predetto atto unilaterale.

L'utilizzo delle parti rustiche tradizionali esistenti rientra nel conteggio dei volumi in ampliamento. Tale recupero è consentito in subordine all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di uno specifico abaco per il recupero dei fabbricati rurali.

E' ammesso l'aumento di altezza strettamente necessaria all'adeguamento igienico sanitario delle altezze interne fermo restando il mantenimento delle strutture orizzontali voltate come previsto dal punto 3, lettera A1 art. 61.

I fabbricati residenziali edificati per uso extragricolo regolarmente iscritti al N.C.E.U. potranno essere ampliati in aderenza con il fabbricato principale nel rispetto di ognuno dei seguenti limiti:

- volume massimo della costruzione a fine intervento 750 mc; tale volume può essere aumentato fino a un massimo complessivo di 900 mc., senza obbligo di aderenza con il fabbricato principale, per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare, in presenza di familiari con rapporto di parentela di 2° grado che con atto unilaterale registrato e trascritto si impegnino a risiedere per anni 5 dall'agibilità del fabbricato; in caso di violazione a tale impegno, se non per causa di morte e di invalidità, sarà applicata una sanzione pari al triplo del valore venale della volumetria realizzata in esubero rispetto ai 750 mc.;
- superficie coperta massima complessiva sul fondo 300 mq
- 20% del volume residenziale (50% del volume residenziale per interventi destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo determinato dallo sdoppiamento o ricongiungimento del nucleo familiare);
- indice fondiario di 1,2 mc./mq
- rapporto di copertura di 0,5 mq/mq
- contestuale riqualificazione dell'intero fabbricato e dell'area circostante, in sintonia con la realtà tipologica limitrofa più qualificante

Il requisito di edificazione per uso extragricolo sarà verificato sulla scorta dell'originario provvedimento autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale.

In tutti i casi di ampliamento l'altezza massima non deve superare i m. 7,50.

Per tutti gli interventi ammissibili dovranno essere cedute aree per servizi pubblici, secondo quanto previsto dalle presenti norme per singolo uso così come stabilito dall'articolo 103 delle presenti norme.

- b) variazione di destinazione d'uso a destinazione T1 "Alberghi" e T5 "Esercizio pubblico" (limitatamente all'attività di somministrazione di alimenti e bevande di tipo A ex legge 287/1991), dei fabbricati cartograficamente individuati come soggetti a "restauro scientifico" e "risanamento conservativo"; è fatto salvo il reperimento obbligatorio in situ degli standards e, in caso di assenza di sistemi a rete, la dotazione dei servizi dovrà essere realizzata in forma diretta ed autonoma in conformità alle normative di settore. L'area di intervento dovrà essere servita da viabilità di accesso pubblica o asservita tale, con caratteristiche dimensionali che contemperino il rispetto del contesto ambientale con il volume di traffico generato dall'intervento.
- c) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza variazione di destinazione d'uso e con espressa esclusione degli ulteriori interventi.
- d) in presenza di fabbricato principale, l'esecuzione di fabbricati per autorimesse, ricovero cavalli da equitazione, ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, nel rispetto dei seguenti indici:

SUL (Superficie Utile Lorda) - Sc (superficie coperta) max	10 mq./100 mc.di.vol. res.
Altezza massima misurata all'imposta del tetto	3,50 m.
Superficie coperta massima	60 mq.
Volume massimo complessivo di solido emergente sul fondo	1.200 mc.
Superficie massima coperta complessiva sul fondo	300 mq.

Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00 **fatto salvo il rispetto della distanza (D) tra pareti e pareti finestrate e fatta salva** l'applicazione della specifica normativa sanitaria per la realizzazione delle stalle.

- e) Le attività produttive, terziarie e commerciali legittimamente esistenti ed individuate cartograficamente quali edifici produttivi incongrui in area agricola, purché non comprese

nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, sono confermate.

Ulteriori aumenti saranno ammessi nella misura pari al 50% delle Superfici Utili Lorde delle strutture esistenti alla medesima data, con riferimento alla destinazione d'uso esistente legittimata; il mutamento d'uso delle superfici incongrue esistente all'adozione delle presenti norme è consentito esclusivamente per la riconversione del fabbricato all'uso residenziale.

Qualora sia stata utilizzata la predetta facoltà di ampliamento del 50% dell'attività produttiva esistente il mutamento d'uso a residenza è assentito solo decorsi 10 anni dalla fine lavori ad essa correlata.

Potranno inoltre essere destinate alle suddette attività produttive e terziarie, le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse almeno da tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero.

Tale recupero sarà sempre ammesso, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria e del rapporto di copertura. Qualora nell'ambito aziendale siano presenti volumi non tradizionali, sarà ammissibile la loro sostituzione per ospitare le attività produttive commerciali e terziarie esistenti, di cui al primo paragrafo della presente lettera e), con un nuovo organismo. In tal caso il nuovo volume dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche e l'impiego di materiali rispondenti ai criteri di idoneo inserimento nel contesto ambientale rurale.

In tutti i casi di ampliamento l'altezza massima non deve superare i m. 7,50 ovvero, qualora superiore, l'altezza dei fabbricati preesistenti adiacenti.

- f) costruzione di fabbricati uso deposito attrezzi agricoli su terreni liberi da edificazione secondo le seguenti prescrizioni:

- a) Per fondi in proprietà di superficie fino a 3.810 mq (una giornata piemontese):

Superficie minima del fondo	1.000 mq in proprietà
Rapporto di copertura	85 mq/Ha del fondo in proprietà
Superficie Coperta massima	20 mq
H max	2,50 metri alla gronda
Il materiale esterno dovrà essere in legno	
La copertura dovrà essere in laterizio, legno o tegole canadesi	

- b) Per fondi in proprietà maggiori di 3.810 mq. (una giornata piemontese) si applicano integralmente i parametri dell'articolo 70.

La realizzazione di tali manufatti è soggetta ad atto, registrato e trascritto, di vincolo al mantenimento d'uso alla destinazione agricola.

- g) La norma si applica anche nelle zone di rispetto dell'abitato.

COMPARATIVA

in riferimento alle N.T.A. alla data del 14.09.2010 di approvazione della Variante parziale n. 2

Art. 87 **Rispetto alla viabilità**

1. Al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e del perimetro dei centri frazionali:
 - a) Il rispetto alla viabilità, agisce su di una fascia di larghezza variabile a seconda delle caratteristiche della rete.
 - b) In caso di discordanza fra indicazioni cartografiche non in contrasto con le norme nazionali e quelle sopra descritte prevalgono le prime.
 - c) In esso sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'eventuale ampliamento dei soli edifici rurali ad uso residenziale ammesso in misura non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche, dovrà avvenire sul lato opposto all'infrastruttura da salvaguardare, con atto di rinuncia del concessionario all'incremento di valore dell'intero manufatto in caso di esproprio.
 - d) In esso sono realizzabili a titolo precario impianti per la distribuzione carburante comunque mai a distanza inferiore a ml. 50 dagli incroci, ed altre strutture pubbliche che, per particolari esigenze (es. cabine ENEL) devono essere agibili direttamente dalla strada.
 - e) Le fasce di rispetto dalla viabilità sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.
 - f) Nell'edificazione sono da osservare distanze minime dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale secondo le quantità sotto riportate: a tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; a meno che sulle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di ampiezza maggiore, le distanze minime di cui sopra sono fissate secondo la classificazione fatta ai sensi del presente articolo.
 - g) Le recinzioni delimitanti aree private devono distare almeno mt. 3,00, come stabilito dall'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada D.P.R. 16.12.1992 N.495 aggiornato con D.P.R.16.9.96 n.610 e s.m.i., ovvero a titolo precario possono essere arretrate di mt. 0,50 rispetto al ciglio della strada esistente e, comunque, ad una distanza non minore di metri 1,50 dal bordo esterno della banchina, mentre gli ingressi carrabili devono avere un arretramento superiore o uguale a m. 5,50 dal ciglio stradale. Saranno comunque fatte salve distanze maggiori prescritte dagli enti proprietari delle strade.
 - h) Non sono ammessi permessi di costruire che comportino aperture di nuovi accessi, che non siano previsti nel presente P.R.G., su strade statali e sulle strade provinciali per le quali sia stata prevista una fascia di rispetto di ml. 30.
 - i) I permessi di costruire che comportino aperture di nuovi accessi sulle restanti strade provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi da parte degli Enti interessati.
 - j) In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio dalle strade esistenti o previste, ai sensi e con i criteri degli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68 nonché dal confine stradale come definito dall'art. 3 comma 1) punto 10) del D.Lgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della Strada), se di maggior tutela dell'infrastruttura:
 - m. 60 per autostrade
 - m. 40 per superstrade

- m. 30 per le strade statali e per strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore od uguale a m.10,50
- m. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50
- m. 10 per le strade vicinali
- m. 5 o quella esistente, per le strade private interpoderali.

e le distanze minime dal confine stradale (così come definito dal Titolo I all'art. 3 comma 10 del Codice della strada), ai sensi dell'articolo 26 del **D.lgs D.P.R.** 495/92 e s.m.i.

Con riferimento ai contenuti dell'articolo 3.13 comma 5 "Rete stradale" delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale approvato con D.G.R. n.241-8817 del 24.2.2009, atteso che solo con tale dispositivo è da ritenersi efficace ai sensi del Codice della Strada la prescrizione relativa alla classificazione della viabilità extraurbana secondaria provinciale quale classe C ai sensi e per gli effetti del nuovo codice della strada, sono consentite distanze in deroga da quanto previsto ai commi precedenti e dalla cartografia di piano, purchè ossequino i disposti dell'articolo 3 e 4 del Decreto Ministeriale 1° aprile 1968 numero 1404 e sia prodotto nulla osta favorevole dell'ente proprietario della strada formulato su istanza pervenuta precedentemente all'efficacia della citata norma provinciale.

2. All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali:

- a) In esse valgono le eventuali prescrizioni grafiche relative agli allineamenti da tenere nelle nuove costruzioni e ricostruzioni, in mancanza delle quali valgono le prescrizioni stabilite per le singole zone o negli strumenti urbanistici esecutivi e convenzioni approvati alla data di adozione del presente P.R.G.C. (18 Gennaio 2006).
- b) Dovranno sempre e comunque essere rispettate le disposizioni del D.L. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.1992 N.495 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione) nonché delle loro successive modifiche ed integrazioni.
- c) Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al punto 12, art. 9 delle presenti NTA.

COMPARATIVA

in riferimento alle N.T.A. adottate con D.C.C. n. 83 del 03.08.2010

Art. 87 Rispetto alla viabilità

1. Al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e del perimetro dei centri frazionali:
 - a) Il rispetto alla viabilità, agisce su di una fascia di larghezza variabile a seconda delle caratteristiche della rete.
 - b) In caso di discordanza fra indicazioni cartografiche non in contrasto con le norme nazionali e quelle sopra descritte prevalgono le prime.
 - c) In esso sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'eventuale ampliamento dei soli edifici rurali ad uso residenziale ammesso in misura non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche, dovrà avvenire sul lato opposto all'infrastruttura da salvaguardare, con atto di rinuncia del concessionario all'incremento di valore dell'intero manufatto in caso di esproprio.
 - d) In esso sono realizzabili a titolo precario impianti per la distribuzione carburante comunque mai a distanza inferiore a ml. 50 dagli incroci, ed altre strutture pubbliche che, per particolari esigenze (es. cabine ENEL) devono essere agibili direttamente dalla strada.
 - e) Le fasce di rispetto dalla viabilità sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.
 - f) Nell'edificazione sono da osservare distanze minime dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale secondo le quantità sotto riportate: a tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; a meno che sulle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di ampiezza maggiore, le distanze minime di cui sopra sono fissate secondo la classificazione fatta ai sensi del presente articolo.
 - g) Le recinzioni delimitanti aree private devono distare almeno mt. 3,00, come stabilito dall'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada D.P.R. 16.12.1992 N.495 aggiornato con D.P.R.16.9.96 n.610 e s.m.i., ovvero a titolo precario possono essere arretrate di mt. 0,50 rispetto al ciglio della strada esistente e, comunque, ad una distanza non minore di metri 1,50 dal bordo esterno della banchina, mentre gli ingressi carrabili devono avere un arretramento superiore o uguale a m. 5,50 dal ciglio stradale. Saranno comunque fatte salve distanze maggiori prescritte dagli enti proprietari delle strade.
 - h) Non sono ammessi permessi di costruire che comportino aperture di nuovi accessi, che non siano previsti nel presente P.R.G., su strade statali e sulle strade provinciali per le quali sia stata prevista una fascia di rispetto di ml. 30.
 - i) I permessi di costruire che comportino aperture di nuovi accessi sulle restanti strade provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi da parte degli Enti interessati.
 - j) In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio dalle strade esistenti o previste, ai sensi e con i criteri degli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68 nonché dal confine stradale come definito dall'art. 3 comma 1) punto 10) del D.Lgs 30.04.1992 n. 285 (Codice della Strada), se di maggior tutela dell'infrastruttura:
 - m. 60 per autostrade
 - m. 40 per superstrade

- m. 30 per le strade statali e per strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore od uguale a m.10,50
 - m. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50
 - m. 10 per le strade vicinali
 - m. 5 o quella esistente, per le strade private interpoderali. Tale distanza è derogabile previo atto notarile di assenso registrato e trascritto di tutte le proprietà servite dalla medesima strada.
- e le distanze minime dal confine stradale (così come definito dal Titolo I all'art. 3 comma 10 del Codice della strada), ai sensi dell'articolo 26 del **D.lgs D.P.R.** 495/92 e s.m.i.

Con riferimento ai contenuti dell'articolo 3.13 comma 5 "Rete stradale" delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale approvato con D.G.R. n.241-8817 del 24.2.2009, atteso che solo con tale dispositivo è da ritenersi efficace ai sensi del Codice della Strada la prescrizione relativa alla classificazione della viabilità extraurbana secondaria provinciale quale classe C ai sensi e per gli effetti del nuovo codice della strada, sono consentite distanze in deroga da quanto previsto ai commi precedenti e dalla cartografia di piano, purchè ossequino i disposti dell'articolo 3 e 4 del Decreto Ministeriale 1° aprile 1968 numero 1404 e sia prodotto nulla osta favorevole dell'ente proprietario della strada formulato su istanza pervenuta precedentemente all'efficacia della citata norma provinciale.

2. All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali:

- a) In esse valgono le eventuali prescrizioni grafiche relative agli allineamenti da tenere nelle nuove costruzioni e ricostruzioni, in mancanza delle quali valgono le prescrizioni stabilite per le singole zone o negli strumenti urbanistici esecutivi e convenzioni approvati alla data di adozione del presente P.R.G.C. (18 Gennaio 2006).
- b) Dovranno sempre e comunque essere rispettate le disposizioni del D.L. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.1992 N.495 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione) nonché delle loro successive modifiche ed integrazioni.
- c) Dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al punto 12, art. 9 delle presenti NTA.

COMPARATIVA

in riferimento alle N.T.A. alla data del 14.09.2010 di approvazione della Variante parziale n. 2

Art. 101 Vincolo paesaggistico – ambientale e aree a rischio archeologico

Aree a vincolo paesaggistico – ambientale:

1. In tali aree si dovrà tendere alla conservazione dell'ambiente, fatte salve le opere di presidio idrogeologico, le normali colture agricole, o le opere di arredo e di verde ornamentale.
2. E' vietata qualsiasi alterazione che deturpi i luoghi, qualsiasi attività che ne impedisca una corretta funzione o provochi rumori, odori, transiti molesti.
3. Gli interventi ammessi dovranno essere comunque sottoposti al N.O. degli Enti istituzionalmente competenti.
4. Nell'ambito unitario individuato nella cartografia di PRG a valle di Via San Michele, gli interventi edilizi che eccedono da quanto ammesso dall'art. 32 "parchi e giardini", sono possibili previa predisposizione di Piano Particolareggiato con vocazione paesistico-ambientale, da approvarsi dal Consiglio Comunale, restando inteso che le previsioni di nuove aree edificabili comporteranno variante al P.R.G.
5. Nelle more dell'approvazione di tale progetto, sono ammissibili solo gli interventi di cui all'art. 32 "parchi e giardini".
6. Il Piano Particolareggiato di cui al comma 4, potrà prevedere ampliamenti una tantum nei limiti del 20 % delle singole volumetrie esistenti residenziali, così come definite al comma 5 art. 9, sempre che tale aumento non determini un peggioramento della qualità architettonica e non crei nocimento al contesto ambientale. Tale obiettivo dovrà essere opportunamente approfondito nella relazione.

Ambito dell'altipiano del Famolasco:

7. Nell'ambito unitario individuato nella cartografia di PRG in corrispondenza dell'altipiano del Famolasco, sono consentiti per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme (18 Gennaio 2006) interventi con i seguenti limiti ed agevolazioni:
 - a. gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, devono essere volti alla riconduzione dell'organismo edilizio al rigoroso rispetto della tipologia rurale; è comunque sempre consentita l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.
 - b. gli obiettivi di cui al punto precedente si raggiungono, come condizione necessaria ma non sufficiente, mediante l'utilizzo dei seguenti elementi costruttivi:
 - passafuori della copertura in legno e copertura in coppi per i fabbricati residenziali;
 - copertura in laterizio per i fabbricati non residenziali;
 - finitura esterna con intonaco a calce o mattoni faccia vista;
 - serramenti esterni in legno.
 - c. la volumetria di fabbricati produttivi, agricoli e non, realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato ed individuati in cartografia quali *detrattori ambientali*, è recuperabile a fini residenziali:
 - in loco, nella misura massima del 40% previo demolizione della stessa e riedificazione con i criteri di cui alla lettera a) ed all'articolo 61;
 - nell'ambito dell'espansione urbana perequata del capoluogo nella misura pari al 20% .

Detto recupero è realizzabile una tantum con il limite massimo di 750 mc. e comporta l'adeguamento ai criteri di cui alla lettera e) dei fabbricati produttivi appartenenti originariamente ad un unico compendio aziendale;

l'area concernente i pendii del Famolasco ed i 50 m. di profondità in coerenza è individuata quale "area di interesse paesistico ambientale" ai sensi dell'articolo 24 comma 1 punto 3) della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione sono condizionati al preventivo parere favorevole della ~~sezione provinciale della "Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali" di cui all'articolo 91bis della citata L.R. 56/77 s.m.i.~~ **"Commissione locale per il paesaggio" di cui a L.R. 32/2008.**

- d. e' fatto salvo quanto già previsto nell'articolo 61 in merito a tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole.

Cappelle campestri:

8. E' vietata l'edificazione nella fascia di profondità di 50 metri di area agricola normale, rispetto agli elementi architettonici di rilevanza storico-ambientale, presenti nelle "Aree produttive agricole normali", individuati in cartografia. L'aggiornamento della cartografia è realizzabile mediante modificazione non costituente variante ai sensi dell'articolo 17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Aree a rischio archeologico:

- a. CENTRO STORICO: i progetti di interventi localizzati all'interno del perimetro del Centro Storico comprese le pendici verso Stura, così come individuato nella cartografia, che comportino opere di scavo, devono ottenere il parere tecnico-scientifico della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie prima del rilascio del titolo abilitativo.
- b. AREA VINCOLATA D.LGS. 42/2004 PARTE I in Località Mellea-Piovani ad altissimo rischio archeologico: i progetti di interventi ricadenti nella fascia di terreni circostanti l'antica chiesa paleocristiana e perimetrati in cartografia, che comportino opere di scavo, devono ottenere il parere tecnico-scientifico della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie prima del rilascio del titolo abilitativo;
- c. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA ARCHEOLOGICA in Località Gerbo, Località San Lorenzo e Zona Cussanio non vincolate, ma soggette a tutela preventiva: i progetti di interventi ricadenti nell'ambito delle aree individuate in cartografia, che modifichino in maniera consistente il sottosuolo in zone non ancora manomesse devono, contestualmente alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie, al fine di concordare con essa le modalità di controllo preventivo sulle opere di scavo.

COMPARATIVA

in riferimento alle N.T.A. adottate con D.C.C. n. 83 del 03.08.2010

Art. 101 Vincolo paesaggistico – ambientale e aree a rischio archeologico

Aree a vincolo paesaggistico – ambientale:

1. In tali aree si dovrà tendere alla conservazione dell'ambiente, fatte salve le opere di presidio idrogeologico, le normali colture agricole, o le opere di arredo e di verde ornamentale.
2. E' vietata qualsiasi alterazione che deturpi i luoghi, qualsiasi attività che ne impedisca una corretta funzione o provochi rumori, odori, transiti molesti.
3. Gli interventi ammessi dovranno essere comunque sottoposti al N.O. degli Enti istituzionalmente competenti.
4. Nell'ambito unitario individuato nella cartografia di PRG a valle di Via San Michele, gli interventi edilizi che eccedono da quanto ammesso dall'art. 32 "parchi e giardini", sono possibili previa predisposizione di Piano Particolareggiato con vocazione paesistico-ambientale, da approvarsi dal Consiglio Comunale, restando inteso che le previsioni di nuove aree edificabili comporteranno variante al P.R.G.
5. Nelle more dell'approvazione di tale progetto, sono ammissibili solo gli interventi di cui all'art. 32 "parchi e giardini".
6. Il Piano Particolareggiato di cui al comma 4, potrà prevedere ampliamenti una tantum nei limiti del 20 % delle singole volumetrie esistenti residenziali, così come definite al comma 5 art. 9, sempre che tale aumento non determini un peggioramento della qualità architettonica e non crei nocumeto al contesto ambientale. Tale obiettivo dovrà essere opportunamente approfondito nella relazione.

Ambito dell'altipiano del Famolasco:

7. Nell'ambito unitario individuato nella cartografia di PRG in corrispondenza dell'altipiano del Famolasco, sono consentiti per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme (18 Gennaio 2006) interventi con i seguenti limiti ed agevolazioni:
 - a. gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, devono essere volti alla riconduzione dell'organismo edilizio al rigoroso rispetto della tipologia rurale; è comunque sempre consentita l'eliminazione e sostituzione, con altri materiali idonei, delle coperture contenenti amianto o materiali igienicamente incongrui, pericolosi o tossici.
 - b. gli obiettivi di cui al punto precedente si raggiungono, come condizione necessaria ma non sufficiente, mediante l'utilizzo dei seguenti elementi costruttivi:
 - passafuori della copertura in legno e copertura in coppi per i fabbricati residenziali;
 - copertura in laterizio per i fabbricati non residenziali;
 - finitura esterna con intonaco a calce o mattoni faccia vista;
 - serramenti esterni in legno.
 - c. il volume della costruzione di fabbricati produttivi, agricoli e non, realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato ed individuati in cartografia quali *destruttori ambientali*, è recuperabile a fini residenziali:
 - in loco, nella misura massima del 40% previo demolizione della stessa e riedificazione con i criteri di cui alla lettera a) ed all'articolo 61;
 - nell'ambito dell'espansione urbana perequata del capoluogo nella misura pari al 20%.

Detto recupero è realizzabile una tantum con il limite massimo di 750 mc. e comporta l'adeguamento ai criteri di cui alla lettera e) dei fabbricati produttivi appartenenti originariamente ad un unico compendio aziendale;

c.bis) la superficie coperta di tettoie aperte, agricole e non, realizzate con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato ed individuati in cartografia quali *detrattori ambientali*, è recuperabile previo demolizione della stessa e riedificazione con i criteri di cui alla lettera a) ed all'articolo 61 per la realizzazione in loco di pertinenze a fini residenziali, non costituenti superficie utile lorda ai sensi dell'articolo 18 del Regolamento Edilizio, quali porticati e spazi adibiti al ricovero e manovra dei veicoli. Detto recupero è realizzabile una tantum con il limite massimo di 250 mq. e comporta l'adeguamento ai criteri di cui alla lettera e) dei fabbricati produttivi appartenenti originariamente ad un unico compendio aziendale;

d) l'area concernente i pendii del Famolasco ed i 50 m. di profondità in coerenza è individuata quale "area di interesse paesistico ambientale" ai sensi dell'articolo 24 comma 1 punto 3) della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione sono condizionati al preventivo parere favorevole della ~~sezione provinciale della "Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali"~~ di cui all'articolo 91bis della citata L.R. 56/77 s.m.i. **"Commissione locale per il paesaggio" di cui a L.R. 32/2008.**

e) e' fatto salvo quanto già previsto nell'articolo 61 in merito a tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole.

Cappelle campestri:

8. E' vietata l'edificazione nella fascia di profondità di 50 metri di area agricola normale, rispetto agli elementi architettonici di rilevanza storico-ambientale, presenti nelle "Aree produttive agricole normali", individuati in cartografia. L'aggiornamento della cartografia è realizzabile mediante modificazione non costituente variante ai sensi dell'articolo 17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Aree a rischio archeologico:

- a. CENTRO STORICO: i progetti di interventi localizzati all'interno del perimetro del Centro Storico comprese le pendici verso Stura, così come individuato nella cartografia, che comportino opere di scavo, devono ottenere il parere tecnico-scientifico della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie prima del rilascio del titolo abilitativo.
- b. AREA VINCOLATA D.LGS. 42/2004 PARTE I in Località Mellea-Piovani ad altissimo rischio archeologico: i progetti di interventi ricadenti nella fascia di terreni circostanti l'antica chiesa paleocristiana e perimetrati in cartografia, che comportino opere di scavo, devono ottenere il parere tecnico-scientifico della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie prima del rilascio del titolo abilitativo;
- c. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA ARCHEOLOGICA in Località Gerbo, Località San Lorenzo e Zona Cussanio non vincolate, ma soggette a tutela preventiva: i progetti di interventi ricadenti nell'ambito delle aree individuate in cartografia, che modifichino in maniera consistente il sottosuolo in zone non ancora manomesse devono, contestualmente alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie, al fine di concordare con essa le modalità di controllo preventivo sulle opere di scavo.

