

TITOLO I - NORME GENERALI.....	0
Art. 1 CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE.....	1
Art. 2 ELABORATI DELLA VARIANTE.....	2
Art. 3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG.....	4
Art. 4 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.....	5
Art. 5 CONTRIBUTI CONCESSORI: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO.....	6
Art. 6 DESTINAZIONI D'USO.....	6
Art. 7 PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI E DEFINIZIONI.....	8
Art. 8 APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	9
Art. 9 CAPACITA' INSEDIATIVA.....	9
Art. 10 PARCHEGGI PRIVATI.....	10
Art. 11 DISTANZE TRA FABBRICATI.....	10
Art. 12 DISTANZE DAI CONFINI.....	11
Art. 13 VINCOLI SOPRAORDINATI AL PRG.....	11
Art. 13 bis AMBITI DI PREGIO INDIVIDUATI DAL PRG.....	17
Art. 14 PRESCRIZIONI IDRO-GEOLOGICHE.....	17
Art. 15 INTERVENTI EDILIZI.....	20
Art. 16 STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI.....	26
Art. 17 DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO E SERBATOI.....	29
Art. 18 OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI.....	29
Art. 19 STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI.....	29
Art. 20 DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA.....	30
Art. 21 DEROGHE.....	32
Art. 22 NORME FINALI.....	32

TITOLO II - NORME SPECIFICHE.....

ART. 23 – CENTRO STORICO CS.....	PAG. 33
ART. 24 – NUCLEI RURALI NR.....	PAG. 37
ART. 25 – AREE RESIDENZIALI A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA RE.....	PAG. 39
ART. 26 – AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE A BASSA DENSITÀ EDILIZIA RIA.....	PAG. 40
ART. 27 – AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA RIB.....	PAG. 42
ART. 28 – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO RC.....	PAG. 44
ART. 29 - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI TIPO SOCIO – ASSISTENZIALE TS.....	PAG. 46
ART. 30 – IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN AREE IMPROPRIE II.....	PAG. 47
ART. 31 – AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO IR.....	PAG. 49
ART. 32 – AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO IN.....	PAG. 52
ART. 33 – AREE AGRICOLE NORMALI AN.....	PAG. 54
ART. 34 – AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE AS.....	PAG. 56
ART. 35 – AREE DI TUTELA E VISUALI DEL PAESAGGIO.....	PAG. 57
ART. 36 – AREE VERDI DI PREGIO VP.....	PAG. 59
ART. 37 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI SP.....	PAG. 60
ART. 38 – AREE CIMITERIALI ST.....	PAG. 61
ART. 39 – SEDIMI PER VIABILITÀ PUBBLICA.....	PAG. 62

# TITOLO I - NORME GENERALI

## **NOTA REDAZIONALE**

*In ciascun comma sono evidenziate in neretto le parole che richiamano l'argomento trattato. Tale grafia è solo un espediente per agevolare la consultazione dell'articolato normativo e la ricerca degli argomenti, ma non attribuisce nessuna particolare rilevanza normativa alle parole evidenziate.*

## Art. 1 CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE

1. Il presente Progetto di Variante costituisce una **revisione parziale** delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma de ll'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2. La presente Variante mantiene la sua **efficacia**, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3. Le principali **finalità** poste a fondamento del PRG sono le seguenti:

- a) riqualificare il centro storico, anche in attuazione del Piano di Qualificazione Urbana, approvato dal Comune, attraverso il recupero dei valori architettonici, specie delle facciate e dell'arredo urbano, il riuso del patrimonio edilizio, l'integrazione delle aree a parcheggio con l'obbligo a reperire spazi di sosta contestualmente all'attuazione degli interventi;
- b) riordinare e completare le aree di recente formazione, mirando a compattare il tessuto urbano e a rivitalizzarlo con adeguate integrazioni infrastrutturali, da prevedersi contestualmente agli interventi edificatori;
- c) contrastare il progressivo spopolamento delle frazioni e delle case sparse, sia per conservarne il patrimonio edilizio attraverso il recupero degli insediamenti di antica formazione e la riqualificazione ambientale di quelli più recenti, ove non coerenti con il contesto;
- d) perseguire un elevato livello di qualità ambientale per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo agli interventi eseguiti nel centro storico e nei nuclei rurali;
- e) favorire le attività produttive mediante il riordino degli attuali impianti e la costruzione di nuove unità nell'ambito di Piani Esecutivi a garanzia di un corretto e funzionale disegno delle infrastrutture e dei fabbricati.

4. Le presenti NdA costituiscono parte sostanziale della Variante, ne integrano le indicazioni cartografiche e, **nel caso di contraddizione**, prevalgono rispetto a esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui al comma precedente, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione del PRG.

5. Nell'ambito delle presenti norme si intendono interamente richiamate le disposizioni del **Regolamento Edilizio Comunale (REC)**.

## Art. 2 ELABORATI DELLA VARIANTE

1. La presente Variante ha modificato i seguenti elaborati del vigente PRG.

Numero	Titolo	Scala 1:
A1	Relazione illustrativa	
A2	Norme di Attuazione	
7.2	Assetto generale del piano	5000
Z1	Aree urbanizzate e urbanizzande - Zona 1	2000
Z2	Aree urbanizzate e urbanizzande - Zona 2	2000
Z3	Aree urbanizzate e urbanizzande - Zona 3	2000
Z4	Aree urbanizzate e urbanizzande - Zona 4	2000
Z5	Aree urbanizzate e urbanizzande - Zona 5	2000
	Verifica di compatibilità acustica	

e aggiunto il seguente elaborato, in precedenza non esistente:

A0	Il variante parziale al piano regolatore comunale - Controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare	
7.0	Assetto generale del piano come da variante approvata con Del. CC n. 70 del 3/12/2007 - Evidenziazione modifiche apportate	5000
	Variante Parziale n. 2 - Relazione geologico-tecnica	

2. L'elenco dei documenti costituenti il vigente PRG, a seguito della presente variante, è il seguente:

Numero	Titolo	Scala 1:
A0	Il variante parziale al piano regolatore comunale - Controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare	
A1	Relazione illustrativa	
2	Tabelle di Analisi	
A2	Norme di Attuazione	
4.1	Urbanizzazione primaria – acquedotto	5000
4.2	Urbanizzazione primaria – rete fognaria	5000
4.3	Urbanizzazione primaria – illuminazione pubblica	5000
4.4	Urbanizzazione primaria - rete gas metano	5000
4.5	Urbanizzazione secondaria – servizi esistenti	5000
5.1	Localizzazione attività edilizia recente (1984-2003)	5000
5.2	Localizzazione attività commerciali insediate in zona CS	1000
5.3	Localizzazione attività industriali e artigianali esistenti	5000
G.1	Carta geologica	10000
G.2	Carta geomorfologia e dei dissesti	
G.3	Carta acclività	
G.4	Carta litotecnica	
G.5	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	
G.6	Relazione geologico-tecnica	

Numero	Titolo	Scala 1:
6	Planimetria sintetica di piano	25000
7.0	Assetto generale del piano come da variante approvata con Del. CC n. 70 del 3/12/2007 - Evidenziazione modifiche apportate	5000
7.1	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica rapportata alla scala di piano	5000
7.2	Assetto generale del piano	5000
7.3	Zone di insediamento commerciale	5000
Z1	Aree urbanizzate e urbanizzande - Zona 1	2000
Z2	Aree urbanizzate e urbanizzande - Zona 2	2000
Z3	Aree urbanizzate e urbanizzande - Zona 3	2000
Z4	Aree urbanizzate e urbanizzande - Zona 4	2000
Z5	Aree urbanizzate e urbanizzande - Zona 5	2000
C1	Centro Storico - Classificazione degli edifici	1000
C2	Centro Storico - Interventi ammessi	1000
8	Scheda quantitativa dei dati urbani	
9.1	Assetto generale del Piano – Localizzazione delle osservazioni	5000
9.2	Relazione di controdeduzione alle osservazioni	
	Verifica di compatibilità acustica	

3. In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.

4. Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante al PRG" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

## Art. 3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. Gli interventi previsti dal PRG si attuano con le seguenti modalità:

- a) **modalità indiretta**: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).
- b) **modalità diretta convenzionata**: attraverso permesso di costruire rilasciato subordinatamente alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49 comma 5 L.R. 56/77.
- c) **modalità diretta semplice**: attraverso semplice permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente.

2. Gli **strumenti urbanistici esecutivi** sono quelli previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77

3. Il presente PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, **definisce gli ambiti** entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di SUE o alla stipula di una convenzione con il Comune, salva sempre la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di cui all'art. 32, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.. Negli ambiti sottoposti a SUE, successivamente all'approvazione del medesimo, si applica l'intervento diretto.

4. Con specifiche deliberazioni del Comune, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da **assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi**, senza che ciò costituisca variante al PRG. La superficie territoriale di tali ambiti può comprendere, oltre alle aree espressamente destinate all'edificazione o già incluse in SUE ("aree edificabili"), anche quelle ad esse afferenti, che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici e viabilità in progetto ("aree aggregate"); l'attuazione di tali ambiti è disciplinata dalle seguenti prescrizioni

- a) alle "aree aggregate" sono applicabili gli stessi indici edificatori previsti per le "aree edificabili";
- b) la capacità edificatoria addizionale apportata in SUE dalle "aree aggregate" non può comunque superare il 50% di quella derivante dalle sole "aree edificabili", le "aree aggregate" eccedenti tale percentuale possono essere inserite in SUE ma sono prive di capacità edificatoria;
- c) i suoli delle "aree aggregate", benché dotati di capacità edificatoria, sono tuttavia vincolati alle destinazioni per essi previste dal PRG, fatte salve eventuali modifiche localizzative ai sensi del seguente comma 6, e pertanto devono essere interamente dismessi o assoggettati all'uso pubblico.

5. In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune, a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77, può procedere con propria deliberazione alla **delimitazione di comparti** costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo prescrizioni concordate con i soggetti attuatori, anche al fine di integrare la dotazione infrastrutturale del tessuto edificato.

6. Le **previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi**, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo e debbono essere mantenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una più opportuna collocazione all'interno della Superficie territoriale, intesa ad agevolarne l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe e per quanto attiene le aree per servizi le stesse non potranno avere una superficie complessiva inferiore a quella indicata cartograficamente in PRG e dovranno essere individuate in ambiti di congrue dimensioni e di buona fruibilità.

7. Negli ambiti di completamento o nuovo impianto nei quali il PRG si attua per singoli lotti a mezzo di permessi di costruire convenzionati, devono essere rispettate le previsioni progettuali indicate nella cartografia di Piano, a meno di **lievi modifiche planimetriche**, finalizzate al conseguimento di miglioramenti funzionali o giustificate da particolari condizioni che rendano oggettivamente impossibile il rigoroso rispetto del disegno di PRG; in ogni caso, previamente al rilascio dei permessi di costruire deve essere verificato e dimostrato che tali lievi modifiche non pregiudichino in alcun modo la piena attuabilità e la funzionalità complessiva del contesto urbanizzato e/o urbanizzando.

8. In caso di attuazione a mezzo di SUE, negli ambiti in cui le aree a servizi non sono cartograficamente individuate o quelle indicate sono insufficienti al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, il Comune potrà richiedere la dismissione delle aree a servizi necessarie oppure, quando lo ritenga opportuno per poter acquisire aree omogenee e meglio

distribuite sul territorio, la **monetizzazione** della superficie calcolata come differenza tra la superficie ricavabile dall'applicazione dello standard previsto dall'articolo sopra citato e la quantità di superficie dismessa per servizi pubblici ex art. 21 L.R. 56/77; in ogni caso deve essere sempre assicurata la dismissione, o l'assoggettamento a uso pubblico, delle aree per parcheggio e verde pubblico, nella misura minima stabilita dalle norme specifiche di area.

**9.** Le **modalità di acquisizione delle aree a servizi** vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (permesso di costruire convenzionato di cui al 5° comma art. 49 L.R. 56/77).

**10.** Il ricorso a **permesso di costruire convenzionato**, oltre che nei casi espressamente previsti dalle norme specifiche per ciascuna area normativa di PRG, è comunque obbligatorio, indipendentemente dall'entità dell'intervento edilizio, quando ricorrano le condizioni previste dal 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e, in tal caso, spetta al Comune stabilire le priorità attuative per la realizzazione delle infrastrutture previste dal PRG o comunque necessarie all'urbanizzazione delle aree edificande; nei casi più semplici, ove è richiesta esclusivamente la monetizzazione delle aree a servizi pubblici in alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico, la convenzione edilizia può essere sostituita da un atto di impegno unilaterale dei richiedenti.

**11.** In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi, con interventi separati, il Comune deve coordinare le previsioni attuative delle infrastrutture, in modo che, prioritariamente, vengano realizzate strade e reti interrato, anche applicando, se necessario, i disposti del comma 4 dell'art. 5 seguente. Qualora non sia possibile la immediata attuazione delle previsioni viarie di PRGC, è ammesso l'utilizzo di accessi provvisori, a condizione che il progetto sia comunque strutturato in modo da garantire il successivo adeguamento all'assetto viario definitivo.

#### **Art. 4 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**

**1.** Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione che necessitano di autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità può essere **rilasciata solo su aree urbanizzate**, o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire. La corresponsione del contributo di cui all'art. 5 delle NdA non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

**2.** Ai fini della applicazione del precedente comma 1, **si definiscono aree urbanizzate** quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) **sistema viario** veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) spazi di sosta e di **parcheggio**;
- c) impianto pubblico di **distribuzione idrica** dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di approvvigionamento idrico, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili all'acquedotto pubblico;
- d) impianto pubblico di **fognatura** dimensionato come da progetto generale esistente, o comunque con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a 100 m;
- e) impianto di **illuminazione** pubblica per il sistema viario.

**3.** Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, gli immobili oggetto di permesso di nuova costruzione devono in ogni caso avere **accesso diretto** al sistema viario, disporre di adeguati spazi di sosta e parcheggio ed essere **allacciabili agli impianti** esistenti di cui alle lettere c) e d) precedenti. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di permesso di costruire e/o alla denuncia di inizio attività.

**4.** Gli **elaborati progettuali** allegati alla richiesta di permesso di costruire devono essere conformi ai disposti dell'art. 7 del REC e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, se espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è

soggetta al rilascio di permesso in variante.

5. I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici sono sempre rilasciati facendo salvi i **diritti di terzi**, che comunque, per quanto possibile, devono essere preventivamente salvaguardati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso in forma di scrittura privata, trascritta nei registri immobiliari, da chi accondiscende alla riduzione dei propri diritti.

## Art. 5 CONTRIBUTI CONCESSORI: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77, il permesso di costruire è subordinato alla **corresponsione di un contributo** commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

2. **L'entità dei contributi** di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5,6,10 della L. 10/77.

3. In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria **non può essere inferiore** al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per realizzare le opere di cui all'art. 10 della L. 10/77, e può essere ridotto in relazione alle opere che l'attuatore si impegna ad eseguire direttamente in regime di permesso di costruire convenzionato o comunque in attuazione di SUE.

4. **Lo scomputo degli oneri**, connesso all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve rispettare le seguenti norme:

- è ammissibile soltanto per la realizzazione di infrastrutture di effettiva utilità pubblica, e non per semplici allacciamenti o tratti stradali privati;
- deve essere effettuato computando il valore delle opere di urbanizzazione in base al prezzario regionale scontato del 20%;
- è applicabile agli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria in base alla tipologia di opere realizzate, con riferimento alla classificazione delle OO.UU. primarie e secondarie di cui all'art. 51 L.R. 56/77;
- soltanto in casi eccezionali, qualora, con deliberazione del Consiglio Comunale, venga riconosciuto il particolare interesse pubblico di una determinata opera di urbanizzazione connessa a uno o più interventi edificatori ma eccedente gli obblighi degli attuatori, questi potranno realizzarla direttamente scomputandone il valore, oltre che dagli oneri, anche dal contributo sul costo di costruzione.

## Art. 6 DESTINAZIONI D'USO

1. Per la disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1° L.R. 56/77) il PRG fa riferimento alla seguente catalogazione, articolata in classi e sottoclassi. Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle **compatibilità** localizzative ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune.

r **Residenziale**, comprendente le seguenti sottoclassi:

r1 gli usi abitativi propri e le attrezzature accessorie, quali:

- attività artigianali di servizio alla persona e alle cose (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzieri, officine di riparazione autoveicoli, ecc) con superficie utile lorda fino a 250 mq,
- attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 150 mq (esercizi di vicinato come definiti dalla DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999),
- pubblici esercizi,
- uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative con s.u.l. fino a 250 mq,
- sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a 250 mq,

r2 residenza per vigilanza e custodia di aziende industriali, artigianali, terziarie;



- r3 residenza rurale;
- r4 annessi pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, tettoie, attrezzature sportive, serre, orti e giardini).
- p **Produttiva**, comprendente le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi strettamente afferenti. Si distingue nelle seguenti sottoclassi:
  - p1 attività artigianali di servizio (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, officine di riparazione autoveicoli, ecc);
  - p2 attività artigianali di produzione;
  - p3 attività industriali di modeste dimensioni non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti;
  - p4 complessi industriali non nocivi o molesti ai sensi delle leggi vigenti e le attività accessorie come mense, bar, ristoranti, attività ricreative, locali espositivi, ecc.;
  - p5 attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito di materiali edili, ecc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;
  - p6 lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti ortofrutticoli);
  - p7 impianti tecnologici per erogazione di energia elettrica, gas e telefono, ecc.;
- c **Commerciale**, comprendente le attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso di generi alimentari ed extralimentari, così distinte in sottoclassi, anche in base alla classificazione della DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999):
  - c1 esercizi commerciali al dettaglio alimentari, extralimentari e misti con superficie di vendita non superiore a 150 mq (esercizi di vicinato);
  - c2 esercizi commerciali al dettaglio alimentari e misti con superficie di vendita da mq 151 a mq 400 (M-SAM1);
  - c3 esercizi commerciali al dettaglio extralimentari con superficie di vendita da mq 151 a mq 400 (M-SE1);
  - c4 esercizi commerciali al dettaglio extralimentari con superficie di vendita da mq 401 a mq 900 (M-SE2);
  - c5 esercizi commerciali al dettaglio extralimentari con superficie di vendita da mq 901 a mq 1.500 (M-SE3);
  - c6 centri commerciali con superficie di vendita da mq 151 a mq 1.500 (M-CC);
  - c7 attività commerciali all'ingrosso.
- t **Turistico-ricettiva**, relativa alle attività di pubblico esercizio, ristorazione, ospitalità alberghiera ed extralberghiera con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:
  - t1 tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda fino a 250 mq;
  - t2 tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda da mq 251 a mq 1000;
  - t3 tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda superiore a 1000 mq
- l **Ricreativa**, relativa alle attrezzature private per lo spettacolo, la cultura, lo sport e il tempo libero, con i servizi connessi.
- h **Socio-assistenziale, ospedaliera**, relativa alle strutture private o convenzionate per il ricovero e l'assistenza sanitaria, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:
  - h1 tutte le attività socio-assistenziali di tipo residenziale, con esclusione della cura e della degenza ospedaliera (case di riposo, residenze assistite, comunità-alloggio);
  - h2 tutte le attività sanitarie di tipo ospedaliero (cliniche, case di cura, presidi socio-sanitari, strutture mediche di livello anche superiore a quelle semplicemente ambulatoriali);
- d **Direzionale**, relativa ad attività professionali, per il credito, l'assicurazione, l'istruzione, la formazione, la prestazione di servizi di concetto in uffici pubblici e privati non connessi ad attività comprese in altre destinazioni d'uso, con i servizi connessi.
- a **Agricola**, comprendente le attività connesse alla coltivazione dei fondi e alla conservazione e utilizzazione dei boschi, nonché alla valorizzazione e tutela dell'ambiente e dei servizi a queste afferenti; si distingue nelle seguenti sottoclassi:
  - a1 coltivazioni prative, cerealicole, ortofrutticole e relativi centri aziendali che comprendano la residenza rurale e le costruzioni di servizio con relative pertinenze (corte, aia, orto, frutteto, ecc.);
  - a2 coltivazione dei boschi;
  - a3 coltivazioni specializzate e sperimentazioni agrarie;
  - a4 allevamenti zootecnici a carattere non intensivo;

- a5 allevamento, mantenimento e addestramento di cavalli;
- a6 allevamenti ittici;
- a7 attività agrituristiche;
- a8 conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;
- s **Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello **comunale**, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- f **Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o **sovracomunale**
  2. Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti tra aree destinate a servizi pubblici, e a meno che non ricorrano i casi previsti dal comma 8 dell'art. 17 L.R. 56/77.
  3. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, sentita la Commissione Edilizia e sulla base di specifici progetti, può ammettere sottoclassi di destinazione d'uso diverse da quelle indicate dal PRG, ferma restando la stessa classe, motivando adeguatamente la deliberazione sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.
  4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione, o dall'autorizzazione, o dal permesso di costruire, o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

## **Art. 7 PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI E DEFINIZIONI**

- a) **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**  
Definita dall'art. 13 del REC.
- b) **Altezza della costruzione (H)**  
Definita dall'art. 14 del REC.
- c) **Numero dei piani della costruzione (Np)**  
Definita dall'art. 15 del REC.
- d) **Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**  
Definite dall'art. 16 del REC.
- e) **Filo di fabbricazione**  
Definito dall'art. 16 del REC.
- f) **Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate**  
Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.
- g) **Parete finestrata e parete non finestrata**  
Ai fini delle norme sulla confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti o le parti di parete che abbiano aperture (porte o finestre) di locali d'abitazione e accessori come definiti all'art.1, c.2, lett. a) e b), L.R. 21/98; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione dei porticati e quelle che hanno unicamente luci e/o aperture di locali di servizio come definiti all'art.1, c.2, lett. c), L.R. 21/98, autorimesse e locali similari.
- h) **Superficie coperta della costruzione (Sc)**  
Definita dall'art. 17 del REC.
- i) **Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**  
Definita dall'art. 18 del REC.
- l) **Superficie utile netta della costruzione (Sun)**  
Definita dall'art. 19 del REC.
- m) **Volume della costruzione (V)**  
Definito dall'art. 20 del REC.
- n) **Superficie fondiaria (Sf)**  
Definita dall'art. 21 del REC.

- o) Superficie territoriale (St)**  
Definita dall'art. 22 del REC.
- p) Rapporto di copertura (Rc)**  
Definito dall'art. 23 del REC.
- q) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**  
Definito dall'art. 24 del REC.
- r) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**  
Definito dall'art. 25 del REC.
- s) Indice di densità edilizia fondiaria (If)**  
Definito dall'art. 26 del REC.
- t) Indice di densità edilizia territoriale (It)**  
Definito dall'art. 27 del REC.
- u) Lotto libero**  
Mappale ineditato o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato.
- v) Ambito pertinenziale**  
Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto rapporto funzionale.

## **Art. 8 APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI**

1. In caso di SUE e di permesso convenzionato si applicano gli indici territoriali (**It** e **Ut**).
2. Con intervento diretto semplice si applicano gli indici fondiari (**If** e **Uf**).
3. Gli indici di edificabilità (**It** e **If**) si applicano nelle classi di destinazione d'uso del suolo residenziale e agricola.
4. Gli indici di utilizzazione (**Ut** e **Uf**) si applicano nell'ambito delle destinazioni d'uso del suolo a carattere terziario e produttivo.
5. Per le **opere pubbliche** si fa riferimento alle specifiche leggi in materia.
6. **L'utilizzazione totale degli indici** di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.
7. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare **nuovi lotti edificabili**, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, l'indice di edificabilità e il rapporto di copertura prescritto dal presente PRG.
8. Il trasferimento di **volume edificabile** non è ammesso fra aree di diversa classificazione urbanistica, intesa come categoria di destinazioni urbanistiche ex art. 8, c. 1, L.R. 19/99. E' applicabile tra lotti contigui egualmente destinati, previa annotazione presso gli uffici comunali di specifico vincolo per la cubatura trasferita. Fra aree di pari destinazione ma non contigue è ammesso unicamente nell'ambito di un SUE unitario, ovvero con PdC convenzionato. A seguito del trasferimento di cubatura sul lotto ricevente non può essere superato l'indice di 1 mc/mq".
9. Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le aree agricole, come precisato nelle norme specifiche di zona.

## **Art. 9 CAPACITA' INSEDIATIVA**

1. Si definisce Capacità insediativa teorica (Cit), propria di interventi edificatori, la **quantità di popolazione** al cui insediamento è finalizzato l'intervento, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.
2. Ai fini del **calcolo della Capacità insediativa** teorica, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume, precisate in relazione al tipo di intervento per destinazioni esclusivamente residenziali:

- a) Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione V = 75 mc/ab  
b) Interventi di ristrutturazione, ampliamento e recupero accessori V = 100 mc/ab

3. La Cit, come determinata ai sensi del comma precedente, è posta a base del **calcolo del fabbisogno addizionale di aree per servizi**, che deve essere sempre soddisfatto, con dismissione, assoggettamento o monetizzazione delle aree, in tutti gli interventi attuati con permesso di costruire convenzionato o strumento esecutivo; quando le norme prevedono che venga soddisfatto anche il fabbisogno pregresso relativo a insediamenti residenziali esistenti, la capacità insediativa teorica degli edifici (e loro porzioni) non interessati da interventi di trasformazione edilizia è calcolata in ragione di 150 mc/ab.

## Art. 10 PARCHEGGI PRIVATI

1. Nelle aree private, salvo più gravose prescrizioni di legge, devono essere realizzati spazi di parcheggio in base alle seguenti quantità:

a) **edifici residenziali:**

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su.

b) **edifici industriali e artigianali:**

1 mq/5 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 50 mq di Sul.

c) **edifici terziari** (direzionali, commerciali o equivalenti):

1 mq/2 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.

2. Nel **Centro Storico** la disposizione di cui al comma precedente può essere eccezionalmente derogata solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del Centro Storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli artt. 47 e 53 del REC, con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi.

3. Le aree a parcheggio privato devono essere **ricavate sull'area fondiaria di pertinenza**, sopra o sotto suolo, ovvero all'interno di fabbricati, ivi compresi gli accessori pertinenziali come normati all'art. 16.

## Art. 11 DISTANZE TRA FABBRICATI

1. **Nelle zone** degli insediamenti urbani **di antica formazione** (CS, NR) assimilabili alle zone A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68, per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento igienico-funzionale, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di 10 m) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali elementi superfetativi. E' comunque fatto salvo il minimo inderogabile di m 3,00 fissato dal codice civile.

2. Nelle zone di cui al comma precedente, per quanto riguarda la **confrontanza tra pareti finestrate** (come definite all'art. 7 lett. g)) di fabbricati esistenti, è sempre ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, purché non inferiori a m 3,00, per qualsiasi intervento edilizio quando sono interposte strade pubbliche o di uso pubblico tra le facciate confrontanti; e se non ricorre tale condizione, nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50 e demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50. L'eventuale sopraelevazione in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc.) è condizionata caso per caso dal parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e da un accordo scritto da stipularsi tra le proprietà confrontanti. In tutti gli altri casi (cambio di destinazione d'uso,

ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti non separate da strade pubbliche.

**3. In tutte le altre zone** è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti entrambe non finestrate, con lunghezza non superiore a m 14, per le quali la distanza minima tra fabbricati è stabilita in m 5.

**4.** Sono ammesse le seguenti deroghe alle norme di cui ai commi precedenti:

a) Nel caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente in aree CS e NR nell'ambito della stessa proprietà la distanza minima tra pareti finestrate è ridotta a m 6.

b) Nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia, la distanza minima è ridotta a m 6:

- tra due pareti finestrate della stessa unità abitativa,
- tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;

c) Per quanto riguarda i precedenti punti a) e b), in ogni caso la distanza minima è riducibile a m 6 solo su parere favorevole della C.I.E. e previo accordo scritto tra proprietari confrontanti.

**5.** Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre **strutture pertinenziali** valgono le norme di cui all'art.16 NdA;.

**6.** E' sempre ammessa la **costruzione in aderenza** tra pareti non finestrate.

## Art. 12 DISTANZE DAI CONFINI

**1.** In tutte le nuove costruzioni la **distanza minima** dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00.

**2.** Sono ammesse **distanze inferiori** in caso di accordo tra confinanti, stipulato con atto registrato e trascritto nei registri della proprietà immobiliare, o nel caso di SUE, solo per quanto riguarda i confini interni all'ambito, o previo accordo con i confinanti per quanto riguarda i confini esterni dell'ambito.

**3. Nei casi di ristrutturazione** edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50, cambio di destinazione d'uso, devono essere rispettate le norme e le distanze stabilite dal codice civile. **In tutti gli altri casi** (ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 5 dalla linea di confine.

**4.** Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre **strutture pertinenziali** valgono le norme di cui all'art.16 NdA;.

**5.** I **rilevamenti artificiali** del terreno, ove non intervenga accordo per la loro realizzazione sul confine di proprietà, debbono distare dal medesimo m 1,50 misurati al piede della scarpata o del muro di contenimento.

**6.** I **muri di contenimento** in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m. 1,50, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali ; se più alti di m 1,50 possono essere edificati a confine solo per terrazzare scarpate naturali di pendenza non inferiore al 100%, mentre dovranno rispettare la distanza minima di m 1,50 in tutti gli altri casi, comunque nel rispetto del REC.

## Art. 13 VINCOLI SOPRAORDINATI AL PRG

**1.** I vincoli di cui al presente articolo discendono dalle disposizioni di normative sopraordinate al PRG e, pertanto, la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti. Qualsiasi modificazione della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato modifica automaticamente il PRG. I predetti vincoli **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si**

**sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui alla L. 1187/68. Nei commi seguenti sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale:

## **2. Fascia di rispetto alle strade.**

- 2.1 E' una striscia di terreno, esterna al confine stradale sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto, secondo quanto disposto all'art. 39 delle NdA.
- 2.2 La profondità delle fasce rispetto dai confini stradali è così determinata:
- a) fuori dai centri abitati e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
    - m 30 per la circonvallazione nord-est e per la "bretellina" sud previste in PRG,
    - m 20 per le altre strade con fascia di rispetto riportata in cartografia,
    - m 10 per tutte le altre strade destinate al traffico veicolare pubblico;
  - b) fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
    - secondo le misure indicate alla lettera c) seguente, per tutte le strade;
  - c) nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione (CS-NR), con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:
    - m 10 per strade di larghezza superiore a m 15,
    - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,
    - m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;
- 2.3 All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità, con riferimento all'art. 27 L.R. 56/77 e ai disposti del Nuovo Codice della Strada, sono vietate le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali, ferme restando le prescrizioni particolari di cui al punto 2.4 seguente e quelle contenute in altre disposizioni normative inerenti le strade e le distanze ad esse relative.
- 2.4 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade, ove necessarie:
- a) nelle aree di antica formazione (CS-NR), per interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche, il Comune stabilisce il filo di fabbricazione verso strada con la possibilità di imporre arretramenti fino a m. 3,00 dal fronte stradale preesistente, finalizzati al miglioramento della viabilità;
  - b) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedenti punti 2.2 e 2.3 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;
  - c) Nelle fasce di rispetto sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.
  - d) La realizzazione di impianti al servizio della circolazione (stazioni di rifornimento e simili) è normata dall'art. 19 delle NdA, in deroga ai vincoli generali del presente articolo.
  - e) La realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade.
  - f) La realizzazione delle recinzioni è normata dall'art. 52 del REC.
  - g) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate all'art. 16 delle presenti NdA;
  - h) Sugli edifici rurali ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto, compatibilmente con le norme specifiche di area e con eventuali ulteriori vincoli, sono ammessi, interventi di

ristrutturazione edilizia, senza innalzamento dei fronti verso la strada, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale tamponamento di travate e porticati; sono pure ammessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o funzionali quando non possano essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti. Gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada e nell'ambito della sagoma teorica dell'edificio, intendendosi per tale la figura geometrica determinata dagli edifici, al lordo di eventuali rientranze del filo di fabbricazione non superiori a mq 25 e di eventuali spazi cortilizi tra costruzioni di unica proprietà che non distino fra loro più di metri 10;

- i) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'art. 23 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (NCS) ed è comunque vietata sul margine delle strade panoramiche.

### **3. Fascia di rispetto ai corsi d'acqua.**

- 3.1 E' una striscia di terreno, esterna al limite dell'alveo demaniale:
  - della profondità di 100 metri lungo il torr. Malesina e il rio Boschetti,
  - della profondità di 25 metri lungo il Canale demaniale di Caluso, il Canale Blumer e il Rio Rialto,
  - della profondità di 15 metri lungo gli altri canali e rii,ove riportato in cartografia, sulla quale è vietata ogni nuova edificazione ai sensi dell'art. 96 del R.D. 25/7/1904, n. 523, oltre che le relative opere di urbanizzazione e ogni trasformazione del suolo che non sia giudicata ammissibile dal competente servizio regionale OO.PP..
- 3.2 Le fasce di rispetto ai corsi d'acqua sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77, e sulla base del reticolo idrografico individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino.
- 3.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
  - a) Sono consentite le utilizzazioni di cui al precedente punto 2.4 lettera a), nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua;
  - b) La realizzazione di attrezzature tecnologiche connesse allo sfruttamento irriguo o energetico della risorsa idrica è ammessa nel rispetto delle normative di settore;
  - c) Le recinzioni, quando non siano costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi al suolo senza cordolature continue in muratura o cls, sono realizzabili subordinatamente al nulla osta del servizio regionale OO.PP., per i corpi idrici di competenza del medesimo, e comunque con esclusione di opere di recinzione e/o pavimentazione che possano causare soluzioni di continuità nei corridoi ecologici rappresentati dai corsi d'acqua e relative fasce vegetali;
  - d) Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto si applicano le prescrizioni e le limitazioni derivanti dalle classi di rischio geologico individuate sulla Carta di Sintesi che corredata il piano, così come riportate nella relativa legenda; inoltre sono fatte salve le prescrizioni del 3° e 4° comma dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i ..
  - e) Devono essere salvaguardate e/o ripristinate fasce di vegetazione arborea e arbustiva autoctona, da mantenere allo stato naturale e per la profondità in atto, in prossimità dei corsi d'acqua, per rimarcare l'importanza che rivestono per la leggibilità della conformazione morfologica del territorio.

### **4 Zona di rispetto cimiteriale**

- 4.1 E' una zona circostante il cimitero, nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.
- 4.2 Le zone di rispetto cimiteriali sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punti 5 e 6.
- 4.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
  - a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, e di recupero abitativo dei volumi accessori e rustici con eventuale chiusura di travate e porticati; per adeguamenti igienici o funzionali, quando non possano essere recuperati a tale scopo volumi rustici e sottotetti, sono pure ammessi aumenti di volume non superiori al 10% del volume preesistente. Il recupero abitativo di volumi rustici ed accessori e gli incrementi

volumetrici per adeguamento igienico-funzionale devono complessivamente rispettare le disposizioni del 5° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 così come integrate dai limiti dimensionali previsti dall'art. 28 della L. 166/2002;

- b) è ammessa la realizzazione di recinzioni costituite da semplice rete metallica montata su paletti infissi in cordolature non emergenti dal suolo;
- c) è ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici anche attrezzati;
- d) oltre al normale utilizzo agricolo di tipo colturale, sono ammesse le piantagioni arboree industriali.

## **5 Zona di rispetto agli impianti di captazione idrica**

- 5.1 E' una zona estesa attorno ai pozzi di captazione dell'acquedotto nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria della risorsa idrica potabile. L'area immediatamente circostante le captazioni, per un raggio di m 10, è definita di "tutela assoluta".
- 5.2 Le zone di rispetto agli impianti di captazione idrica sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7 e del D.Lgs. 258 del 18.8.2000.
- 5.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
  - a) La zona di "tutela assoluta" deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
  - b) sugli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione di tipo A e B con recupero abitativo di accessori e rustici accorpati all'edificio principale e l'ampliamento volumetrico di edifici uni-bifamiliari nel limite massimo del 10%, purché non vengano con ciò realizzate nuove unità abitative e siano definiti in accordo con le competenti autorità sanitarie i necessari accorgimenti per l'allontanamento delle acque reflue e per il progressivo adeguamento degli smaltimenti esistenti con particolare riguardo all'eliminazione dei pozzi perdenti e all'impermeabilizzazione delle condotte fognarie;
  - c) non è ammessa la realizzazione di locali interrati; le autorimesse coperte potranno essere realizzate nel limite di mq 15 per ogni unità abitativa;
  - d) non sono consentite attività agricole o di altro tipo che comportino l'impiego di fertilizzanti e altre sostanze chimiche potenzialmente infiltrabili nel suolo.

## **6 Fascia di rispetto agli elettrodotti**

- 6.1 E' una zona volumetrica cilindrica intorno al cavo che deve restare sgombra da costruzioni di qualsiasi tipo, fatti salvi gli edifici esistenti.
- 6.2 Le zone di rispetto agli elettrodotti sono indicate in cartografia di PRG, con le seguenti dimensioni:
  - dal cavo di elettrodotti a 130 kV e oltre: raggio 15 m.
- 6.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
  - a) all'interno della fascia cilindrica non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, né l'ampliamento di quelle esistenti, né, in ogni caso, la realizzazione di ulteriori unità abitative;
  - b) sugli edifici esistenti sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con recupero abitativo di accessori e rustici accorpati all'edificio principale, ma con divieto di innalzamento delle quote del tetto e di realizzazione di nuove unità abitative.

## **7 Aree spondali vincolate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i.**

- 7.1 E' l'ambito comprendente il torrente Malesina e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, nel quale sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.
- 7.2 L'ambito di cui al punto precedente è individuato in cartografia di PRGC a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione del corso d'acqua, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRGC, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.
- 7.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:



- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 7.1 precedente;
- b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 159 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i., ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11 e 12 della L.R. 20/89.

#### **8 Beni architettonici vincolati D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i.**

- 8.1 Sono immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela affinché siano impediti interventi o utilizzazioni che ne riducano o distruggano il valore pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura.
- 8.2 Gli immobili di cui al punto precedente sono singolarmente indicati sulla cartografia di PRGC con apposita simbologia.
- 8.3 Sugli immobili di cui sopra sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio del nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Piemonte.

#### **9 BIOTOPI individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC) e dalla Regione ai sensi della L.R. 47/95**

- 9.1 Ricadono nel territorio di Agliè i seguenti biotopi:
  - a) Aree di interesse comunitario individuate ai sensi della Direttiva 92/43/Cee "Habitat" – Scarmagno – Torre Canavese (morena destra d'Ivrea) - BC 10047
  - b) Aree di interesse regionale - Parco e castello di Agliè - BR 10071Le aree suddette sono indicate in cartografia.
- 9.2 I biotopi sono soggetti a vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i., purché sussistano i presupposti contenuti nella L.R. 47/95.
- 9.3 Fino alla definizione di specifiche misure di conservazione e/o piani di gestione si applicano le disposizioni previste dall'art. 5 D.P.R. 357/97 così come modificato dall'art. 6 del D.P.R. 120/03. Qualsiasi intervento non direttamente connesso e necessario al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel sito, ma che può avere incidenze significative sul sito stesso, deve essere assoggettato alla procedura di Valutazione d'Incidenza.

#### **10. Ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923 e ex L.R. 09/08/1989 n. 45**

- 10.1 Sono terreni collinari, luoghi boscati e ambiti ricompresi nei bacini fluviali sottoposti a particolare tutela con divieto di apportare modificazioni o d'introdurre forme di utilizzazione che possano far perdere stabilità ai terreni, depauperare il patrimonio boschivo o turbare il regime delle acque. I terreni sottoposti a vincoli per scopi idrogeologici sono perimetrati in cartografia
- 10.2 Gli interventi e le attività da eseguire in dette aree che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo sono soggette alla L.R. 09/08/1989 n. 45, che all'art. 1 stabilisce l'ambito di applicazione e la definizione degli interventi soggetti, all'art. 2 le categorie di opere e le deleghe, e ai successivi artt. 3 ÷ 16 le procedure da applicarsi. Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
  - a) Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui all'art. 14 successivo;
  - b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato alle disposizioni della L.R. 45/89.

#### **11. Aree boscate vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i.**

- 11.1 Le aree boscate sono perimetrata in cartografia fermo restando che dette perimetrazioni rivestono esclusivamente carattere indicativo e che per la definizione di bosco dev'essere fatto esclusivo riferimento alle definizioni contenute nell'art. 2 del Decreto Legislativo 18 maggio 2001 n. 227.
- 11.2 Sono i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, nei quali, per ragioni ambientali e per ragioni di difesa e sicurezza del suolo, sono poste particolari limitazioni alle attività edificatorie e di

trasformazione del suolo, al fine di evitare il taglio indiscriminato del patrimonio boschivo, che può essere effettuato solo con l'autorizzazione delle competenti autorità forestali.

- 11.3 Gli ambiti di cui al punto precedente, desunti dalle cartografie regionali delle aree forestali in scala 1:25.000, sono puntualmente e perentoriamente individuati sulle tavole di PRGC; tuttavia la loro esatta definizione planimetrica e l'eventuale individuazione di ulteriori aree boscate ai sensi del D.Lgs. 227/2001, deve essere verificata in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire l'effettivo margine delle aree boscate, nel rigoroso rispetto dell'art. 2 del D.Lgs. 227/2001 e, laddove sia dimostrata l'inesatta indicazione del Piano, è applicabile l'art. 17, comma 8 della L.R. 56/77, per la correzione dell'errore materiale.
- 11.4 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e in particolare alle prescrizioni di cui al D.Lgs. 227/2001:
- li interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 11.1 precedente;
  - il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato al rispetto dei disposti dell'art. 4 del D.Lgs. 227/2001 e all'autorizzazione regionale prevista dall'art. 159 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i., ai fini della verifica della compatibilità del progetto con l'ambiente interessato dall'intervento, ferme restando le eccezioni previste dagli artt. 11 e 12 della L.R. 20/89.

La relativa progettazione deve comunque tener conto delle indicazioni attinenti ad interventi di compensazione e/o miglioramento boschivo in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 4 del D.Lgs. 227/2001.

## **12. Aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i**

- 12.1 Comprendono il centro storico, sottoposto a tutela come "abitato e parco di Agliè" con il D.M. 10/03/1969 e la porzione di territorio comunale di interesse paesaggistico-ambientale, sottoposto a tutela come "Castello, Parco, Centro Storico di Agliè e aree circostanti" con il D.M. 01/08/1985, in cui l'alterazione dello stato dei luoghi non deve distruggere i beni né introdurre modificazioni, che rechino pregiudizio al loro esteriore aspetto che è oggetto di protezione.
- 12.2 Dette aree sono perimetrate sulla cartografia di PRG. Tale individuazione cartografica ha comunque valore puramente indicativo e non può ritenersi esaustiva, in quanto dev'essere di volta in volta verificata sulla base degli specifici dispositivi istitutivi del vincolo. Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:
- 12.3 gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche ricadenti nel vincolo, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 12.5 successivo;
- 12.4 il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato alle disposizioni della L.R. 45/89.
- 12.5 I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni vincolati hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione (art. 146 D.Lgs. 42/2004), fatti salvi i disposti in materia di subdelega previsti dagli artt. 13 e 13 bis e gli interventi di cui all'art. 12 - L.R. 20/1989 e s.m.i.
- 12.6 L'autorizzazione paesaggistica relativa agli interventi di cui all'art. 147 del D.Lgs. 42/04 è rilasciata nell'ambito delle procedure indicate dallo stesso articolo.
- 12.7 Le scelte progettuali devono essere coerenti con gli elementi di valore paesaggistico – ambientale e con gli obiettivi di qualità paesaggistica, prevedere accorgimenti volti a garantire la funzionalità eco-sistemica dell'ambiente all'interno del quale si inseriscono, e, se il caso, opportune misure di compensazione e riqualificazione della copertura arborea, prevedere le opere di compensazione volte alla tutela delle visuali fruibili, in particolare dalla viabilità pubblica e da punti e/o percorsi di interesse panoramico, e, se il caso, alla mitigazione della percezione visiva di nuovi interventi edilizi. Dette opere di compensazione e/o mitigazione siano predisposte sulla base di specifiche analisi di inserimento visivo (identificazione del campo visivo e visuali significative, e, se il caso, fotoinserti). I nuovi interventi edilizi devono inserirsi con coerenza formale con il tessuto circostante, soprattutto nelle vicinanze o comunque in relazione visiva con gli insediamenti di tipo tradizionale, nel rispetto dei rapporti

dimensionali (dell'impianto plano-volumetrico, delle aperture esterne, delle falde di copertura e loro inclinazioni), delle tipologie, dei materiali costruttivi, delle finiture esterne e delle opere di sistemazione delle pertinenze.

### **Art. 13 bis AMBITI DI PREGIO INDIVIDUATI DAL PRGC**

*Descrizione dell'area:* beni culturali ambientali da salvaguardare individuati ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77.

- Centro storico
- Villa Silva con area T1 ad essa circostante (frazione Madonna delle Grazie)
- Ex-scuole elementari ed area T2 (frazione Madonna delle Grazie)
- Villa Gallinatti ed area T7 (borgata Santa Maria)
- Stabilimento ex-Olivetti, edifici di più antica formazione
- Antico Setificio (area RE5)
- Luoghi Gozzaniani (area T6)

*Interventi ammessi:* è ammessa l'operatività prevista per le relative aree di appartenenza.

*Prescrizioni particolari:* i beni elencati, anche se non individuati sugli elaborati cartografici, sono riconosciuti dal piano come ambiti di pregio ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77. Alle trasformazioni in progetto si applicano pertanto i disposti di cui all'art. 40 c. 8, art 41 bis e 6 della L.R. 56/77 e s.m.i..

### **Art. 14 PRESCRIZIONI IDRO-GEOLOGICHE**

1. La cartografia di P.R.G. riporta la perimetrazione delle **classi geologiche** come individuate nella carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in conformità ai criteri della circolare n. 7/LAP/96.
2. Nelle porzioni di territorio sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e del R.D. 13.02.1933 n. 215 non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico; tutti gli interventi sia edilizi sia di trasformazione del suolo, sono disciplinati secondo i disposti della L.R. 9.08.1989, n. 45 e s.m.i.. Gli interventi per i quali non è prevista l'esclusione dall'autorizzazione ai sensi dell'art. 11 della L.R. 45/89, dovranno essere soggetti ad uno specifico studio geologico (come richiesto dal D.M. 11.03.1988 par. B.5. - 2° comma) che attesti la compatibilità dell'intervento in progetto con l'assetto idrogeologico del territorio circostante.
3. **Tutti gli interventi edificatori** e di trasformazione del suolo, strutturali e infrastrutturali, devono essere conformi alle indicazioni di carattere prescrittivo e alle cautele di natura tecnica contenute nella Relazione geologica allegata al PRG., con particolare riferimento alla classificazione della carta di sintesi e alle disposizioni normative riportate nella legenda della medesima ; inoltre, tutti gli interventi pubblici e privati interagenti con il terreno dovranno essere soggetti ai disposti del D.M. LL.PP. 11.03.1988. La relazione geologica o geotecnica, secondo i casi previsti dal citato D.M., dovrà costituire parte integrante degli elaborati progettuali e dovrà essere allegata prima del rilascio del permesso di costruire .
4. **La carta di sintesi** della Relazione Geologica delimita gli ambiti sottoposti a vincolo di inedificabilità (classe geologica III); la stessa è da considerarsi quale riferimento di base sia per la gestione delle scelte insediative già effettuate, sia per l'individuazione di nuove occasioni insediative, anche se trattate nell'ambito di varianti di competenza solo comunale.
5. Nel contesto delle aree incluse negli ambiti della classe III, è fatto espresso divieto di edificazione nei seguenti casi:
  - a) quando il terreno presenti pendenze superiori al 40 %;

- b) in zone geologicamente inidonee per fenomeni di dinamica di versante (zone soggette a frane attive) e di dinamica fluviale - torrentizia (acque ad elevata energia con battenti idrici normalmente superiori a 40 cm e/o con fenomeni di trasporto solido).

Saranno comunque sempre ammesse le opere finalizzate alla riduzione delle condizioni di rischio idrogeologico.

Nelle aree non soggette a dissesto attivo saranno ammesse le opere individuate al successivo punto 7.

6. **Sugli edifici**, anche sparsi, che ricadono all'interno della classe geologica III b ma non si trovano in aree di dissesto attivo o incipiente, nei limiti stabiliti dalle norme specifiche di area, e con riferimento alle definizioni dell'art. 15 NdA, in assenza degli interventi di riassetto di cui al successivo comma 7,

a) **sono ammessi** esclusivamente i seguenti tipi di intervento, che comunque non possono mai determinare la creazione di nuove unità abitative ma solo il modesto incremento del carico insediativo, ai sensi del punto 7.3 della nota esplicativa alla Circ. n. 7/LAP/96: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, opere interne ex art. 26 L.47/85, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B, ampliamento igienico-funzionale, integrazione pertinenziale, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso senza opere, cambio di destinazione d'uso con opere, recupero abitativo di sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori;

b) **non sono invece mai ammessi** i seguenti tipi di intervento: sostituzione edilizia, ampliamento con incremento sostanziale di carico insediativo (nuove unità abitative in edifici esistenti), nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto urbanistico;

7. La relazione geologico-tecnica costituisce parte integrante delle Norme di Attuazione per quanto attiene alle prescrizioni specifiche da essa indicate. In riferimento alla Carta di Sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, dovranno valere - in generale - i seguenti criteri:

a) aree in classe I. Comprendono porzioni del territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Ogni insediamento dovrà essere unicamente preceduto da *indagini dirette tendenti al controllo dell'omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera, al fine di produrre una corretta verifica della capacità portante dei terreni di fondazione ai sensi del D.M. LL. PP. 11.03.1988, sez. B. - C.* I risultati della verifica dovranno essere esposti in una specifica relazione geotecnica, da presentare prima del rilascio del permesso ad edificare, che dovrà essere parte integrante del progetto.

b) aree in classe II. Comprendono porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo delle opere, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Ove specificatamente imposto nelle schede monografiche, ogni tipo di insediamento deve essere vincolato (oltre alle verifiche di cui al punto precedente) a *specifiche indagini di fattibilità, tendenti alla verifica della stabilità del manufatto in rapporto ad ogni possibile grado di libertà di scivolamento o rottura del terreno, tenendo conto della posizione e delle oscillazioni della falda freatica* (D.M. LL.PP. 11.03.1988, sez. G.).

c) aree in classe IIIa. Comprendono le porzioni inedificate del territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee ad ospitare nuovi insediamenti, ovvero a perimetrare nuove aree normate destinate alla fruizione edilizia. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nel caso di edifici isolati, esclusi quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, potranno essere consentite la manutenzione, gli adeguamenti igienico-funzionali e - qualora fattibili dal punto di vista tecnico - la ristrutturazione e gli ampliamenti funzionali. Per questi ultimi due casi, i permessi ad edificare saranno condizionati all'esecuzione di *studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.* In riferimento alle attività agricole presenti lungo i versanti o in prossimità del reticolo idrografico non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.S.F.F. o dal P.A.I. (che trovano comunque collocazione in ambiti esterni all'alveo ordinario o straordinario del corso d'acqua), in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni

di pericolosità dell'area lo consentano (vedi punto n. 3), sarà possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa. Non sarà comunque possibile realizzare tali nuovi fabbricati in settori interessati da processi attivi o incipienti di dinamica di versante o da processi distruttivi di dinamica torrentizia o di conoide. La fattibilità degli edifici dovrà essere verificata da opportune indagini geologiche e idrogeologiche di dettaglio secondo i disposti del D.M. 11.03.1988 e la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Nelle aree che non evidenziano situazioni di dissesto pregresso, in atto o incipiente, sarà possibile l'edificazione di strutture non destinate ad incremento del carico antropico stabile.

d) aree in classe IIIb. Comprendono le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino in modo sostanziale il carico antropico. A seguito di opportune indagini di dettaglio, saranno dunque accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti: ampliamenti (mediante la realizzazione di ulteriori vani o il recupero di quelli preesistenti inutilizzati), realizzazione di locali di pertinenza quali box o ricovero attrezzi, ecc. Saranno invece escluse nuove unità abitative fino all'avvenuta eliminazione o minimizzazione delle condizioni di pericolosità sull'intera area in classe IIIb2 (e - quindi - non sul singolo lotto edificatorio compreso all'interno di essa), attuati da soggetti pubblici o privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente Pubblico.

Nelle aree in classe IIIb3 non sarà viceversa possibile realizzare nuovi fabbricati ad uso civile abitazione ma solo fruire dei fabbricati esistenti per un modesto incremento del carico antropico.

8. Per quanto non espressamente indicato nel presente comma, si fa riferimento al paragrafo 7. della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP/96.
9. Tutte le nuove aree di completamento o nuovo impianto dovranno essere localizzate in porzioni del territorio classificate nelle classi I e II. Nello specifico dei singoli lotti parzialmente edificati o da edificare dovranno essere rispettate le prescrizioni descritte nelle schede monografiche.
10. Qualora siano presenti, all'interno di lotti edificabili preesistenti, delle porzioni di territorio inserite in classe III a (ad esempio, fasce di rispetto del reticolo idrografico, ecc.), sebbene utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici complessivamente realizzabili, queste non potranno essere impiegate a fini edificatori.
11. In riferimento alla normativa di carattere generale, è utile ricordare le seguenti norme:
  - non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, tranne il caso di attraversamenti; sarà comunque possibile la regimazione a cielo aperto mediante strutture grigliate;
  - non sono ammessi restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
  - dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, pubblici e privati, limitrofi agli insediamenti, verificando le sezioni di deflusso per i tratti di alveo intubati ed adeguando quelle insufficienti;
  - nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti (classe III di acclività), dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate in linee di impluvio naturali ;
  - le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata;
  - non sono ammesse occlusioni dei corsi d'acqua tramite operazioni di riporto, neanche per le zone di testata;
  - nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;

- qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati, al fine di garantire - a breve e lungo termine - la stabilità dei pendii, verificata attraverso specifica relazione geologica;
- non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda freatica;
- il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso degli eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- in riferimento al P.A.I. si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18 comma 7 delle N.t.A. dello stesso P.A.I.

Ai sensi della Circolare P.G.R. 8 luglio 1999, n. 8/PET (B.U.R. n. 28 del 14.07.1999) - Adeguamento dello strumento urbanistico comunale al Piano stralcio delle Fasce Fluviali - gli ambiti nelle fasce A - B - C dovranno obbligatoriamente rientrare nel "Piano di Protezione Civile" redatto a cura dell'Amministrazione comunale, ex legge 225/1992.

12. Nella fascia di territorio posta a monte della strada che collega le frazioni Gedda e San Grato, dal confine comunale con Bairo al confine con Cuceglio, inserita nella classe geologica II, fino all'approvazione di una Variante da approvarsi in sede regionale, sono sospesi gli interventi edificatori di nuovo impianto. Gli interventi sugli edifici esistenti e negli eventuali lotti interclusi, sono vincolati all'effettuazione di approfondimenti d'indagine atti a dimostrare l'assenza di criticità relative a corsi d'acqua (o impluvi) o a potenziali dissesti sviluppabili nel sovrastante territorio collinare.

## Art. 15 INTERVENTI EDILIZI

1. Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenziali o libere. **Le norme del presente articolo**, per quanto si riferisce alla applicabilità dei singoli interventi, **devono essere sempre verificate con quelle relative ai vincoli** idrogeologici e ambientali, alle fasce e zone di rispetto e con le norme specifiche di area. Gli interventi edilizi ammessi dal PRG sono quelli di seguito descritti e fanno riferimento agli indirizzi normativi contenuti nella Circ. Regione Piemonte 27.4.84 n.5/SG/URB, che si intende richiamata, ad eventuale integrazione del presente articolo.

### 2. Manutenzione ordinaria

- 2.1 Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. L'intervento di manutenzione ordinaria deve conservare i caratteri originari degli edifici, intendendosi come tali quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati; qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.
- 2.2 La manutenzione ordinaria è ammessa su tutti gli edifici e non è soggetta al rilascio di titoli abilitativi, tranne che per gli immobili vincolati come beni culturali e ambientali. E' tuttavia opportuno che l'esecuzione di opere che interessano le parti esterne degli edifici sia preceduta da una comunicazione al Comune, nella quale vengano illustrati gli interventi previsti.
- 2.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
- a) Interventi sulle finiture esterne: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e ripristino parziale di recinzioni e di pavimentazioni esterne; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
  - b) Interventi sugli elementi strutturali: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto.
  - c) Interventi sulle finiture interne: riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti, di serramenti

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

### **3. Manutenzione straordinaria**

- 3.1 Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 3.2 La manutenzione straordinaria è ammessa su tutti gli edifici ed è soggetta a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.
- 3.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
- a) Interventi sulle finiture esterne: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento del manto di copertura; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse l'alterazione dei prospetti e l'eliminazione o la realizzazione di aperture esterne.
  - b) Interventi sugli elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati senza variazione del posizionamento, della quota, dei materiali e della tipologia costruttiva:
  - c) Interventi sulle finiture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; installazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici conseguenti all'installazione di tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Sono ammesse limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei servizi igienici e dei relativi disimpegni in abitazioni che ne siano prive o che abbiano servizi igienici inadeguati o insufficienti.

### **4. Restauro conservativo**

- 4.1 Sono interventi di restauro conservativo le opere edilizie tendenti non solo alla conservazione del fabbricato nella sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.
- 4.2 Il restauro conservativo è ammesso su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.
- 4.3 Le opere ammesse sono le seguenti:
- a) Eliminazione delle superfetazioni, con restauro e ripristino delle finiture, ovvero, se necessario, sostituzione delle medesime con impiego di materiali e tecniche originarie.
  - b) Restauro e ripristino degli elementi interni di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificare tramezzature e porte interne, senza alterare elementi di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio e le pendenze e le quote di imposta degli elementi strutturali come orizzontamenti, coperture, scale.
  - c) Interventi conservativi, con riguardo ai materiali e ai caratteri tipologici originari, della veste architettonica esterna (infissi, intonaci, paramenti murari), della struttura portante, dei solai, delle coperture, delle scale interne ed esterne (ove caratterizzanti la tipologia del fabbricato), delle aperture esterne che devono essere ricondotte alle forme e alle modulazioni originarie. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
  - d) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.

### **5. Risanamento conservativo**

- 5.1 Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.
- 5.2 Il risanamento conservativo è ammesso su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio

attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali

5.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Eliminazione delle superfetazioni, con ripristino e sostituzione delle finiture, da eseguirsi con materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio dell'edificio senza impoverirne l'apparato decorativo.
- b) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, con la sostituzione delle parti degradate o crollate. E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento di superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici.
- c) Rifacimento anche totale del tetto, senza modificarne forma e pendenza, quote di imposta e di colmo, purché siano impiegati materiali e tecniche coerenti con i caratteri originari dell'edificio e del contesto in cui lo stesso è inserito.
- d) Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Sono consentite parziali modifiche o rifacimento di limitate parti di tamponamenti esterni qualora degradati o crollati, mantenendone il posizionamento nel rispetto dei caratteri originari. Non sono ammesse modifiche dimensionali sulle aperture esterne prospettanti su spazi pubblici.
- e) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni caratterizzati da elementi di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificarne l'assetto planimetrico senza intaccare gli elementi strutturali, e di aprire o chiudere porte nei muri portanti per migliorarne i collegamenti, senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
- f) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.
- g) Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse opere (anche esterne) di adeguamento a normative di igiene e sicurezza, purché non venga aumentata la superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale, e sempre nel rispetto delle linee architettoniche e costruttive dell'edificio
- h) Nell'ambito del risanamento conservativo non è consentito l'aumento di superfici utili abitabili e del conseguente carico abitativo

## 6. Ristrutturazione edilizia

6.1 Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 e impianti. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.

6.2 **Ristrutturazione di tipo A** è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

6.3 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante;
- b) le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
- c) la conservazione delle facciate esterne con l'apparato decorativo originario, dei volumi esistenti e degli andamenti dei tetti, che possono essere modificati, senza incrementi dell'altezza media interna del sottotetto, al solo scopo di renderli conformi alle tipologie tradizionali, quando abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;
- d) l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
- e) il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei solai, senza alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti salvo che nei casi relativi ad adeguamenti igienici delle altezze;
- f) la sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.



- g) Non è in ogni caso consentito l'incremento delle superfici utili e dei volumi.
- h) demolizione senza ricostruzione limitatamente a fabbricati minori ed accessori quali tettoie, ricoveri attrezzi, ecc.

6.4 **Ristrutturazione di tipo B** è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

6.5 Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- b) la possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini di un adeguato riutilizzo dell'edificio, tramite utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa, purché la variazione di destinazione d'uso sia ammessa dal PRG;
- c) la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, nei limiti dimensionali stabiliti dalle norme specifiche di area e nel rispetto delle pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, anche in applicazione della L.R. 21/98; tale intervento non si configura come ampliamento e può essere pertanto effettuato in deroga a I<sub>f</sub> e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati, confini e strade, pur nel rispetto del codice civile e del numero massimo dei piani stabilito nelle varie aree dalle NdA e previa perizia asseverata che accerti l'idoneità statica dell'edificio alla sopraelevazione. Ogni singolo caso sarà oggetto di specifica valutazione dell'U.T.C. e della C.I.E. in relazione alla necessità di evitare un generale livellamento delle linee di colmo e di gronda delle coperture. Si richiamano inoltre le disposizioni di cui all'art. 11, c.2.

## **7. Ampliamento igienico-funzionale**

7.1 Sono interventi di ampliamento igienico-funzionale le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio per migliorarne e ammodernarne le caratteristiche prestazionali e, talora, per adeguarlo a specifici standard normativi.

7.2 L'ampliamento igienico-funzionale è soggetto al rilascio di permesso di costruire ed è ammesso su tutti gli edifici (ad eccezione di quelli vincolati a restauro e risanamento conservativo), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area.

7.3 E' subordinato alle seguenti prescrizioni:

- a) E' un incremento percentuale di superficie utile concedibile "una tantum", a partire dalla data di adozione del presente PRG, perciò non ne possono beneficiare gli immobili che, dopo tale data, hanno già effettuato ampliamenti.
- b) Per gli edifici residenziali, la base dimensionale per il calcolo dello ampliamento è costituita dalla sola superficie utile residenziale o assimilata esistente alla data di adozione del presente PRG, con esclusione delle superfici recuperate alla destinazione abitativa successivamente a tale data.
- c) Per gli edifici a destinazioni diverse dalla residenza (purché ammesse dalle norme specifiche di area), la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita da tutte le superfici utili (anche di locali accessori) esistenti alla data di adozione del presente PRG.
- d) Devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

## **8. Integrazione pertinenziale**

8.1 Si definisce intervento di integrazione pertinenziale la realizzazione, nello stretto ambito della pertinenza (NdA, art. 7, lett. v) dell'edificio principale (residenziale, terziario, produttivo), di strutture accessorie come definite all'art. 16 NdA.

8.2 L'integrazione pertinenziale è ammessa su tutti gli immobili (ad eccezione di quelli assoggettati ad alcuni vincoli), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dall'art. 16 e dalle Norme Specifiche di Area ed è soggetta a denuncia di inizio attività quando le quantità edilizie realizzande, sommate a quelle eventualmente già realizzate, non eccedano il 20% del volume, della superficie utile e della superficie coperta dell'edificio principale, mentre necessita di permesso di costruire nei casi di maggiore entità.

8.3 Se consentito dalle prescrizioni delle Norme Specifiche è ammessa anche in deroga ai parametri edificatori di ciascuna area e, in tal caso, l'intervento è attuabile "una tantum", fino alla

concorrenza del limite quantitativo consentito per ciascun tipo di struttura accessoria.

## **9. Demolizione senza ricostruzione**

- 9.1 Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze, destinando a usi non edificatori il sedime libero risultante dalla demolizione.
- 9.2 La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati da disposizioni di tutela o assoggettati al solo intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A, se non per quanto riguarda le superfetazioni, ed è soggetta a denuncia di inizio attività.
- 9.3 Le aree rese libere da interventi di demolizione senza ricostruzione devono essere decorosamente sistemate in raccordo con il contesto edilizio e ambientale.

## **10. Demolizione con ricostruzione vincolata**

- 10.1 Sono interventi di demolizione con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva fedele riedificazione del fabbricato demolito con eventuali lievi ampliamenti e modificazioni, se ammissibili in base alle varie norme di area.
- 10.2 La demolizione con ricostruzione è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001; le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se tale permesso debba essere semplice, convenzionata o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.
- 10.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:
  - a) sugli edifici compresi nella zona CS privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di perizia asseverata redatta da professionista abilitato, vengano documentate la sopravvenuta instabilità statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
  - b) sugli edifici esterni al CS privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui alla precedente lettera a) e nei casi in cui tali edifici possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;
  - c) nell'ambito di S.U.E., purché la demolizione con ricostruzione sia supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica.

In tutti i casi la demolizione deve essere limitata all'indispensabile ed eseguita con la massima cautela, onde evitare lesioni ai fabbricati vicini. La ricostruzione deve costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio, sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

## **11. Sostituzione edilizia**

- 11.1 Sono interventi di sostituzione edilizia, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva libera riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, delle cubature del fabbricato demolito con le modifiche consentite dalle varie norme di area.
- 11.2 La sostituzione edilizia è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01; le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se tale permesso debba essere semplice, convenzionata o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.
- 11.3 E' ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:
  - a) nel centro storico CS esclusivamente in ambito di Piani di Recupero perimetrati dal Consiglio Comunale e comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico, per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico;
  - b) in tutte le altre zone su edifici privi di pregio architettonico, che possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;

## **12. Ampliamento con incremento di carico insediativo**

- 12.1 Sono tali le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio, con la creazione di nuovi vani abitabili eccedenti il semplice adeguamento igienico-funzionale, o anche nuove unità abitative, utilizzando indici di ampliamento appositamente previsti dalle norme specifiche di area, o gli indici edificatori stabiliti per ciascuna zona urbanistica.
- 12.2 L'ampliamento con incremento di carico insediativo è soggetto al rilascio di permesso di costruire (semplice o convenzionato) o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01; ed è ammesso su tutti gli edifici delle zone urbanistiche dotate di indici edificatori fondiari o territoriali, nel rispetto dei medesimi, o nei casi particolari

previsti dalle norme specifiche di area.

- 12.3 E' subordinato al rispetto delle distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

### **13. Cambio di destinazione d'uso**

- 13.1 Sono tali quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una classe o a una sottoclasse diversa tra quelle indicate dal PRG.
- 13.2 Tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e può presentare casistiche diverse, anche sotto il profilo abilitativo:
- a) il cambio di destinazione d'uso tra una classe e l'altra (di quelle elencate all'art. 6) effettuato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria è sempre soggetto al rilascio di permesso di costruire;
  - b) il cambio di destinazione d'uso tra una sottoclasse e l'altra (nell'ambito di una delle classi elencate all'art. 6), effettuato contestualmente all'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio attività, è assentibile con il medesimo titolo, mentre necessita di permesso di costruire, se ad esso sono soggette le opere edilizie contestuali;
  - c) il cambio di destinazione d'uso, tra classi o sottoclassi, effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie, per cubature non eccedenti i 700 mc non è soggetto ad alcun titolo abilitativo, se non per i casi previsti dall'art. 20 delle presenti norme in relazione all'apertura di esercizi commerciali;
  - d) il cambio di destinazione d'uso effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie per cubature superiori a 700 mc è soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, a seconda che avvenga tra classi diverse o tra sottoclassi di una medesima classe;
  - e) il riutilizzo a fini abitativi o similari di fabbricati rustici o accessori costituisce intervento edilizio a sé stante e non può in nessun caso essere configurato come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.
- 13.3 I mutamenti di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli contemplati alla lettera c) del paragrafo precedente, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza positiva tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto; una differenza negativa non dà diritto a rimborsi da parte del Comune, ma solo a eventuali compensazioni nell'ambito dello stesso intervento, e solo per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione.

### **14. Recupero abitativo dei sottotetti**

- 14.1 Sono fatti salvi gli interventi definiti e normati dalla L.R. 21/98 e dalla Circ. PGR 25.1.99 n. 1/PET, con i quali è possibile recuperare alla destinazione residenziale i sottotetti già regolarmente esistenti al 12.8.98
- 14.2 Il recupero abitativo dei sottotetti inoltre è attuabile in deroga a lf in tutti gli edifici, ove ricorrano le condizioni previste in materia dal R.E.C. e, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo.
- 14.3 Si dettano le seguenti prescrizioni particolari:
- a) I requisiti di altezza interna possono essere conseguiti anche con sopraelevazioni del tetto solo nell'ambito di interventi di ristrutturazione di tipo "B", ove questa sia consentita, nel rispetto delle densità stabilite per le singole zone e fatti salvi gli interventi di adeguamento igienico-funzionale.
  - b) Per il conseguimento dei corretti rapporti aeroilluminanti è ammessa la realizzazione di abbaini, purché gli stessi siano di dimensioni contenute e non possano in alcun modo configurarsi come ampliamenti del sottotetto; quando gli abbaini creino nuove vedute, sono tenuti a rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile.

### **15 Recupero abitativo di rustici e accessori**

- 15.1 Sono fatti salvi gli interventi definiti e normati dalla L.R. 9/03 e dalla Circ. PGR 5.9.03 n. 5/PET, con i quali è possibile recuperare alla destinazione residenziale i rustici già regolarmente esistenti al 1.9.1967.
- 15.2 La presente norma disciplina inoltre gli interventi con cui i rustici e i volumi accessori, come più

avanti definiti, possono essere riutilizzati a fini abitativi o comunque per le destinazioni contemplate nella sottoclasse "r1", anche con la contestuale esecuzione degli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica e, nel centro storico, per ciascun edificio.

- 15.3 Ai fini della presente norma si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente, chiuse da tamponamenti perimetrali o anche aperte su uno o più lati, legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PRG e utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza e delle altre attività contemplate dalla sottoclasse "r1".
- 15.4 Il recupero abitativo di rustici e accessori e, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire ed è attuabile nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:
- a) i rustici e gli accessori devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione come definite all'art. 4 comma 2 delle NdA; qualora non fosse possibile il collegamento alla fognatura e/o all'acquedotto comunale dovranno essere adottate soluzioni alternative approvate dalle competenti autorità sanitarie;
  - b) devono essere rispettate tutte le norme igieniche vigenti e le disposizioni del REC, con particolare riferimento all'art. 32 e all'obbligo di non snaturare i caratteri originari di fabbricati testimoniali della tradizione costruttiva locale, adottando altresì adeguate soluzioni progettuali ed esecutive per migliorare l'inserimento ambientale di edifici accessori non conformi al contesto;
  - c) devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13);
  - d) è escluso il recupero di autorimesse e di fabbricati accessori edificati in deroga agli indici di PRG e dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato.
  - e) devono essere individuate le superfici a parcheggio privato ai sensi dell'art. 10 delle NdA e dismesse o assoggettate le aree a parcheggio pubblico in base alle prescrizioni dettate dalle norme specifiche per le singole zone.

## **16 Nuova costruzione**

- 16.1 Sono interventi di nuova costruzione quelli che comportano l'edificazione di nuovi edifici, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.
- 16.2 La nuova costruzione è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01 e subordinata ai disposti dell'art. 4 delle NdA; le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se tale permesso debba essere semplice, convenzionata o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

## **17 Ristrutturazione urbanistica**

- 17.1 Sono tali tutti gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con motivato ma libero ricorso alla sostituzione edilizia, o addirittura con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.
- 17.2 La ristrutturazione urbanistica è finalizzata al riordino ambientale e funzionale di porzioni degradate del tessuto urbano o di alcuni nuclei periferici fortemente compromessi da edificazioni recenti di forte impatto paesaggistico ed è sempre soggetta a strumento urbanistico esecutivo, in ambiti perimetrati dal Consiglio Comunale, che può anche dettare, caso per caso, specifici criteri progettuali.

## **18 Nuovo impianto urbanistico**

- 18.1 Sono tali gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate o comunque carenti sotto il profilo infrastrutturale, con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e opere di urbanizzazione, al fine di consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.
- 18.2 Gli interventi di nuovo impianto sono sempre soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

## **Art. 16 STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI**

1. Si definiscono strutture edilizie pertinenziali i **fabbricati accessori** annessi, pur se non

aderenti, a edifici principali a destinazione residenziale, terziaria o produttiva come descritti nei commi seguenti. Le quantità edificabili sono stabilite per ogni area nelle Norme Specifiche, e sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli superiori.

2. Le strutture edilizie pertinenziali non possono essere utilizzate per **destinazioni d'uso** diverse da quelle per cui ne è stata concessa l'edificazione, inoltre, quelle realizzate in deroga ai parametri edificatori, ai sensi delle norme specifiche di area, sono di uso esclusivo e pertinenziale dell'unità abitativa o produttiva nel cui ambito sono collocate e non possono essere né cedute, né affittate, né comunque utilizzate disgiuntamente da essa.

3. Tutte le strutture regolate dal presente articolo devono integrarsi adeguatamente nel **contesto edilizio e ambientale** della pertinenza alla quale appartengono, anche ai fini del posizionamento, che deve essere il più defilato possibile, onde limitarne la visibilità dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del REC (art. 32); in particolare si richiamano le seguenti prescrizioni:

- a) In **aree residenziali** e agricole è escluso l'impiego di box in lamiera, di prefabbricati in c.a e di strutture a copertura piana, se non nei casi di fabbricati costruiti in aderenza all'edificio principale e che possano essere utilizzati come terrazzi, appositamente pavimentati. Per quanto riguarda i materiali di rivestimento, sono ammessi l'intonaco tinteggiato, il mattone tipo a mano, la pietra, e il legno, mentre il manto di copertura deve essere coerente con quello dell'edificio principale.
- b) In **aree per attività produttive** o nell'ambito pertinenziale di insediamenti artigianali sono ammesse tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati principali.
- c) Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili **motivazioni progettuali** mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.

#### 4. Fabbricati interrati.

- 4.1 Sono tali i fabbricati il cui solaio di copertura abbia la quota di estradosso non superiore a quella media del terreno naturale circostante, misurata sul perimetro del fabbricato medesimo, e la cui superficie laterale sia per almeno 3/5 contro terra.
- 4.2 I fabbricati interrati, ai sensi dell'art. 18 del REC, sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (e quindi del volume) quando sono destinati a locali tecnici, autorimesse con relative aree di manovra, cantine o depositi al servizio della residenza con relativi disimpegni; per tali destinazioni possono essere realizzati in tutte le aree, nei limiti quantitativi stabiliti per ogni area, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali e idrogeologici, e delle seguenti distanze:
  - a) da fabbricati di altra proprietà (entro e fuori terra), m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
  - b) da confini, m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
  - c) da strade, in misura pari alla profondità dei locali interrati misurata dal piano della strada al piano di calpestio interrato e comunque con un minimo di m 3, salva l'applicabilità delle deroghe previste all'art.13 per i fabbricati fuori terra nelle aree di antica formazione.
- 4.3 Possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito.

#### 5. Bassi fabbricati.

- 5.1 Sono tali le costruzioni fuori terra chiuse per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
  - a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
    - non superiore a m 3,00,
  - b) altezza massima al punto più alto del tetto
    - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
    - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50
- 5.2 I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto degli indici edificatori e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15
- 5.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le

seguenti distanze:

- a) rispetto ai fabbricati è previsto un distacco di m 5,00 da pareti finestrate, e di m 3,00 da pareti non finestrate, salva la possibilità di costruzione in aderenza;
- b) dalle strade e dagli spazi pubblici è stabilita una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni;
- c) dai confini di proprietà private è stabilita una distanza di m 1,50, con le seguenti ulteriori disposizioni:
  - per i bassi fabbricati di altezza massima non superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, senza assenso del vicino,
  - per i bassi fabbricati di altezza massima superiore a m 3,00 è ammessa l'edificazione a confine, previo assenso del vicino,
  - l'edificazione a distanze comprese tra m 0,00 e m 1,50 è soggetta ad assenso del confinante.

## **6. Tettoie a servizio di edifici residenziali**

- 6.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, le costruzioni fuori terra aperte per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:
  - a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
    - non superiore a m 3,00,
  - b) altezza massima al punto più alto del tetto
    - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
    - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50
- 6.2 Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature (purché non siano di impatto visivo deturpante) e ricovero di animali da cortile (purché sia rispettata la distanza minima di 10 m da strade e confini) e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15.
- 6.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma precedente.

## **7 Tettoie a servizio di attività produttive**

- 7.1 Sono tali, nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali, le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 4,50 misurata dalla quota del terreno naturale alla linea di gronda più bassa.
- 7.2 Le tettoie a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, possono avere una superficie massima di 250 mq e occupare non più del 40% dell'area libera da costruzioni, nell'ambito pertinenziale dell'azienda.
- 7.3 La loro costruzione, ove concessa dalle norme specifiche di area, deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

## **8 Serre domestiche**

- 8.1 Sono tali le costruzioni fuori terra e di altezza non superiore a metri 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituite da strutture di tipo precario, con prevalenza di tamponamenti trasparenti o traslucidi.
- 8.2 Le serre possono essere utilizzate unicamente al ricovero di piante e fiori o alla produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi, nella misura massima di mq 25,00 per ogni unità abitativa dotata di giardino di proprietà esclusiva, anche se non strettamente adiacente all'edificio principale.
- 8.3 La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e idrogeologici, e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

## **9 Strutture e manufatti per l'arredo dei giardini**

- 9.1 Sono tali, a titolo esemplificativo, le piscine aperte, i campi da tennis, i pergolati, e tutti i manufatti comunemente impiegati nell'arredo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: non sono posti limiti alla realizzazione di queste

attrezzature, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

9.2 E' sempre consentito, a prescindere dagli indici edificatori, realizzare un deposito per il ricovero degli attrezzi da giardino, alle seguenti condizioni:

- non sia ancorato stabilmente al terreno;
- sia realizzato esclusivamente con pareti perimetrali e copertura in legno, questa a due falde con pendenza massima del 40%; sono sempre escluse realizzazioni con lamiere lucide o verniciate, onduline in plastica, vetroresina, fibrocemento e simili;
- abbia superficie coperta inferiore a 9 mq e altezza massima in gronda non superiore a m. 2,20;
- la distanza minima dal confine sia non inferiore a m. 1,50;
- il posizionamento sia il più defilato possibile, onde limitarne la visibilità dagli spazi pubblici.

Questa facoltà è esclusa dal Centro storico (CS), dai Nuclei Rurali (NR), dalle Aree agricole normali (AN) e di salvaguardia ambientale (AS).”

## **Art. 17 DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO E SERBATOI**

1. Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive.

2. Nella loro localizzazione si deve tenere conto **dell'impatto sul paesaggio**, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come carrozze di autoveicoli e scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.

3. L'installazione fuori terra di **serbatoi per gas combustibile** e simili è ammessa unicamente in aree destinate ad attività produttive, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione.

## **Art. 18 OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI**

1. La realizzazione di opere in aree attigue a strade provinciali è subordinata al preventivo **nulla osta dell'Amministrazione Provinciale** per la definizione della distanza e delle caratteristiche degli accessi.

2. Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad **accessi veicolari diretti** sulle strade provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato a uso agricolo o soggetto a tutela ambientale: tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali.

## **Art. 19 STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI**

1. L'apertura di **nuovi impianti** per la distribuzione del carburante e la eventuale rilocalizzazione di quelli esistenti devono avvenire nel rispetto dei criteri di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 48-29266 del 31.1.2000 e delle seguenti disposizioni urbanistiche:

a) **ubicazione:**

- gli impianti possono essere collocati esclusivamente lungo tratti rettilinei di strade provinciali, previo accordo con l'Ente proprietario della strada, anche all'interno delle fasce di rispetto della viabilità, nelle aree non residenziali esterne al centro abitato (come definito dalla Circ. Min. LL.PP.2/12/97 n. 6372/97);

b) **distanze:**

- gli impianti possono essere collocati anche in prossimità di incroci di due strade, purché sia rispettata una distanza, dall'incrocio stesso, pari ad un triangolo avente i lati di m 90 su l'una e l'altra delle due vie,

- gli accessi veicolari all'impianto devono distare almeno m 200 dal punto di inizio di curve di raggio inferiore a m 1000,
  - sono comunque fatte salve ulteriori disposizioni del codice della strada e dei competenti uffici provinciali;
- c) **destinazioni compatibili:**  
 nell'ambito delle aree destinate agli impianti è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature con le seguenti destinazioni specifiche:
- ristorazione con Sul fino a mq 250, comprensiva di cucine e servizi accessori,
  - rivendita di giornali, tabacchi e prodotti normalmente commercializzati presso le stazioni di servizio, con superficie di vendita fino a 150 mq e Sul fino a mq 200,
  - autofficina per piccole riparazioni e vendita ricambi con Sul fino a 250 mq,
  - depositi di lubrificanti e di materiale di consumo per autoveicoli, per una superficie massima di mq 50,
  - attrezzature per il lavaggio e la pulizia dei veicoli, nel rispetto del rapporto di copertura di cui alla lettera d) successiva,
- d) **dimensionamento:**
- le aree destinate agli impianti devono avere una superficie minima di mq 2000 e una superficie massima di mq 5000 ,
  - la superficie coperta, nella quale devono essere computate anche tutte le pensiline, le tettoie, le attrezzature dell'autolavaggio e tutte le costruzioni comunque coperte, non può essere superiore a 1/2 dell'area complessiva,
- e) **aree di parcheggio**  
 nell'ambito dell'area dell'impianto deve essere individuata una superficie minima di parcheggio privato a uso pubblico pari al 10% dell'area complessiva e comunque non inferiore a 1 posto macchina (pari a mq 26), per ogni 10 mq di superficie utile lorda a destinazione commerciale e di ristorazione (comprensiva dei servizi connessi);  
 le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità alle attrezzature commerciali, in modo da essere agevolmente accessibili e da non costituire intralcio alla circolazione interna all'area dell'impianto.

## **Art. 20 DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

### **1 Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati**

La disciplina regionale del commercio si fonda sulla L.R. 28 del 12.11.99, le cui disposizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della legge urbanistica regionale (56/77). Con le disposizioni contenute negli allegati A delle successive D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, n. 347-42514 del 23.12.03 e n. 59-10831 del 24.03.06, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.

Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui sopra e nei "Criteri" di cui all'art. 8, c. 3°, D.Lgs. 114/98 approvati dal Comune.

### **2 Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale**

Il comune di Agliè, sulla base della consistenza della rete distributiva e della dotazione di servizi è classificato dall'allegato A della DCR 24.03.06 n. 59-10831 come comune minore

Esso è inoltre riconosciuto come "centro turistico di livello provinciale".

La cartografia di PRG individua e classifica le zone di insediamento commerciale secondo i disposti della DCR citata, riconoscendo come unica zona commerciale l'addensamento storico rilevante A1, coincidente con il Centro Storico esteso anche ad ambiti limitrofi.

Sulla base dei criteri fissati dalla Regione Piemonte, nel comune di Agliè non vengono individuate Localizzazioni commerciali.

Tuttavia, in sede di procedimento per il rilascio di autorizzazione di cui all'art. 15 dell'allegato A della



D.C.R. citata, è possibile pervenire al riconoscimento di localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1); il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 dell'allegato A della D.C.R., senza possibilità di deroga.

Nell'addensamento A1 è possibile attivare esercizi commerciali secondo quanto definito nella tabella regionale della Compatibilità Territoriale dello Sviluppo (TAB.4 allegato A- D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006), così come riportata nel fascicolo dei "Criteri".

Al di fuori dell'addensamento A1 è consentito attivare esclusivamente esercizi di vicinato purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

### 3 Fabbisogni di parcheggi per gli esercizi commerciali

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti sono tenuti al reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard di cui all'art. 21, 1° comma, n. 3) della L.R. 56/77 o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento dell'esercizio commerciale le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard 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 seguito riportata ed ai commi 4 e 6 dell'allegato A della DCR 24.03.06 n. 59-10831.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a 400 mq è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE CONSENTITE (A.1; L.1)	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M-SE2-3	401-2500	$N = 0,045XS$
G-SM1	fino a 4500	$N = 245 + 0,20 (S-4500)$
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC1	fino a 12000	$NCC=N+N'$ (***)
(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L. (***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale N' è uguale a $0,12xS'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.		

### 4 Misure di tutela dei beni culturali e verifica della compatibilità ambientale

A tutela degli ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal PRGC, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro.

Nel valutare caso per caso l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia possono comunque subordinare a permesso convenzionato interventi che siano ritenuti particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, definendo eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo.

Per l'insediamento di ciascun esercizio deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di

rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti, anche se non compreso in ambiti di interesse storico-artistico e documentario, deve garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.

## Art. 21 DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle presenti Norme, nel caso di **interventi pubblici** e di uso pubblico, rispetto alle distanze prescritte dai confini, alle altezze e alle tipologie edilizie.

2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle **aree agricole** unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.

3. I **poteri di deroga** di cui ai precedenti commi 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.

## Art. 22 NORME FINALI

1. Tutte le **prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite** da quanto stabilito dalla presente Variante, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

2. Sono tuttavia **confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati alla data di adozione della Variante generale e tuttora vigenti**: le previsioni in essi contenute e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE, fatto salvo il rispetto di eventuali limitazioni di ordine idrogeologico.

3. Eventuali **future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali**, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e degli SUE, ancorché già operanti.

4. Qualora si rendesse disponibile **capacità edificatoria a seguito di rinuncia** da parte degli aventi diritto, previa apposita Variante non strutturale al PRGC possono essere espressamente individuate aree edificabili, in cui trasferire detta capacità edificatoria residuale.

La titolarità di tali potenzialità edificatorie resta in capo al Comune di Agliè che pertanto può venderla e trasferirla nelle aree così individuate, in applicazione delle seguenti regole:

- il prezzo di vendita è stabilito con apposita Deliberazione della Giunta Comunale;
- il Comune tiene un registro nel quale sono annotate le quantità di capacità edificatoria venduta ed è progressivamente aggiornata la quantità ancora disponibile,
- le vendite sono di norma effettuate con la convenzione degli interventi attuativi delle aree destinatarie;
- per la capacità edificatoria oggetto di vendita e trasferimento è dovuto uno standard di 10 mq/ab da dismettere o assoggettare ad uso pubblico nell'area che usufruisce della capacità edificatoria, non sono richieste ulteriori monetizzazioni

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Area comprendente il complesso monumentale del parco e del castello ducale e il nucleo abitato originario, caratterizzato da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico e con alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati o costruiti recentemente con tipologie non conformi al contesto.

**FINALITA' DEL PRG**

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1, c2, c3); turistico-ricettiva (t1 t2 t3); direzionale (d); socio-assistenziale (h1 h2), servizio pubblico (s f)

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. C2 PREVEDE IL RESTAURO CONSERVATIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo.

**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. C2 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A**

**INTERVENTO DIRETTO**

**PERMESSO CONVENZIONATO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A <sup>(1)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup>, cambio di destinazione d'uso, demolizione senza ricostruzione limitatamente a fabbricati minori ed accessori quali tettoie, ricoveri attrezzi, ecc.

Demolizione con ricostruzione vincolata <sup>(5)</sup>

**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. C2 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**

**INTERVENTO DIRETTO**

**PERMESSO CONVENZIONATO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B <sup>(3)</sup>, ampliamento igienico-funzionale <sup>(4)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup>, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di sottotetti e rustici <sup>(7)</sup>.

Demolizione con ricostruzione vincolata <sup>(5)</sup>.

Qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative.

**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. C2 PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA**

**INTERVENTO DIRETTO**

**PERMESSO CONVENZIONATO**

**STRUMENTO ESECUTIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B <sup>(3)</sup>, ampliamento igienico-funzionale <sup>(4)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup>, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso.

Sostituzione edilizia di edifici accessori, senza cambio di destinazione d'uso <sup>(6)</sup>.

Qualunque intervento edilizio, tra quelli ammissibili con intervento diretto, qualora comporti la formazione di nuove unità abitative.

Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice territoriale di area con incremento di carico insediativo <sup>(6)</sup>

## NOTE

- (1) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo B finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, purché l'intervento non comporti alterazione della sagoma e delle tipologie edilizie.
- (2) Qualora sia dimostrata l'impossibilità di riutilizzare strutture accessorie esistenti, con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di:
- fabbricati interrati senza limiti dimensionali a condizione che la rampa di accesso sia preferibilmente interna agli edifici esistenti o comunque venga dimensionata e posizionata in modo da inserirsi nei cortili e nei giardini senza pregiudicarne l'unitarietà spaziale e senza essere visibile dalla pubblica via,
  - tettoie, bassi fabbricati (escluso il ricovero di animali da cortile) e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di  $RC = 20\%$  riferito alla superficie libera pertinenziale, purché siano realizzati con materiali e tipologie coerenti al contesto e siano posizionati in modo da inserirsi nei cortili e nei giardini senza pregiudicarne l'unitarietà spaziale e senza essere visibile dalla pubblica via,
  - strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) La Tav. C2 distingue gli edifici soggetti a ristrutturazione di tipo B in base all'entità della sopraelevazione ammessa:
- edifici privi di contrassegno letterale : sopraelevazione fino a cm 100;
  - edifici contrassegnati con le lettere Bm : sopraelevazione fino a cm 60;
  - edifici contrassegnati con le lettere Bs : sopraelevazione non consentita, se non di quanto strettamente necessario all'adeguamento dimensionale delle strutture del tetto (comunque non superiore a cm 20); con la eventuale sopraelevazione del tetto non possono essere superati i 4 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.
- (4) Concedibile, una tantum e solo sui lati interni degli edifici, con esclusione dei lati verso strada, fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq solo per la chiusura di scale esterne o per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.
- (5) Ammissibile solo per edifici su cui espressamente prevista dalla Tav. C2 o in caso di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali della ricostruzione, affinché garantisca la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio (quando necessario), sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali. Per gli edifici su cui è prevista la ristrutturazione B, la ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalla precedente nota (4), subordinatamente all'acquisizione del parere favorevole della Commissione regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i...
- (6) Attuabile con permesso di costruire convenzionato quando sia relativa alla demolizione con ricostruzione anche con diverso posizionamento di fabbricati minori, senza cambio di destinazione d'uso e con aumento di volume non superiore al 20%; in tutti gli altri casi è soggetta a Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 17, comma 8 della L.R. 56/77, in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari, subordinatamente all'acquisizione del parere favorevole della Commissione regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
- (7) In via prioritaria, e nel rispetto dei valori architettonici tutelati ai sensi dell'art. 32 del REC, i piani terreni dei rustici devono essere destinati ad autorimessa privata onde soddisfare il fabbisogno di almeno un posto macchina per ogni unità abitativa esistente nell'edificio principale al quale il rustico è pertinente e per ogni ulteriore unità abitativa che venga realizzata con il recupero della restante volumetria del rustico. In ogni caso deve essere esclusa la possibilità di edificare bassi fabbricati a qualunque uso destinati per quegli edifici che possano utilizzare come accessori le travate e i rustici esistenti. Allo stesso modo non possono essere edificati bassi fabbricati visibili da strade e spazi pubblici o comunque tali da alterare l'impianto unitario delle corti. Deve ritenersi invece ammissibile la realizzazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa ubicati lungo i lati di cortili o giardini non visibili da spazi pubblici e pertinenziali a unità abitative sprovviste di possibilità alternative per il ricovero delle autovetture.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente (oltre alla sopraelevazione ammessa con ristrutturazione B)		It = 2,0 mc/mq. Rc = 60%. H = 10,50 m

## STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 20 delle NdA, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 40% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostitutiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.	In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 40% della Sul per le attività commerciali e terziarie. Le aree non vengono dismesse se inferiori a mq 25 (un posto auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.	

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

### PORTICI E LOGGIATI

Le Tavv. C1 e C2 individuano puntualmente portici e loggiati di pregio architettonico, da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero edificio del quale fanno parte, eventualmente liberandoli da tamponamenti o deformazioni superfetative. E' fatto divieto di chiudere le aperture di portici e loggiati con murature o serramenti. Al più, anche nell'ambito di interventi di restauro, è consentita la loro chiusura con vetri, purché non riflettenti, piazzati a filo interno delle murature in modo che il telaio risulti invisibile dall'esterno.

### MANUFATTI DA CONSERVARE.

La Tav. C1 individua puntualmente i singoli elementi di pregio storico-artistico (portali, edicole, affreschi, murature) da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero edificio del quale fanno parte.

### VERDE DI PREGIO

Per la disciplina specifica di tali ambiti si rimanda all'art. 36 delle presenti norme.

**MODIFICHE ex. Art. 17 c. 8, L.R. n 56/77.**

Con modifiche ex. Art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a P.diR. su cui intervenire con sostituzione edilizia purché tali ambiti non siano limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma si estendano all'intero immobile e sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà, e l'intervento non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i., i quali andranno comunque preservati.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i.. In ogni caso il passaggio alla ristrutturazione edilizia di tipo B non può comportare sopraelevazioni del tetto superiori a 60 cm e non può comportare modifiche né di sagoma, né di altezza, né di lineamenti formali sulle facciate prospicienti spazi pubblici. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento, sempre fatte salve ulteriori successive prescrizioni del Settore "Beni Ambientali" della Regione.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Insedimenti per lo più di antica formazione, costituenti talora la struttura originaria dei nuclei frazionali sparsi sul territorio, caratterizzati da edifici rurali e da infrastrutture per attività agricole di non rilevante pregio documentario o ambientale, talora frammisti a edifici di più recente costruzione, anche a destinazione non agricola.

**FINALITA' DEL PRG**

Recupero, ristrutturazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, salvaguardando l'aspetto planovolumetrico e tipologico, senza imposizione di un rigido rispetto delle preesistenze se non nei casi espressamente definiti, individuati con la lettera "D", dalle tavole di PRGC. Possibilità di limitati interventi di completamento, purché rispettosi delle strutture insediative di più antica formazione e dei valori paesaggistici.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1, solo dove già in atto); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2); agricola (a1, a7), direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere interne ex art. 26 L.47/85, ristrutturazione edilizia di tipo A e B <sup>(5)</sup> , integrazione pertinenziale <sup>(1)</sup> , ampliamento igienico-funzionale <sup>(2)</sup> , demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata <sup>(6)</sup> , cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.		
	Sostituzione edilizia <sup>(3 - 6)</sup> , ampliamento con incremento di carico insediativo,	
		nuova costruzione <sup>(4)</sup>

**NOTE**

- <sup>(1)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nei casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture esistenti, bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc=50%, tettoie al servizio di attività produttive già esistenti alla data di adozione del presente PRG, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- <sup>(2)</sup> Per i soli edifici uni-bifamiliari fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc. Sugli edifici rurali di antica formazione di interesse documentario (evidenziati in cartografia e contrassegnati con la lettera D) l'ampliamento è concedibile solo per documentate esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto (comunque non superiore a 60 cm); gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio.
- <sup>(3)</sup> E' ammessa la ricostruzione della volumetria esistente anche in eccedenza a Lt, ma nel rispetto di Rc.
- <sup>(4)</sup> Ammessa esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di realizzare ampliamenti dei fabbricati esistenti in ambiti che dovranno essere perimetrati con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 17, comma 8 della L.R. 56/77, previa definizione del riassetto viario e degli aspetti localizzativi, tipologici e formali delle nuove costruzioni che devono risultare coerenti ai tessuti edificati di antica formazione.
- <sup>(5)</sup> Con interventi di ristrutturazione di tipo B è ammessa la sopraelevazione del tetto fino a un massimo di cm 100 per il patrimonio edilizio ordinario, e fino a un massimo di cm 60 per gli edifici di interesse documentario (evidenziati in cartografia e contrassegnati con la lettera D).
- <sup>(6)</sup> Non è consentita la sostituzione edilizia di edifici di interesse documentario. La demolizione con ricostruzione è ammissibile solo in presenza di comprovato dissesto statico documentato da perizia e la ricostruzione deve comunque riproporre gli elementi edilizi originari.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = maggiore fra esistente e 7,50 m		It = 0,5 mc/mq. Rc = 50%. H = 7,50 m

## STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per le destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 50% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE.	In ambito di SUE e permesso convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura di 5 mq per abitante insediato o del 40% della Sul per le attività commerciali e terziarie.  Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.	

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie interne agli agglomerati che pur non essendo esplicitamente pubbliche presentino a giudizio del Comune una utilità pubblica, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

### EDIFICI DI INTERESSE DOCUMENTARIO

Tutti gli interventi eseguiti sugli edifici di interesse documentario (evidenziati nelle tavole di PRGC e contrassegnati con la lettera "D") devono sempre prevedere la conservazione delle caratteristiche tipologiche peculiari, con particolare riferimento a ballatoi, geometria delle facciate, dimensioni e proporzioni delle aperture, pendenza, forma e materiali delle coperture.



**ART. 25 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA'  
INSEDIATIVA ESAURITA**

**RE**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree di recente formazione, caratterizzate da un'edificazione intensiva, con tipologia plurifamiliare o uni-bifamiliare su lottizzazione di piccolo taglio.

**FINALITA' DEL PRG**

Conferma delle quote edilizie realizzate.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 16**

**INTERVENTO DIRETTO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B <sup>(1)</sup>, ampliamento igienico-funzionale <sup>(2)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup>, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia <sup>(4)</sup>, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e sottotetti.

**NOTE**

- <sup>(1)</sup> Per i soli edifici uni-bifamiliari e purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- <sup>(2)</sup> Per i soli edifici uni-bifamiliari fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc.
- <sup>(3)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati, bassi fabbricati nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa
- <sup>(4)</sup> Nei limiti della volumetria esistente e nel rispetto di Rc.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

If = esistente  
Rc = 40%.  
H = esistente

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**NORME SPECIFICHE PER L'AREA RE 5**

L'area RE 5 è un ambito urbano di antica formazione caratterizzato da residenze e da infrastrutture connesse a un opificio insediato, che, nonostante i molteplici interventi di trasformazione e di frammentazione subiti nel corso del tempo, presenta tuttavia una struttura urbanistica sostanzialmente unitaria, caratterizzata da alcuni singoli elementi di particolare interesse storico-documentario.

In tale area il PRG si pone come obiettivi il recupero, la ristrutturazione, il riuso e l'eventuale sostituzione del patrimonio edilizio esistente, finalizzati alla conservazione dei singoli elementi di pregio e alla ricostituzione della struttura unitaria del complesso.

Gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia di tipo B sono soggetti alla preventiva redazione di Piano di Recupero esteso a tutta l'area o a sub-ambiti significativi perimetrati dal Consiglio Comunale, subordinatamente al parere favorevole della commissione di cui all'art. 91 bis della L.U.R.; in ogni caso non possono essere oggetto di demolizione l'androne e il portale di accesso da Piazza Setificio e la cappella della Consolata, per i quali è prescritto il restauro conservativo.

# ART. 26 – AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE A BASSA DENSITA' EDILIZIA

Rla

## DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree edificate di più o meno recente formazione, costituite generalmente da case uni-bifamiliari con ampio giardino recintato, prive di valori architettonici o ambientali da salvaguardare.

## FINALITA' DEL PRG

Adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con eventuale moderato utilizzo edificatorio delle ampie aree pertinenziali, senza che venga tuttavia compromesso l'equilibrio esistente tra le quantità edilizie e le superfici a giardino privato.

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

## INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B <sup>(1)</sup> , ampliamento igienico-funzionale <sup>(2)</sup> , integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup> , demolizione senza ricostruzione e/o con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, recupero abitativo di sottotetti e rustici.	
Cambio di destinazione d'uso <sup>(4)</sup> , ampliamento con incremento di carico insediativo <sup>(5)</sup> .	cambio di destinazione d'uso <sup>(4)</sup> , ampliamento con incremento di carico insediativo <sup>(5)</sup> , nuova costruzione <sup>(5)</sup> .

### NOTE

- <sup>(1)</sup> Purché, con la eventuale sopraelevazione del tetto, ammessa fino a cm 150, non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- <sup>(2)</sup> Del 20 % della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 30 mq.
- <sup>(3)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:
- fabbricati interrati misura massima di 60 mq per ogni unità abitativa e solo se consentiti dalle prescrizioni geologiche;
  - bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area (If 0,3 mc/mq e Rc 20%);
  - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
  - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 20% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
  - tettoie nel rispetto di Rc 20%;
  - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
  - sono sempre ammesse serre e strutture per l'arredo dei giardini.
- <sup>(4)</sup> Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per servizi pubblici.

- <sup>(5)</sup> Nuove singole unità abitative, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, sono realizzabili unicamente:
- in ampliamento di edifici esistenti o nell'ambito pertinenziale degli stessi;
  - su lotti risultanti liberi alla data di adozione preliminare della Revisione Generale di PRGC;
  - in caso di frazionamento dal quale risulti rispettato l'indice fondiario stabilito dal piano sia per l'edificio esistente sul suo lotto di pertinenza, sia per quello edificabile sul lotto residuo.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
If = 0,3 mc/mq Rc = 20% H = maggiore fra esistente e m 7,50.	If = 0,3 mc/mq. Rc = 20%. H = 7,50 m.

## STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.	E' richiesta la monetizzazione delle aree per servizi pubblici, nelle misura di 25 mq per abitante insediato. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili devono essere dismesse o assoggettate a uso pubblico aree per servizi pari all'80% della Sul derivante da cambi di destinazione d'uso, ampliamenti e/o nuove costruzioni.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### TUTELA DEL VERDE

Qualsiasi intervento edificatorio o di trasformazione dello stato dei luoghi deve essere rispettoso del verde dei giardini privati, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite e l'abbattimento di alberi, soprattutto se di grandi dimensioni.

# ART. 27 - AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE

## A MEDIA DENSITA' EDILIZIA

# Rib

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree edificate di recente formazione, di composizione urbanistica e di densità eterogenee, prive di valori architettonici o ambientali da salvaguardare e nelle quali la principale criticità è rappresentata dalla debolezza dell'impianto infrastrutturale, conseguente allo sviluppo disordinato e disaggregato dell'edificazione.

### FINALITA' DEL PRG

Adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con completamento delle aree residuali ancora edificabili e della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### INTERVENTO DIRETTO

#### PERMESSO CONVENZIONATO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B <sup>(1)</sup>, ampliamento igienico-funzionale <sup>(2)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup>, demolizione senza ricostruzione e/o con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, recupero abitativo di sottotetti e rustici .

cambio di destinazione d'uso <sup>(4)</sup>, ampliamento con incremento di carico insediativo <sup>(5)</sup> .

cambio di destinazione d'uso <sup>(4)</sup>, ampliamento con incremento di carico insediativo <sup>(5)</sup>, nuova costruzione <sup>(5)</sup> .

#### NOTE

<sup>(1)</sup> Purché, con la eventuale sopraelevazione del tetto, ammessa fino a cm 150, non vengano superati i 3 piani fuori terra.

<sup>(2)</sup> Del 20 % della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 30 mq.

<sup>(3)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:

- fabbricati interrati nella misura massima di 40 mq per ogni unità abitativa e solo se consentiti dalle prescrizioni geologiche;
- bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area (If 0,5 mc/mq e Rc 40%);
- bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
- bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 40% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
- tettoie nel rispetto di Rc 40%;
- tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
- sono sempre ammesse serre e strutture per l'arredo dei giardini.

Gli accessori pertinenziali realizzati in deroga a If e Rc non possono essere cumulativamente superiori a mq 30.

<sup>(4)</sup> Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per servizi pubblici.

- <sup>(5)</sup> Nuove singole unità abitative, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, sono realizzabili unicamente:
- in ampliamento di edifici esistenti o nell'ambito pertinenziale degli stessi;
  - su lotti risultanti liberi alla data di adozione preliminare della Revisione Generale di PRGC;
  - in caso di frazionamento dal quale risulti rispettato l'indice fondiario stabilito dal piano sia per l'edificio esistente sul suo lotto di pertinenza, sia per quello edificabile sul lotto residuo.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
<p>If = 0,5mc/mq            Rc = 40%.            H = maggiore fra esistente e m 7,50.</p>	<p>It = 0,5mc/mq.            Rc = 40%.            H = 7,50 m.</p>

## STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
<p>Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.</p>	<p>E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie.            Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie.            La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.</p>

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio inedificate a stretto margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune.

**FINALITA' DEL PRG**

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1, nella localizzazione L1 le destinazioni d'uso commerciali sono disciplinate dall'art. 20), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale (2), demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso.		
nuova costruzione (3)	nuova costruzione (4)	nuova costruzione (5), nuovo impianto urbanistico

**NOTE**

- (1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati, bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) Con intervento diretto è ammessa la costruzione di un solo edificio anche plurifamiliare, purché ciò non comporti lottizzazione di aree e non siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.
- (4) Con permesso di costruire convenzionato è ammessa la costruzione di due edifici anche plurifamiliari, con suddivisione della area in un massimo di due lotti. Il ricorso a permesso convenzionato è comunque sempre obbligatorio nei casi in cui siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.
- (5) Il ricorso a SUE è obbligatorio quando ricorre uno dei seguenti casi:
- costruzione di più di due edifici
  - divisione in più di due lotti di un'area libera o frazionata da un'area già edificata
  - costruzione di volumetrie superiori a mc 5000.

La progettazione dello SUE deve sempre garantire adeguati accessi veicolari a tutti i lotti. Le aree di completamento RC8, RC18, RC21, RC23, RC25 in fregio alla viabilità provinciale non potranno avere accessi diretti su questa, bensì esclusivamente dalla viabilità secondaria.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 35% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 40%. H = 7,50 m

## STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.	<p>Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.</p> <p>E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.</p>	

**ART. 29 - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI TIPO  
SOCIO - ASSISTENZIALE**

**TS**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Strutture di ospitalità e assistenza per anziani (TS2, TS3 e TS4) e per il recupero di tossicodipendenti (TS1)

**FINALITA' DEL PRG**

Conferma delle strutture e delle destinazioni in atto con eventuali ampliamenti.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Socio-assistenziale e ospedaliera (h); servizio pubblico.

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

**INTERVENTO DIRETTO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B <sup>(1)</sup>, ampliamento igienico funzionale <sup>(2)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup>, ampliamento con incremento di carico insediativo <sup>(4)</sup>

**NOTE**

<sup>(1)</sup> Con ristrutturazione edilizia di tipo B non è ammessa la sopraelevazione dei tetti.

<sup>(2)</sup> Nel limite massimo di Sul mq 100, per documentate esigenze di adeguamento alle normative sanitarie.

<sup>(3)</sup> Nella sola area TS1, con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17 è ammessa la realizzazione di: bassi fabbricati e/o tettoie nella misura massima complessiva di 100 mq, a condizione che tali strutture non siano stabilmente fondate al suolo, siano occultate alla vista da valle con opportune schermature vegetali e siano autorizzate dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

<sup>(4)</sup> E' consentito esclusivamente per il Ricovero Tappero (TS4), con ampliamento massimo pari a 1.000 mc per una superficie coperta di 150 mq e per la Casa di Riposo S. Anna (TS3), con ampliamento massimo pari a 8.000 mc per una superficie coperta di 1.200 mq in aggiunta alle quantità già previste dal PEC in corso di attuazione.



**ART. 30 - IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI  
IN AREE IMPROPRIE**



**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree destinate ad attività produttive esistenti, soprattutto a carattere artigianale, situate per lo più in prossimità di zone residenziali.

**FINALITA' DEL PRG**

Incentivazione alla rilocalizzazione convenzionata, attraverso la possibilità di riconversione in residenziale e/o terziario; in subordine, mantenimento dell'attività, con possibilità di limitata espansione per adeguamento igienico-funzionale.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r2, r4); produttiva (p1 e p2, solo dove già in atto); commerciale (c1, c7), turistico-ricettiva (t1, t2, t3); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento <sup>(1)</sup> , integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup> , demolizione senza ricostruzione.	Integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup> , <sup>(3)</sup> cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica
<p><b>NOTE</b></p> <p><sup>(1)</sup> E' consentito l'ampliamento fino al 10% della superficie coperta esistente, con un minimo comunque concesso di mq 50 e nel rispetto di Rc=30%.</p> <p><sup>(2)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati, bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc, tettoie al servizio di attività produttive, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini;</p> <p><sup>(3)</sup> Gli interventi sono subordinati alla rilocalizzazione o interruzione dell'attività produttiva con riutilizzo dell'area per le destinazioni ammesse (ad eccezione di quella produttiva), nell'ambito di SUE unitario.</p>	

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = 30% H = maggiore fra esistente e m 7,50	It = 0,6 mc/mq Rc = 50%. H = 7,50 m

## STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per gli ampliamenti delle destinazioni in atto non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate. E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative, purché integrate nell'edificio produttivo stesso, o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, nel rispetto di  $R_c = 50\%$ , per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

### MUTAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA

Con riguardo alle problematiche ambientali, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti.

In particolare è vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

### AREA II1

La trasformazione di tale area, attigua alla zona T dei Luoghi Gozzaniani, deve armonizzarsi con le finalità di tutela e valorizzazione enunciate all'art. 35 delle presenti Norme. In particolare, si prescrive che qualsiasi intervento edilizio finalizzato all'insediamento di destinazioni d'uso diverse da quelle in atto è subordinato alla demolizione della esistente struttura prefabbricata e alla ricostruzione di volumi di impianto, morfologia e tipologia costruttiva tradizionali, con un solo piano fuori terra, altezza massima di m 4,50. e qualsiasi intervento di ristrutturazione e/o ampliamento o finalizzato all'insediamento di destinazioni d'uso diverse da quelle in atto sia subordinato al preventivo parere dell'ARPA per quanto attiene il vincolo di cui all'art. 13, c. 5 delle presenti Norme.

### AREE II1, II2 e II6

In occasione degli interventi di ristrutturazione, ampliamento o integrazione pertinenziale delle attività produttive dovranno essere previste mascherature vegetali di pronto effetto per l'abbattimento delle immissioni inquinanti (rumore, polvere, ecc.) e per la mitigazione dell'impatto visivo lungo i confini verso le aree a diversa destinazione.

**ART. 31 - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE  
DI RIORDINO E COMPLETAMENTO**

**IR**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture idonee all'attività produttiva.

**FINALITA' DEL PRG**

Mantenimento con possibilità di espansione delle attività esistenti e realizzazione di nuove unità produttive

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c4, nella localizzazione L1 le destinazioni d'uso commerciali sono disciplinate dall'art. 20); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento <sup>(1)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup>, demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso.

sostituzione edilizia, nuova costruzione <sup>(3)</sup>.

**NOTE**

<sup>(1)</sup> A ogni insediamento produttivo esistente, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è consentito l'ampliamento fino al 50 % della superficie utile lorda, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 150 e nel rispetto di Rc=50% verificato sull'area pertinenziale dell'azienda.

<sup>(2)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di attività produttive, serre strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

<sup>(3)</sup> Ammesse nel rispetto di It e Rc, sia per l'espansione delle attività esistenti e sia per la realizzazione di nuove unità produttive su lotti liberi.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

Uf = 1 mq/mq  
Rc = 60%.  
H = 10 m

Ut = 1 mq/mq  
Rc = 60%.  
H = 10 m (cfr. prescrizioni particolari)

## STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.	<p>Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi pubblici, calcolate nella misura del 10 % della St impegnata, reperendo i parcheggi in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile per la strada e prevedendo la realizzazione di aree verdi densamente alberate, anche con funzione mitigativa dell'impatto paesaggistico degli insediamenti produttivi.</p> <p>Per attività commerciali o assimilabili le aree a servizi da dismettere o assoggettare devono essere pari al 100% della Sul e non ne è ammessa in nessun caso la monetizzazione.</p>

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

### PERTINENZE RESIDENZIALI

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

Gli interventi edilizi ammessi sulle pertinenze residenziali sono quelli previsti per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita all'art. 25 delle Nda. Tali unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo, realizzate con tipologia edilizia non contrastante con le caratteristiche dell'area industriale.

### MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

In occasione degli ampliamenti o dell'insediamento di nuovi impianti produttivi i corpi di fabbrica aggiunti dovranno rispettare dai confini verso le aree a diversa destinazione la distanza di almeno 10 metri. In tale zona filtro dovranno essere previste mascherature vegetali di pronto effetto per l'abbattimento delle immissioni inquinanti (rumore, polvere, ecc.) e per la mitigazione dell'impatto visivo.

### AREA IR1

Per gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia di tipo A sugli edifici di più antica formazione, individuati dal piano ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 13bis.

### AREA IR3

Qualsiasi intervento attuativo, anche parziale, all'interno dell'ambito perimetrato e contrassegnato con il simbolo #, è subordinato alla cessione o all'assoggettamento a uso pubblico delle aree I4.

### AREA IR6

L'ampliamento ammesso è contenuto nel 50% della Sul, sempre nel rispetto di  $R_c = 50\%$ , ferme restando le altre norme e prescrizioni.

### MAGGIORI ALTEZZE

Il superamento dell'altezza massima di m 10 è ammesso solo per interventi edificatori disciplinati da SUE e comunque solo a fronte di documentate esigenze tecnologiche legate a particolari caratteristiche delle lavorazioni.

Il PEC deve contenere un'approfondita relazione paesaggistica, redatta secondo i criteri del DPCM 12/12/05 e corredata da elaborati grafici (fotoinserti) che consentano di valutare la sostenibilità delle proposte

progettuali e l'efficacia delle misure adottate per la mitigazione degli impatti visivi.

In particolare i fotoinserti, da eseguirsi con tecniche di grafica virtuale in grado di simulare esattamente l'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi, devono documentare l'impatto sulle seguenti visuali panoramiche:

- dalla strada per Ozegna (almeno da due punti),
- dalla strada per Feletto,
- dal Belvedere del Castello,
- dal terrazzamento più elevato del Cimitero.

#### **AREA IR 7**

Sull'area, attigua e pertinenziale ad un'attività di autonoleggio e trasporto persone esistente in Comune di Bairo, è ammessa la realizzazione di un fabbricato a uso deposito automezzi, di superficie coperta massima pari a mq 300, che al fine di non determinare contrasti con gli edifici residenziali circostanti deve essere costruito nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- l'altezza massima non deve superare i m 6,00 misurati alla linea di gronda,
- le murature esterne devono essere intonacate e adeguatamente tinteggiate,
- la copertura deve essere realizzata a pendenze tradizionali e manto in tegole curve di colore rosso,
- le finestre devono essere analoghe a quelle degli edifici civili, con divieto di finestre a nastro e vetrate in u-glass,
- i portoni devono essere tinteggiati in colori armonici a quelli scelti per le facciate dell'edificio,
- l'eventuale recinzione del fondo deve rispettare il triangolo di visibilità in corrispondenza dell'intersezione tra la strada comunale e quella provinciale.

# ART. 32 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

# IN

## DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree inedificate limitrofe a insediamenti industriali esistenti o nuove localizzazioni per attività industriali.

## FINALITÀ DEL PRG

Ampliamento degli insediamenti industriali esistenti nelle aree contigue, o insediamento di nuove attività

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c4), direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

## INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<sup>(1)</sup> manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento, cambio di destinazione d'uso.		
	nuova costruzione <sup>(2)</sup>	nuovo impianto urbanistico <sup>(2)</sup>

### NOTE

<sup>(1)</sup> Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.

<sup>(2)</sup> L'attuazione è subordinata alla predisposizione di SUE estesi all'intero ambito di ogni singola area.

Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 8 lett. c) della L.R. 56/77, può suddividere le zone in due o tre stralci purché la loro autonoma edificazione non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area, garantendo l'occupazione progressiva e ordinata del territorio privilegiando quale asse di espansione l'asse est - ovest, dal centro verso l'esterno dell'abitato; inoltre, limitatamente ad interventi non superiori a 1000 mq di Sul, su terreni che risultino agevolmente accessibili e allacciabili alle reti infrastrutturali, il Consiglio Comunale può stralciare singoli lotti, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato concordando con i soggetti attuatori la realizzazione di eventuali opere che possano, in futuro, integrarsi funzionalmente nell'urbanizzazione dell'intero ambito.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	It = 1 mq/mq Rc = 60%. H = 10 m	It = 1 mq/mq Rc = 60%. H = 10 m (cfr. prescriz. particolari)

## STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	<p>E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per servizi nella misura del 20% della superficie territoriale impegnata, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada.</p> <p>In tali aree, da destinarsi prevalentemente a parcheggio, devono essere previste adeguate dotazioni di verde (aiuole e alberate) finalizzate a mitigare l'impatto delle superfici bitumate.</p> <p>In nessun caso sono ammesse monetizzazioni delle superfici richieste ai sensi di legge.</p>	

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE**

Non è ammesso l'insediamento di attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94..

### **PERTINENZE RESIDENZIALI**

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente. Tali unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo, escludendo la tipologia isolata e realizzate con caratteri edilizi non contrastanti con le caratteristiche dell'area industriale.

### **MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE**

Le costruzioni in progetto dovranno rispettare dai confini verso le aree a diversa destinazione la distanza di almeno 10 metri. In tale zona filtro dovranno essere previste mascherature vegetali di pronto effetto per l'abbattimento delle immissioni inquinanti (rumore, polvere, ecc.) e per la mitigazione dell'impatto visivo.

### **NORME ACUSTICHE**

Riguardo all'accostamento critico potenziale tra l'area industriale IN3 e l'area di tutela T4 sarà fatto obbligo ai richiedenti i provvedimenti abilitativi all'attività edilizia l'elaborazione di idonea Documentazione di Impatto Acustico (art.10 della L.R. 52/2000) atta a dimostrare il rispetto dei limiti acustici stabiliti per le diverse aree del Piano di Classificazione acustica (PCA) in rapporto alla realizzazione dei nuovi insediamenti produttivi in area IN3, e inoltre, le situazioni di accostamento critico potenziale saranno periodicamente oggetto di monitoraggio acustico al fine di verificare il rispetto dei limiti stabiliti dal PCA. Nel caso di superamento dei limiti si procederà alla predisposizione di uno specifico Piano di Risanamento Acustico.

### **MAGGIORI ALTEZZE**

Il superamento dell'altezza massima di m 10 è ammesso solo per interventi edificatori disciplinati da SUE e comunque solo a fronte di documentate esigenze tecnologiche legate a particolari caratteristiche delle lavorazioni.

Il PEC deve contenere un'approfondita relazione paesaggistica, redatta secondo i criteri del DPCM 12/12/05 e corredata da elaborati grafici (fotoinserti) che consentano di valutare la sostenibilità delle proposte progettuali e l'efficacia delle misure adottate per la mitigazione degli impatti visivi.

In particolare i fotoinserti, da eseguirsi con tecniche di grafica virtuale in grado di simulare esattamente l'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi, devono documentare l'impatto sulle seguenti visuali panoramiche:

- dalla strada per Ozegna (almeno da due punti),
- dalla strada per Feletto,
- dal Belvedere del Castello,
- dal terrazzamento più elevato del Cimitero.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli, con presenza diffusa di edifici non più destinati all'attività rurale. Tali ambiti non costituiscono ad alcun titolo attesa edificatoria né sotto il profilo urbanistico né per eventuali diritti acquisiti.

**FINALITA' DEL PRG**

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio diffuso..

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1); commerciale (c1), agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8), servizio pubblico (s), è vietato l'insediamento di allevamenti di tipo industriale. Le destinazioni r1, p1, c1, s sono ammesse limitatamente all'esistente.

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15****INTERVENTO DIRETTO**

Tutti quelli previsti dall'art. 15, con riferimento alle differenziazioni applicative di cui alle Prescrizioni Particolari

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

If (relativo esclusivamente alle residenze rurali) = in base all'art. 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 56/77

Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola) = 30% della superficie fondiaria del lotto

H = 7,50 m

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****PERMESSI DI COSTRUIRE IN AREA AGRICOLA**

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciabili esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/77.

**RESIDENZE AGRICOLE**

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, purché nello stesso Comune o in Comuni confinanti, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 50% della intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire.

La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) 1500 mc.



## **RESIDENZE NON AGRICOLE**

Sulle residenze esistenti non destinate a servizio dell'agricoltura, limitatamente agli edifici uni-bifamiliari e loro ambiti di pertinenza (intesi come aree recintate circostanti gli edifici o come intorno di raggio non superiore a 30 m, in assenza di recinzioni), sono consentiti ampliamenti pari al 20 % della Sul residenziale, con un minimo comunque consentito di 30 mq e un massimo ammissibile di 100 mq di Sul residenziale per ogni unità abitativa ed ampliamenti della superficie coperta, per la realizzazione di porticati e tettoie (nel rispetto dei requisiti fissati dal REC) pari al 50% dell'esistente. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di  $R_c=50\%$ , serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

## **BASSI FABBRICATI NON PERTINENZIALI**

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 30 mq di Sul, concessi una tantum, a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, per ogni appezzamento coltivato di proprietà unitaria di superficie non inferiore a 1.000 mq, con divieto di costruire in aderenza accorpando due o più bassi fabbricati e di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma.

## **DISTANZE**

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
  - Distanza minima dalle altre aree di PRG per fienili, depositi, ricoveri macchinari e attrezzi m 15,00
  - Distanza minima dalle altre aree di PRG per ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili m 25,00
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziale dell'azienda
  - Distanza minima dalle altre aree di PRG ad eccezione delle NR e da edifici civili residenziali: m 70,00
  - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore : m 15,00
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Suini e avicunicoli)
  - Distanza minima da aree di PRG m 200,00
  - Distanza minima da edifici residenziali in area agricola m 100,00
  - Distanza minima dalla residenza del conduttore m 12,50

Le distanze di cui al presente punto sono derogabili per l'allevamento suinicolo connesso al Centro di Ricerca Integrato previsto nell'ambito delle cascine ducali (Lavanderia, Mandria e Gozzani), per il quale si applicheranno i parametri contenuti nel progetto di approvazione regionale.

## **IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI**

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta.

## **RIUTILIZZO DI STRUTTURE EX-RURALI**

Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 15 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo B con cambio di destinazione d'uso, in funzione residenziale (r1) o compatibile, purché tali fabbricati

- siano già esistenti alla data di adozione del presente PRG, e comunque siano stati ultimati da più di dieci anni rispetto al momento in cui viene richiesto il cambio di destinazione d'uso;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti finestrate; in ogni caso non sono ammessi il recupero abitativo e la demolizione e ricostruzione allo stesso scopo, delle strutture di tipo industriale;
- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di adeguate attrezzature per il corretto smaltimento delle acque reflue;
- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture disadornate o non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art. 32 del REC.

Le strutture prefabbricate di tipo industriale possono essere unicamente riutilizzate come depositi non nocivi, compatibili con le caratteristiche del contesto agricolo circostante.

## ART. 34 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE **AS**

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree libere destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale. Tali ambiti non costituiscono ad alcun titolo attesa edificatoria né sotto il profilo urbanistico, né per eventuali diritti acquisiti.

### FINALITA' DEL PRG

Salvaguardia fisico-morfologica con divieto di nuove edificazioni o trasformazioni del suolo che possano alterarne le caratteristiche ambientali.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r3, r4, ove già esistenti), Agricola (a1, a2, a3), servizio pubblico (s).

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### INTERVENTO DIRETTO

Sul patrimonio edilizio sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali AN, compresi gli ampliamenti igienico-funzionali e le integrazioni pertinenziali, ma con divieto di nuove costruzioni, anche se destinate all'attività agricola.

E' ammessa la realizzazione di strade private al servizio di unità residenziali esistenti o in progetto, oltre alla sistemazione dei giardini pertinenziali con costruzione di relative recinzioni.

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Sono confermate le consistenze edilizie in atto, a meno degli incrementi indotti dai tipi di intervento edilizio ammessi. Le superfici delle aree di salvaguardia ambientale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Tutti gli interventi ammessi devono costituire occasione per il recupero dei valori qualitativi ambientali là dove siano stati precedentemente compromessi da opere edilizie e di trasformazione del suolo inappropriate e deturpanti; si richiamano in proposito i disposti dell'art. 32 del REC.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Ambiti di particolare valore paesaggistico, sia in quanto comprendenti aree libere o edifici di pregio con i relativi contesti pertinenziali, sia in quanto sottese a visuali paesaggistiche di ampia fruizione. In particolare si evidenziano l'area dei cosiddetti "Luoghi gozzaniani" e i coni visivi sul castello e sul borgo dai due ingressi sud e sud-ovest.

**FINALITA' DEL PRG**

Per le aree di tutela: rigorosa tutela del patrimonio ambientale, con divieto alla nuova edificazione e di apertura di strade pubbliche o private destinate al transito veicolare, se non per quanto riguarda l'ambito dei Luoghi gozzaniani, in base ad uno specifico progetto di "Parco culturale"

Per le visuali del paesaggio sono confermate le possibilità edificatorie previste dalle aree urbanistiche di appartenenza, con divieto assoluto, in area agricola, di utilizzare tipologie edilizie e materiali non conformi alla tradizione costruttiva attestata dagli antichi cascinali della campagna alladiese, e comunque con altezze massime non superiori a m 6,50. La Commissione Edilizia, nel valutare le istanze edificatorie, è tenuta a prescrivere eventuali interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico anche estesi ad edifici e strutture appartenenti alla medesima proprietà richiedente il titolo abilitativo.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Per le aree di tutela: Residenziale (r1, r3, r4), Agricola (a1, a2, a3), turistico-ricettiva (t1, t2, t3), servizio pubblico.

Per le visuali del paesaggio sono confermate le destinazioni previste nelle aree urbanistiche di appartenenza.

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

INTERVENTO DIRETTO

STRUMENTO ESECUTIVO

Sul patrimonio edilizio esistente in aree di tutela sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali AN, compresi gli ampliamenti igienico-funzionali, ma con divieto di nuove costruzioni, anche se destinate all'attività agricola <sup>(1)(2)</sup> ..

Per le aree coperte dalle visuali del paesaggio si rimanda a quanto previsto al presente articolo nelle "Finalità del PRG"

Si vedano le prescrizioni particolari.

**NOTE**

<sup>(1)</sup> Sulla Villa Meleto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro.

<sup>(2)</sup> Le integrazioni pertinenziali sono ammesse limitatamente alla realizzazione di strutture per l'arredo dei giardini.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **NORME SPECIFICHE PER L'AREA T 6**

L'ambito detto dei "Luoghi gozzaniani" è soggetto alla redazione di un SUE di iniziativa pubblica, esteso all'intera area, o comunque ad una significativa porzione stabilita dal Comune. Il SUE deve essere finalizzato alla valorizzazione della Villa Meleto, residenza del poeta Guido Gozzano, e al contesto paesaggistico ad essa circostante, in un progetto integrato di "parco culturale", nel quale può essere prevista la realizzazione di strutture museali e didattiche.

I fabbricati delle cascate esistenti nell'area possono essere trasformati e interamente recuperati alla destinazione ricettiva con permesso di costruire convenzionato, nel quale, oltre all'individuazione delle aree per servizi da assoggettare a uso pubblico in misura pari al 100% della Sul, devono essere definiti i caratteri architettonici dell'intervento, che devono connotare non solo la natura rurale degli edifici ma anche il loro legame ambientale e storico con la Villa Meleto.

Si richiamano inoltre le disposizioni di cui all'art. 13bis.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Giardini e parchi di caratteristiche e dimensioni anche molto diverse tra loro, ma accomunati dalla storicità e dall'importanza ambientale della loro presenza .

**FINALITA' DEL PRG**

Rigorosa tutela del verde, anche nella sue relazione con il costruito.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Le aree sono tutte pertinenziali e edifici esistenti e pertanto sono associate alla destinazione dei medesimi.

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15****INTERVENTO DIRETTO**

Sono ammessi unicamente interventi manutentivi del verde e la realizzazione di strutture per l'arredo dei giardini, nel rispetto dei valori storici e subordinatamente al parere dei competenti organi di tutela.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****NORME SPECIFICHE PER LE CASCINE DUCALI MANDRIA E LAVANDERIA**

Le due cascine e tutte le loro pertinenze catastali sono comprese in un progetto della Regione Piemonte concernente la creazione di un centro di ricerca agro-bio-medica, che comporta interventi sugli edifici e sulle aree circostanti. Tali interventi potranno essere attuati sotto il controllo degli organi competenti ai sensi del D.Lgs. 42/04.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

**FINALITA' DEL PRG**

Conferma delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standard di legge.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Servizi pubblici, come individuati dalla cartografia di PRG: istruzione e attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio pubblico, attrezzature al servizio degli impianti produttivi.

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

Per gli edifici e relative pertinenze ubicati in Centro Storico si richiamano gli interventi ammessi dalla Tav. C2, sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art.21 NdA

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****DESTINAZIONE SPECIFICA**

Per le aree di nuova formazione l'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, senza che ciò costituisca variante al PRG, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77, senza che ciò costituisca variante al PRG, in applicazione dei disposti dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della L.R. 56/77.

**SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati, anche non connessa a interventi edificatori contestuali, è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

**CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI**

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti NdA.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree occupate o destinate all'ampliamento del cimitero.

**FINALITA' DEL PRG**

Conferma localizzazione delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree necessarie.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Servizi pubblici generali (cimitero).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

Tutti quelli previsti dall'art. 15 e necessari al funzionamento o eventualmente al potenziamento delle infrastrutture.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 21 NdA

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

## ART. 39 - SEDIMI PER VIABILITA' PUBBLICA

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste.

### FINALITA' DEL PRG

Conservazione, ampliamento e nuova formazione di spazi per il traffico di autoveicoli, cicli e pedoni..

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Viabilità e attrezzature connesse.

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### SOGGETTI ATTUATORI

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

#### CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti Nda.

#### TRACCIATI STRADALI DI PRG E LORO MODIFICA

I tracciati stradali di nuova previsione o per i quali sono previsti allargamenti e rettifiche sono rilevabili dalla cartografia di PRG: in fase attuativa, sulla base del piano particellare d'esproprio allegato al progetto dei lavori e con ricorso alle procedure di cui all'art. 17, comma 9, L.R. 56/77, l'Amministrazione Comunale può effettuare modifiche di tali tracciati o allargamenti e rettifiche di qualunque strada esistente pubblica o di uso pubblico, nell'ambito delle loro fasce di rispetto come stabilite all'art. 13 delle Nda.

#### VIABILITA' INTERNA AD AMBITI DI SUE

Le strade pubbliche interne a SUE, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 7,50 (compreso il marciapiede). Strade di sezione inferiore devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di 15 m di diametro.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

#### FASCIA DI SALVAGUARDIA PER INFRASTRUTTURE VIARIE

La cartografia di PRG individua come tale un corridoio all'interno del quale, con Variante non strutturale ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77, potrà essere previsto, anche per successivi lotti, il tracciato di un'infrastruttura viaria di circonvallazione al centro abitato.

All'interno di tale fascia è vietato ogni tipo di edificazione o compromissione del suolo, ammettendosi soltanto le recinzioni in rete metallica su cordolo cementizio non emergente dal suolo, subordinatamente alla sottoscrizione, da parte dell'attuatore, di un atto unilaterale di impegno alla rimozione e di rinuncia al plusvalore.

La fascia di salvaguardia per infrastrutture viarie deve intendersi come previsione di valenza sostanziale e strutturale, pertanto non sarà possibile eliminarla o modificarla con Varianti parziali al PRGC.

Il vincolo è finalizzato a salvaguardare la possibilità futura di realizzare la strada, ma al presente non è direttamente preordinato all'espropriazione, e pertanto non sconta i termini di caducazione di cui alla L. 1187/68.